



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

**N. 27/2019 Registro Deliberazioni**  
Estratto dal verbale della seduta del 30/05/2019

**OGGETTO:**

**DELIBERA DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C.2 DELLA L.R. N.24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDEZZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO – INDIRIZZI IN MERITO ALL'ATTIVITÀ NEGOZIALE PER LA DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE**

L'anno 2019 il giorno 30 del mese di maggio alle ore 20:30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, notificata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno notificato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Sono presenti nel corso della trattazione dell'argomento i consiglieri:

BIOLCHINI LUCIANO	Sindaco	Presente
VIGNOCCHI GIANLUCA	Consigliere	Presente
BALDONI RAFFAELE	Consigliere	Presente
CHICHI MASSIMO	Consigliere	Presente
FRAULINI SOFIA LEDA	Consigliere	Presente
FALANGA TERESA	Consigliere	Presente
MONTANARI CHRISTIAN	Consigliere	Presente
CINTORI GIAN PAOLO	Presidente	Presente
BENASSI GEMINIANO	Consigliere	Presente
BURGONI MANUEL	Consigliere	Presente
SANTI TIZIANO	Consigliere	Presente
ISEPPI STEFANO	Consigliere	Presente
CARGIOLI STEFANIA	Consigliere	Assente
CORSINI AROLDI	Consigliere	Assente
CATANI FABIO	Consigliere	Assente
VENTURELLI DAVIDE	Consigliere	Assente
MINELLI MORENA	Consigliere	Assente

Presenti: 12 Assenti: 5

Risultano inoltre presenti, durante la seduta, gli Assessori: BELLOI, CAMATTI, ISEPPI, MUZZARELLI e ONGARI.

Assume la presidenza il Sig. CINTORI GIAN PAOLO - Presidente del Consiglio.  
Partecipa il Segretario Generale Dr. GIOVANELLI GIAMPAOLO.

Il Presidente, dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, ai sensi di legge, dichiara aperta la seduta.



Oggetto: DELIBERA DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C.2 DELLA L.R. N.24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDEZZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO – INDIRIZZI IN MERITO ALL'ATTIVITÀ NEGOZIALE PER LA DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE

(Come previsto dal comma 1<sup>^</sup> dell'art. 89 del vigente Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale gli interventi vengono integralmente registrati su supporto informatico e successivamente trascritti nel Resoconto integrale della seduta del Consiglio Comunale).

Il Presidente, dopo aver letto l'oggetto del punto in trattazione cede la parola all'Assessore Iseppi D. per l'illustrazione.

A seguire interviene nella discussione il consigliere Iseppi S. ed infine per la replica l'Assessore Iseppi D..

Il Presidente, accertato che nessun altro consigliere chiede di intervenire, pone ai voti la seguente proposta di deliberazione che viene approvata con il seguente esito:

consiglieri presenti	n. 12
consiglieri votanti	n. 11
voti favorevoli	n. 11
astenuti	n. 1 (Iseppi S.)

-----  
Successivamente,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con n. 11 voti favorevoli, n. 1 astenuto (Iseppi S.), espressi per alzata di mano,

#### DELIBERA

di dare Immediata Eseguitività alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

##### **Premesso che:**

- il Comune di Pavullo nel Frignano è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente L.R. n.20/2000:
  - Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del C.C. n. 9 del 3.2.2011;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera del C.C. n. 33 del 31.10.2013;
  - Piano Operativo Comunale 2015-2010 approvato con Delibera del C.C. n. 14 del 02/04/2016, POC - Variante 1/2016 e POC - Variante 2/2017, approvati rispettivamente con delibera del C.C. n. 14 del 31.03.2017 e n. 39 del 27.07.2018;
- nel PSC sono definiti gli
  - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP1 E AST1),
  - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS),
  - INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI (ART. 5.5 PSC),
  - NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2 E ASP3),

- INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E ALTRI INTERVENTI SOGGETTI A POC IN TERRITORIO RURALE (ART. 5.8 PSC),
- AREE INEDIFICATE DI MODESTA DIMENSIONE RICADENTI NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI O NEL CENTRO STORICO, a cui possono essere riconosciuti diritti edificatori (da trasferire altrove) ai fini della cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali (art. 4.6, c. 5 del PSC),
- AREE IN TERRITORIO RURALE, SPECIFICAMENTE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (interventi da programmare ai sensi del comma 2 dell'art. 4.6.7 del RUE),
- INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE PER ALLEVAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI PROGRAMMABILI AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 4.7.6 DEL RUE,

la cui eventuale attuazione parziale o totale è subordinata al preventivo inserimento nel POC – Piano Operativo Comunale, ai sensi della L.R. n.20/2000;

- in data 21/12/2017 è stata approvata la L.R. n. 24 "disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" che ha riformato la precedente disciplina urbanistica regionale L.R. n. 20/2000;
- la Legge in parola prevede un periodo transitorio di attuazione delle previsioni dei piani previgenti, in particolare l'art. 4 della L.R. n.24/2017 prevede che, ai fini di selezionare la parte di previsioni del PSC di cui si vuol consentire l'attuazione immediata, il Comune deve approvare una delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, requisiti e limiti con cui saranno valutate le proposte di accordi operativi presentate dai privati (entro il 01.01.2021) e ne verifica la loro rispondenza all'interesse pubblico. La delibera di indirizzo che prevede l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovra comunale, disciplinato dal PTCP e previsto dal PSC, che si concreta con la stipula dell'accordo operativo, è subordinata all'assenso del rappresentante della Provincia, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato Urbanistico (CU);
- la L.R. n. 24/2017 dispone che, nell'adottare l'atto di indirizzo, il Consiglio Comunale tiene conto:
  - a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;
  - b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000;
  - c) delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
  - d) delle proposte avanzate dai privati a seguito della pubblicazione di apposito avviso redatto ai sensi del c. 3, art. 4, della medesima Legge;
  - e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
  - f) 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;

#### **Considerato che:**

- l'Amministrazione Comunale di Pavullo ha inteso applicare le disposizioni previste dalla L.R. n.24/2017 nel periodo transitorio 2018-2021 per consentire l'attuazione di interventi previsti dal PSC per i quali il piano subordina l'attuazione al preventivo inserimento nel POC – Piano Operativo Comunale, ai sensi della L.R. n.20/2000;



- il Comune di Pavullo n/F ha provveduto, con delibera della G.C. n. 81 del 09/08/2018, ad approvare un "avviso pubblico" finalizzato:
  - a selezionare gli ambiti tematici e territoriali in cui dare immediata attuazione alle previsioni attuative del PSC vigente, attraverso la semplificazione delle procedure e degli strumenti urbanistici;
  - a dare attuazione al POC vigente, direttamente attraverso il rilascio di permessi di costruire convenzionati;
- l'avviso è stato pubblicato dal 10/08/2018 al 31/10/2018 e in tale periodo gli interessati potevano presentare manifestazione di interesse;
- sulla base dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 28/02/2019, sono state avviate le procedure volte alla ricognizione delle proposte attuative al fine di valutare l'interesse all'attuazione degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 20/2000;
- sulla base dell'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 28/02/2019 obiettivo operativo 8.1.1.L (interventi edilizi di cui all'art. 13 della LR 15/2013 e s.m.e.i. commi 1 lettera b) e 3) è stata integrata con Prot. n. 9559 del 03/05/2019 la manifestazione n. 15;

**Considerato inoltre che** con il sopracitato "avviso pubblico" sono stati invitati a presentare manifestazione di interesse i soggetti interessati:

- a dare attuazione agli ambiti che il PSC e il RUE subordinano, per la loro attuazione, il preventivo inserimento nel POC e meglio esplicitati in premessa;
- all'attuazione degli interventi di ampliamento o di modifica della disciplina degli ambiti specializzati per attività produttive, nei casi di cui alla lett. b) del comma 1, dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, secondo le modalità definite ai commi da 2 a 9 dello stesso articolo;
- a richiedere modifiche a specifici accordi ex art.18 della L.R. n. 20/2000 già sottoscritti, in relazione a sopravvenute esigenze e condizioni che ritengano necessarie per dare attuazione agli interventi;

**Dato atto che:**

- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso sono pervenute n. 61 manifestazioni di interesse, come risulta dal documento "Elenco manifestazioni d'interesse presentate ai sensi della L.R. 24/2017", posto agli atti del presente provvedimento;
- la fase istruttoria è stata curata dai competenti servizi dell'ente con il contributo della Soc. Oikos Ricerche, quale consulente dell'Amministrazione Comunale, sulla base dei criteri di valutazione definiti nella Delibera di G.C. n. 81 del 09/08/2018 e n. 43 del 23/05/2019;
- l'istruttoria soprarichiamata è posta agli atti del servizio urbanistica quale Allegato C – "Istruttoria tecnica delle proposte pervenute da parte dei privati a seguito dell'Avviso pubblico";
- l'Amministrazione Comunale si è avvalsa altresì del contributo istruttorio di Hera SPA e Inrete Distribuzione Energia per quanto concerne la sostenibilità delle proposte insediative al sistema infrastrutturale a rete del territorio;

**Evidenziato che** l'Amministrazione Comunale, con l'avviso in narrazione, intende sviluppare le seguenti azioni strategiche:

1. rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, scuole, infanzia, terza età, etc.);



2. concorso all'attuazione di interventi pubblici di riqualificazione dei tessuti esistenti del capoluogo, ed in particolare del Centro Storico, nelle sue parti edificate e non, promuovendone e coordinandone l'attuazione con il progetto di recupero e riqualificazione in corso di predisposizione (interventi di arredo e di miglioramento della pedo-ciclabilità, riqualificazione del Parco Ducale e del sistema annesso delle aree verdi....);
3. concorso all'attuazione di interventi di riqualificazione dell'asse stradale della Via Marchiani, aumentandone i livelli di sicurezza (promuovendo soluzioni in grado di ridurre le problematiche connesse alle intersezioni, al fine di favorire la mobilità pedo-ciclabile), funzionalità (incrementando l'offerta di spazi a parcheggio pubblici) e contribuendo al rinnovamento (estetico, ambientale) anche dell'area di contorno;
4. potenziamento e qualificazione del sistema produttivo locale, rafforzamento del polo produttivo di rilevanza sovracomunale, sostegno al commercio ed alle attività economiche in generale, garantendo un adeguato livello di sostenibilità ambientale e infrastrutturale, anche attraverso l'adeguamento della disponibilità di risorse energetiche e di servizi tecnologici;
5. adeguamento delle reti tecnologiche (rete acquedotto, rete fognaria e depurativa, rete gas, rete elettrica) e delle infrastrutture per la mobilità, a servizio delle aree produttive e residenziali;
6. rafforzamento/potenziamento della mobilità pedonale, ciclabile e carrabile nelle frazioni in relazione alla loro rilevanza strategica;
7. attuazione di programmi e progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana;
8. promozione di elevati livelli prestazionali degli interventi edilizi, sia in termini di qualificazione del territorio che di qualità e sostenibilità edilizia (efficientamento energetico, bioedilizia, invarianza idraulica, ecc.);
9. rafforzamento del sistema della produzione agricola e dell'attività zootecnica;
10. valorizzazione del territorio e promozione delle forme di fruizione in riferimento ad attività di tipo enogastronomico, escursionistico e paesaggistico;

**Constatato che con il presente atto deliberativo**, nell'ottica del perseguimento dei principi definiti dall'art.4, comma, 2 della L.R. n. 24/2017 e degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal PSC e dall'avviso pubblico di cui alla delibera della G.C. n. 81 del 09/08/2018 e della successiva delibera n. 43 del 23/05/2019 , si approvano i seguenti criteri di priorità, requisiti e limiti con cui saranno valutate le proposte di accordi operativi:

- rispondenza delle proposte agli obiettivi strategici in precedenza elencati;
- fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro tempi ristretti degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico;
- ridotto consumo del suolo e miglioramento delle soluzioni urbanistico – architettoniche previste in relazione agli aspetti ambientali e paesaggistici;
- coerenza con gli obiettivi e condizioni riportati nelle schede d'ambito e nel documento di Valsat del PSC, tenendo conto del quadro normativo vigente nelle materie ambientali e dell'aggiornamento nella programmazione degli investimenti da parte degli Enti interessati;
- soluzioni che possono risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione con le dotazioni e servizi nelle aree di intervento. In particolare, saranno considerate di interesse prioritario le proposte in grado di concorrere al miglioramento di alcune situazioni critiche pregresse delle reti infrastrutturali, delle reti tecnologiche gestite dai distributori locali competenti per il territorio e delle relative fonti d'approvvigionamento;
- disponibilità dei proponenti di farsi carico ad ospitare, all'interno dell'intervento proposto,



capacità edificatorie derivanti dagli accordi tra Amministrazione Comunale e soggetti privati già siglati;

- per le manifestazioni d'interesse che riguardano gli ambiti del PSC interessati da condizionamenti quali vincoli o criticità pregresse delle infrastrutture a rete, ed in particolare negli ambiti di nuovo insediamento previsti a sud del capoluogo, verrà altresì valutata, come ulteriore elemento privilegiato di selezione, l'individuazione di soluzioni volte al superamento delle criticità evidenziate;
- le proposte dovranno tener conto delle criticità segnalate dal gestore relative alle infrastrutture a rete ed in particolare al sistema fognario depurativo del capoluogo, e delle conseguenti esigenze di adeguamento;
- l'eventuale proposta di interventi che comportano nuova urbanizzazione, se funzionalmente correlati ad interventi di rigenerazione urbana di tessuti insediati, sarà ritenuta prioritaria rispetto ad un generico consumo di suolo;
- semplificazione dei procedimenti relativi all'attuazione degli interventi finalizzati allo sviluppo di attività economiche;

**Ritenuto opportuno:**

- definire, con il presente atto deliberativo che l'indice perequativo (IP) da utilizzare per gli accordi operativi, in analogia con il POC 2015/2020, avrà i seguenti parametri:
  - 0,15 mq/mq per gli ambiti per nuovi insediamenti urbani residenziali ANS (in generale);
  - 0,05 mq/mq per le aree entro gli ANS soggette a vincoli (art. 4.6 comma 7 delle NTA del PSC);
  - 0,25 mq/mq per gli ambiti specializzati per attività produttive ASP (in generale);
  - 0,08 mq/mq per le aree entro gli ASP soggette a vincoli (art. 4.6 comma 7 delle NTA del PSC);

**Ritenuto inoltre che:**

- qualora il soggetto attuatore di un comparto, o di una porzione di comparto, intenda richiedere comunque l'attuazione, pur non essendo possibile l'applicazione dei valori massimi degli indici perequativi per ragioni di sostenibilità, l'attuatore dovrà adeguare la proposta di accordo operativo alle conseguenti condizioni quantitative e qualitative;
- qualora nella manifestazione d'interesse sia stato richiesto un diritto edificatorio inferiore al massimo ammesso dal PSC, i diritti edificatori assegnabili attraverso accordo operativo saranno riconosciuti entro il valore richiesto;
- qualora nella manifestazione d'interesse non sia stato precisato un diritto edificatorio saranno applicati i parametri del POC 2015/2020;
- in conseguenza di quanto sopra stabilito potrà risultare necessario rimodulare le rispettive quantità edificatorie proposte (in termini di SC) in relazione ai criteri sopra evidenziati;

**Ritenuto altresì:**

- di valutare le manifestazioni di interesse nella sola documentazione prodotta, anche ad integrazione volontaria;
- di assumere, sulla base del criterio di semplificazione ed essenzialità, evidenziato nella circolare avente ad oggetto "prime indicazioni applicative della nuova legge regionale", per le sole manifestazioni ammissibili, che i contenuti specifici dovranno essere esplicitati e concordati, nel corso dell'attività negoziale di cui all'art. 38 della legge in parola, in particolare per quanto riguarda la definizione delle opere di interesse pubblico da realizzare e



degli assetti urbanistici delle aree oggetto di intervento, pur avendo constatato, nella valutazione istruttoria preliminare, che alcune manifestazioni presentano incompletezza documentale e che per alcune di esse l'impegno del proponente non è assunto esplicitamente tramite atto unilaterale d'obbligo come richiesto dall'avviso pubblico;

- di valutare le manifestazioni d'interesse degli ANS3 "ambiti di nuovo insediamento destinati principalmente a dotazioni territoriali" oltre che in termini di conformità rispetto al piano anche in relazione alla verifica di coerenza delle proposte con gli obiettivi di pubblico interesse esplicitati sia nell'avviso pubblico per esigenze di immediata fattibilità, sia nel PSC per i rispettivi ambiti tenendo conto dell'art. 4.2, comma 3, terzo capoverso che dispone che la quota residenziale ammessa all'interno degli stessi ambiti ANS-3 (o da trasferire nel caso dell'ambito ANS3\_17), venga posta in attuazione assicurando primariamente l'integrale realizzazione della dotazione pianificata e limitando all'indispensabile (o escludendo nel caso dell'ambito ANS3\_17) l'utilizzo di suolo per la previsione residenziale perequativa;
- di applicare agli accordi operativi, ove previsto dalla legge, il contributo straordinario, introdotto dal DPR 380/2001 all'art. 16 c.4 e dall'art.30, c.3 lett. f. della LR 15/2013, calcolato in misura non inferiore al 50% (per cento) del maggior valore generato dagli interventi oggetto di accordo operativo o di variante urbanistica e secondo i criteri di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 186 del 20/12/2018;
- di stabilire che le proposte dovranno concorrere alla dotazione di ERS, in applicazione degli articoli 9 e 34 della L.R. n.24/2017 e dell'art. 4.2 del PSC , che potrà essere costituita dalla cessione gratuita di un'area urbanizzata o, in alternativa, potrà essere definito un contributo economico equivalente finalizzato all'incremento e alla manutenzione del patrimonio ERP-ERS da definire in sede di accordo operativo;
- di stabilire che i nuovi edifici dovranno possedere prestazioni energetiche pari o superiori a quelle della classe energetica A2;
- di stabilire che in tutti gli interventi, in applicazione dell'art. 15 del DLgs 16/12/2016 n.257, dovrà essere garantita la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture dagli spazi a parcheggio coperto o scoperto distinte per parcheggi pubblici e pertinenziali, e per gli usi residenziali e produttivi;
- di prevedere, in tutti gli interventi modalità di risparmio della risorsa idrica, attraverso vasche per la raccolta dell'acqua piovana e sistemi di riutilizzo per usi irrigui e altri usi civili;
- di prevedere nelle convenzioni degli accordi operativi specifiche condizioni atte a garantire che l'attuazione degli interventi avvenga in condizioni tali da assicurare la sostenibilità dell'intervento, cioè ad avvenuto completamento delle principali opere di urbanizzazione primaria;

### **Constatato che:**

dall'esame delle 61 manifestazioni di interesse pervenute emerge che:

- 11 manifestazioni di interesse (n.12 – 16 - 23 – 31 - 32 –43 – 48 – 54 –55 - 59 – 60) non sono coerenti con il PSC, pertanto per esse non sono ammissibili accordi operativi, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.24/2017; 3 di tali manifestazioni di interesse (n. 31, 48, 54) sono relative a interventi non attivabili attraverso accordo operativo, ma potranno essere oggetto di procedimenti specifici di attuazione in variante al PSC, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n.24/2017;
- 2 manifestazioni di interesse (n. 2 – 22) sono state ritirate e la n. 2 è sostituita dalla manifestazione di interesse n.54 (prot. 23265 del 31/10/2018);



- 3 manifestazioni di interesse (n. 34, 38, 39) sono relative ad ambiti ANS\_3 (ambiti potenzialmente utilizzabili, integralmente o prevalentemente, per dotazioni territoriali) per le quali, l'Amministrazione non riconosce il necessario e specifico interesse all'acquisizione delle aree di cessione proposte, né la coerenza delle proposte con gli obiettivi di interesse pubblico definiti dal PSC per i rispettivi ambiti. In particolare:  
Per la manifestazione n.34 la proposta, relativa all'ambito ANS3\_5, riguarda un'area di dimensioni pari ad 1/7 circa dell'ambito, e prevede di utilizzare il massimo di SC assegnabile alle proprietà dell'intero ambito (500 mq.). Per tale manifestazione si rimanda allo specifico Allegato D elaborato in risposta alla pronuncia del Consiglio di Stato Sezione Prima Adunanza di Sezione del 24/05/2017 numero affare 02321/2016;  
Per la manifestazione n. 38 la proposta, relativa all'ambito ANS3\_16, riguarda un'area di dimensioni pari al 30% circa dell'ambito, e prevede di utilizzare una SC di 1.150 mq. (il 72% circa del massimo assegnabile all'ambito); la proposta non rispetta le indicazioni del PSC né riguardo l'area insediabile, né rispetto alla tipologia e alle dimensioni delle dotazioni richieste;  
Per la manifestazione n. 39 la proposta, relativa all'ambito ANS3\_17, prevede l'edificazione di 600 mq. di SC residenziale, e pertanto non è conforme al PSC che prevede che l'area (St = 6.000 mq.) sia destinata a dotazioni territoriali (parco pubblico), e priva di possibilità edificatorie;
- 8 manifestazioni di interesse (nn. 7 – 11 - 14 - 19 – 40 – 46 - 47 – 50) non sono pertinenti al procedimento di attuazione previsto dall'art. 4 della L.R. n. 24/2017;  
Precisato che per la manifestazione di interesse n. 11, relativa ad un intervento inserito nel POC con valore di PUA (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 28.06.2012) è stato approvato il Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s. m. e i. avente il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., e dalla ricognizione effettuata (allegato E) si è constatato che il soggetto proponente è disponibile alla sottoscrizione della convenzione;
- per la manifestazione di interesse n. 15 come integrata con Prot. n. 9559 del 03/05/2019, a seguito dell'atto di indirizzo approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 28/02/2019 obiettivo operativo 8.1.1.L (interventi edilizi di cui all'art. 13 della LR 15/2013 e s.m.e.i. commi 1 lettera b) e 3), si valuta il nulla osta all'accoglimento dell'istanza; pertanto il Consiglio esprime l'assenso all'intervento, fatti salvi i pareri e le valutazioni degli enti e servizi coinvolti nel procedimento;
- **36 manifestazioni di interesse sono state valutate ammissibili** ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.24/2017; si tratta di:
  - 32 manifestazioni relative alla proposta di attuazione di interventi che rientrano in ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS), potenzialmente utilizzabili in base al PSC, che ne prevede l'eventuale attuazione attraverso l'inserimento nel POC (ed ora attraverso accordo operativo): proposte n. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 13 – 17 – 18 – 20 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 30 – 33 – 35 – 36 – 37 – 42 – 44 – 45 – 52 – 53 – 56 – 57 – 58 – 61;
  - 4 manifestazioni relative alla proposta di attuazione di interventi che rientrano in ambiti specializzati per attività produttive (ASP1 e ASP2), per i quali il PSC prevede l'eventuale attuazione attraverso l'inserimento nel POC (ed ora attraverso accordo operativo): proposte n. 29– 41 – 49 – 51;
 Per le proposte di insediamento che interessano gli ambiti produttivi di rilievo sovra comunale, disciplinati dal PTCP e previsti dal PSC, la stipula dell'accordo operativo è



subordinata all'assenso del rappresentante della Provincia, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato Urbanistico (CU);

- delle 32 manifestazioni di interesse relative ad ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS), 20 riguardano aree che rientrano in sei distinti ambiti e di cui si rende necessario un coordinamento urbanistico generale, come evidenziato nell'Allegato A posto agli atti del presente atto deliberativo;

**Di stabilire che** per le 36 manifestazioni di interesse:

- è possibile l'avvio della fase di definizione per l'accordo operativo e in tale sede dovranno inoltre essere verificati:
  - la coerenza e rispondenza agli obiettivi ed ai criteri definiti dalla LR n.24/2017 richiesti per il periodo transitorio in termini di "immediata attuazione" e "pubblico interesse";
  - il conseguimento degli obiettivi e delle condizioni di sostenibilità definiti dalla scheda di Valsat del PSC e dal contributo istruttorio di Hera per la valutazione di compatibilità delle reti esistenti e delle esigenze di un loro adeguamento, di cui all'allegato A posto agli atti del presente atto deliberativo;
  - nell'ottica del perseguimento dei principi definiti dall'art.4, comma 2 della L.R. 24/2017 e degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal PSC e evidenziati dall'Amministrazione in sede di Avviso pubblico, sono da sviluppare le azioni strategiche elencate ai punti da 1 a 10 dell'avviso pubblico, in base alle quali va definita la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e la loro qualità urbanistica ed edilizia;
  - la conferma degli obblighi di cessione di aree e/o di realizzazione di opere pubbliche e dotazioni territoriali, e dei relativi criteri perequativi previsti dal PSC in base all'art. 4.6 delle NTA e gli impegni correlati all'assunzione delle proposte nella presente delibera di indirizzo;
- nella definizione degli accordi operativi ci si dovrà in ogni caso attenere ai seguenti criteri generali:
  - la definizione dei "progetti urbani" contenuti negli accordi operativi relativi allo stesso ambito di PSC o ad ambiti contermini dovrà essere coordinata da un **masterplan** attraverso il quale sarà garantita la coerenza del disegno urbanistico, l'efficacia complessiva delle scelte e il coordinamento anche temporale degli interventi; tale elaborazione sarà richiesta preventivamente dall'Amministrazione, e riguarderà in particolare il coordinamento delle proposte:
    - nn. 4 – 5 – 27 – 28 – 33 – 37 entro l'ambito ANS.2.7 in coordinamento con l'ambito ANS.1.8
    - nn. 1 – 35 – 44 entro l'ambito ANS.1.13
    - nn. 6 – 10 – 20 -24 – 25 entro l'ambito ANS.2.1 in coordinamento con l'ambito ANS.3.2
    - nn. 30 – 53 entro l'ambito ANS.2.9
    - nn. 57 – 58 entro l'ambito ANS.2.10
    - nn. 13 - 18 e 42 entro l'ambito ANS1.24 in coordinamento con l'ambito ANS2.23
  - In considerazione delle prescrizioni del PSC che rimandano alla definizione di uno schema di assetto urbanistico e alla rilevanza – in termini di quantità di Sc ammissibili e obiettivi pubblici stabiliti -, è altresì richiesta l'elaborazione di un masterplan per le seguenti proposte:
    - n.56 entro l'ambito ANS2.3



- n.8 entro l'ambito ANS2.22
- n.25 entro l'ambito ANS3.15

Il masterplan potrà prevedere l'attuazione attraverso la definizione di stralci funzionali, da attuare previa approvazione di PUA o di PdC convenzionato;

- per la realizzazione delle opere infrastrutturali l'Amministrazione si riserva di attivare le procedure espropriative ai fini dell'acquisizione delle aree necessarie;
- all'atto della stipula delle convenzioni dovrà essere corrisposto il contributo straordinario se dovuto, e fornite le garanzie fidejussorie all'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione;
- l'eventuale perfezionamento dell'ipotesi, contenuta nella manifestazione di interesse n.25, di trasferimento all'ambito ANS3.2 di diritti edificatori già assegnati dal POC vigente all'ambito ANS.1.13 nelle quantità indicate nell'Allegato A, sarà ammissibile a seguito dell'eventuale approvazione di variante specifica al PSC, previa valutazione preliminare in termini di sostenibilità e coerenza con gli indirizzi generali del piano. Si conferma altresì l'impegno già assunto nell'accordo ex art. 18 POC 2015/2020 di rivalutare in sede di variante degli strumenti urbanistici vigenti l'assetto dell'ANS 3.2 in tal senso;
- l'assetto urbanistico riportato nell'Allegato A è indicativo per cui, in sede di studio del progetto d'intervento, potrà essere proposta una diversa sistemazione urbanistica delle aree fermo restando comunque il soddisfacimento degli standard o di altre prescrizioni stabilite dal PSC al fine di garantire la sicurezza geomorfologica delle aree e l'esigenza di salvaguardia di parti di territorio paesaggisticamente rilevanti, nonché l'obbligo di dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti;
- nella definizione dell'Accordo Operativo di cui all'art.38 della LR24/2017 le quantità riferite a ST e SC potranno subire delle variazioni in relazione al perfezionamento delle proposte di intervento;

#### **Ritenuto di stabilire inoltre che:**

- le proposte di accordi operativi, complete di tutti gli elaborati richiesti dall'art. 38 della L.R. 24/2017, dovranno comunque essere presentate entro il **31 marzo 2020**;
- per le manifestazioni di interesse relative a ambiti di PSC, **per le quali viene richiesta la presentazione di un progetto unitario coordinato (masterplan), lo stesso dovrà essere presentato entro il 30.11.2019**, preventivamente alla predisposizione delle proposte di Accordi Operativi, i cui contenuti specifici dovranno essere concordati nel corso dell'attività negoziale con l'Amministrazione, soprattutto per quanto riguarda la definizione delle opere di interesse pubblico da realizzare e degli assetti urbanistici delle aree oggetto di intervento; a tal fine si farà riferimento agli schemi preliminari di cui all'allegato A, che costituiscono strumento di indirizzo per l'attività di progettazione coordinata; in sede di masterplan e di PUA potranno essere definiti sub-comparti per i quali è consentita l'attuazione attraverso uno stralcio funzionale;
- gli accordi operativi e le convenzioni relative ai PUA e ai PdC convenzionati dovranno prevedere, in conformità con la L.R. 24/2017, l'immediato avvio della fase attuativa, in base a tempi di attuazione certi, comunque non superiori a un anno dalla sottoscrizione dell'accordo operativo o della convenzione del PUA o del PdC convenzionati per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione; al termine dei tempi fissati dagli accordi operativi la disciplina delle aree interessate sarà definita dal PUG, nel rispetto della L.R. n.24/2017;



- le proposte valutate ammissibili, pur richiedendo un completamento degli elaborati richiesti dall'art. 38 della L.R. 24/2017, **potranno essere sviluppate e messe a punto in attuazione del procedimento previsto dalla legge**, con applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nel presente atto e nei suoi allegati, e secondo le procedure di cui all'art. 38 della legge;
- le risultanze della ricognizione effettuata sulla base delle disposizioni di cui del C.C. n. 9 del 28/02/2019 sono riportate nell'allegato E del presente atto deliberativo;

**Richiamate:**

- la delibera di Giunta Comunale n. 81 del 09/08/2018;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2019;
- la delibera di Giunta Comunale n. 43 del 23/05/2019;

**Visto** il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare, Pianificazione, Programmazione Contabilità economica e controllo in data 27/05/2019;

**Visti** i pareri favorevoli, espressi ai sensi di legge;

**Visti:**

- la legge regionale 20/2000 e s.m. e i.;
- la legge regionale n. 24/2017;
- il Piano Strutturale Comunale;
- il Regolamento Edilizio Urbanistico;
- il D.Lgs. 267/00 e s.m.e.i.;

**DELIBERA**

- 1) di prendere atto di quanto esposto in premessa in quanto parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di considerare la presente deliberazione atto di indirizzo diretto a selezionare gli ambiti del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017;
- 3) di approvare i contenuti del presente atto deliberativo nonché gli elaborati grafici e documentali di seguito indicati e posti agli atti del presente provvedimento:
  - allegato A "Linee di indirizzo strategico che l'Amministrazione comunale intende perseguire in merito alle manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'Avviso pubblico";
  - allegato B tavola "Individuazione cartografica delle proposte pervenute da parte dei privati a seguito dell'Avviso pubblico";
  - allegato D "Specificazioni in merito alla manifestazione di interesse n. 34 presentata da SITECO S.r.l.";
  - allegato E "Ricognizione accordi ex art. 18 stipulati prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017", effettuata sulla base delle disposizioni di cui del C.C. n. 9 del 28/02/2019;
- 4) di stabilire che le proposte valutate ammissibili, **dovranno essere sviluppate e messe a punto in attuazione del procedimento previsto dall'art. 38 della L.R. 24/2017**, con applicazione delle prescrizioni e degli indirizzi di cui al presente atto e relativi allegati, entro i



termini indicati in premessa (30.11.2019 per i masterplan degli interventi coordinati; 31.03.2020 presentazione per le proposte di accordi operativi complete di tutti gli elaborati; **l'immediato avvio della fase attuativa**, in base a tempi di attuazione certi, comunque non superiori a un anno dalla sottoscrizione dell'accordo operativo per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione);

- 5) di dare atto che gli accordi operativi dovranno essere stipulati dal privato e dal rappresentante legale del Comune, ai sensi del comma 13 dell'art. 38 della l.r. n.24/2017, nei dieci giorni successivi all'autorizzazione del Consiglio Comunale a norma dell'art. 11, c. 4-bis della L. n.241/1990;
- 6) di stabilire, per le proposte insediative che hanno manifestato interesse ad intervenire, oggetto della ricognizione di cui all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 28/02/2019 (allegato E), in analogia con le tempistiche previste per le manifestazioni di interesse di cui al punto 4. che precede, che:
  - i PUA, i PdC convenzionati e/o titoli edilizi completi di tutti gli elaborati richiesti dalla disciplina in materia dovranno essere presentati entro il 31 marzo 2020;
  - le convenzioni dovranno essere sottoscritte nei dieci giorni successivi all'approvazione del PUA o del PdC convenzionato;
  - le convenzioni relative ai PUA e ai PdC convenzionati dovranno prevedere, in conformità con la L.R. 24/2017, **l'immediato avvio della fase attuativa**, in base a tempi di attuazione certi, comunque non superiori a un anno dalla sottoscrizione della convenzione per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione;
- 7) di prendere atto, in relazione alla ricognizione di cui al precedente punto 6, del non interesse a intervenire relativamente all'intervento C 6 (NTA POC 2015/2020) e pertanto tale previsione si intende decaduta;
- 8) di stabilire, per la richiesta riferita all'intervento C2 (NTA POC 2015/2020), che le tempistiche di attuazione dovranno essere quelle di cui al punto 6 che precede; in caso contrario tale previsione si intenderà decaduta;
- 9) di dare atto dell'errore materiale riscontrato nell' art. 32 delle NTA del POC 2015/2020 dove il parametro urbanistico è la SU e non la Sc come erroneamente riportato nelle norme e nella Valsat, e invece correttamente evidenziato nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 quale parte integrante del procedimento di approvazione del POC, come evidenziato nella nota prot. n. 10369 del 13/05/2019;
- 10) di approvare la copia digitale, riproducibile e non modificabile, di tutti gli elaborati grafici e documentali di cui ai punti precedenti e di dare efficacia amministrativa alla stessa;
- 11) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e s.m. e i. e verrà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Pavullo n/F nella sezione "Amministrazione Trasparente", fermo restando la facoltà per l'ufficio competente di promuovere ulteriori forme divulgative e diffusive;
- 12) di incaricare i competenti servizi dell'ente agli adempimenti successivi.



Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente  
CINTORI GIAN PAOLO

Il Segretario Generale  
GIOVANELLI GIAMPAOLO





**Comune di Pavullo nel Frignano**  
**Provincia di Modena**

**AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO TERRITORIO**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E  
CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Allegato alla proposta n. 309/2019

Oggetto: DELIBERA DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C.2 DELLA L.R. N.24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO – INDIRIZZI IN MERITO ALL'ATTIVITÀ NEGOZIALE PER LA DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sul presente atto, ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto.

Pavullo nel Frignano, 24/05/2019

Sottoscritto dal Direttore  
dell'AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO  
TERRITORIO  
(DE LUCA GRAZIA)  
con firma digitale





**Comune di Pavullo nel Frignano  
Provincia di Modena**

**AREA SERVIZI FINANZIARI**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE  
LA COPERTURA FINANZIARIA**

Allegato alla proposta n. 309/2019

Oggetto: DELIBERA DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C.2 DELLA L.R. N.24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO – INDIRIZZI IN MERITO ALL'ATTIVITÀ NEGOZIALE PER LA DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Pavullo nel Frignano, 29/05/2019

Sottoscritto dal Direttore  
dell'Area Servizi Finanziari  
(COVILI FABRIZIO)  
con firma digitale





**Comune di Pavullo nel Frignano**  
**Provincia di Modena**





**Comune di Pavullo nel Frignano**  
**Provincia di Modena**

Allegato alla Deliberazione N. 27 del 30/05/2019

**Oggetto:** DELIBERA DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C.2 DELLA L.R. N.24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO – INDIRIZZI IN MERITO ALL'ATTIVITÀ NEGOZIALE PER LA DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano in data 04/06/2019 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Pavullo nel Frignano, 04/06/2019

Sottoscritto dal  
Segretario Generale  
(GIOVANELLI GIAMPAOLO)  
con firma digitale



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
**Provincia di Modena**

Allegato alla Deliberazione N. 27 del 30/05/2019

**Oggetto:** DELIBERA DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C.2 DELLA L.R. N.24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDEZZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO – INDIRIZZI IN MERITO ALL'ATTIVITÀ NEGOZIALE PER LA DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI. APPROVAZIONE

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 30/05/2019 .

Pavullo nel Frignano, 04/06/2019

Sottoscritta dal  
Segretario Generale  
(GIOVANELLI GIAMPAOLO)  
con firma digitale