



## COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione n. 20 del 23/04/2020**

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SCHEDA RUE U.11 AREA VIA CESAROLO-EX CONSORZIO AGRARIO - APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE**

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventitré** del mese di aprile (**23/04/2020**), alle ore **18.00**, in videoconferenza e presso la residenza municipale si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, a porte chiuse, il Consiglio comunale.

A seguito dell'emergenza Covid-19, in conformità a quanto previsto dall'art. 73 del D.L. 18/2020, la seduta si è svolta tramite il sistema di videoconferenza Lepida confERENCE nel rispetto delle modalità operative definite con decreto sindacale n. 3/2020 nonché di quanto convenuto dalla conferenza dei Capigruppo consiliari nelle riunioni del 15 e 16 aprile 2020 (verbale prot. 7104).

Risultano presenti i signori Consiglieri

BOSI NICCOLO'	Presente in videoconferenza
MARTINEZ MARIA LUISA	Presente in videoconferenza
VISANI ILARIA	Presente in videoconferenza
ORTOLANI LUCA	Presente in videoconferenza
ZICCARDI FRANCESCO	Presente in videoconferenza
CAMPODONI MARIA CHIARA	Presente
CELOTTI PAOLA	Presente in videoconferenza
SAMI STEFANO	Presente in videoconferenza
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Presente in videoconferenza
SCARDOVI ANGELA	Presente in videoconferenza
DAMIANI ROBERTO	Presente in videoconferenza
PRATI ANTONELLO	Presente in videoconferenza
PADOVANI GABRIELE	Assente
FANTINELLI STEFANO	Presente in videoconferenza
TAVAZZANI GIANFRANCO	Assente
ALBONETTI ALVISE	Presente in videoconferenza

BOSI MASSIMO	Presente in videoconferenza
PALLI ANDREA	Presente in videoconferenza
MENGOZZI MARILENA	Presente in videoconferenza
CAVINA PAOLO	Presente in videoconferenza
PENAZZI MASSIMILIANO	Presente in videoconferenza
NECKI EDWARD JAN	Presente in videoconferenza
CERICOLA TIZIANO	Presente in videoconferenza
MARETTI STEFANO	Presente in videoconferenza

E' presente presso la residenza municipale il Sindaco, dr. Giovanni MALPEZZI.

**PRESENTI N. 23**

**ASSENTI N. 2**

Presiede dalla residenza municipale il Presidente del Consiglio comunale, dr.ssa Maria Chiara CAMPODONI.

Assiste alla seduta presso la residenza municipale il Segretario generale, dr.ssa Roberta FIORINI.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:

ANDREA PALLI  
ROBERTO DAMIANI  
ANTONELLO PRATI

Il PRESIDENTE sottopone per l'approvazione quanto segue:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, sottoposto a revisione e approvato con Delibera del Consiglio dell'Unione n. 2 del 30/01/2019.

#### **Normativa di riferimento:**

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge n. 241 del 07.08.1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- DPR n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i.;

- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

### **Precedenti:**

- Atto G.P. Ravenna n. 397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti;
- Atto di C.C. n. 17/5761 del 22.01.2010 "Piano Strutturale Comunale Associato dei comuni dell'Ambito faentino (PSC), CONTRODEDUZIONE e APPROVAZIONE";
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modifiche ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n. 272 del 10.04.2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "Regolamento Urbanistico e Edilizio (RUE) del Comune di Faenza" - APPROVAZIONE" e sue successive varianti;
- presentazione in data 8.08.2019 (prot. 64296) del "PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO SCHEDA RUE U.11 "AREA DI VIA CESAROLO – EX CONSORZIO AGRARIO" e successive integrazioni in data 29.08.2019 (prot. URF n. 67817) 4.09.2019 (prot. URF 69520) 14.11.2019 (prot. URF 88967) ed in ultimo in data 29.01.2020 (prot. URF 6512) (Class. 06-02 Fasc. 2019/13);

### **Premessa:**

In data 8.08.2019 (prot. URF 64296), la Società proprietaria ha presentato il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SCHEDA RUE U.11 "AREA VIA CESAROLO-EX CONSORZIO AGRARIO".

L'area in oggetto si colloca in area urbana lungo la Via Cesarolo, di fianco ad un edificio residenziale realizzato in attuazione del PRG 96, nell'area che era sede del Consorzio Agrario, in angolo tra Via Fratelli Rosselli e Via Cesarolo, ed è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 152 Mappale 729 per una superficie catastale pari a mq. 5.008,00 e superficie reale pari a mq. 4.830,00, coincidente con il perimetro individuato dalla Scheda progetto U.11; la società proponente risulta proprietaria anche dell'area sulla quale insiste la cabina Enel, collocata ai margini nord-ovest dell'area, in confine con il marciapiede su via Cesarolo, catastalmente censita al Foglio 152 Mappale 740 della superficie catastale pari a mq. 23,00.

Il progetto presentato definisce nel dettaglio l'area pubblica (parcheggio alberato), parallela al marciapiede pubblico realizzato lungo la via Cesarolo, già ceduto al Comune di Faenza (atto notaio Gargiulo registrato a Faenza il 5.08.2019) e l'area privata consistente nei lotti edificabili e viabilità privata di pertinenza. Ai confini con l'area pertinenziale dell'immobile esistente su via Fratelli Rosselli si trova una piccola porzione di area privata di uso pubblico, che coincide con la griglia di aerazione dell'interrato dell'edificio.

L'area pubblica soggetta a cessione consiste in un parcheggio alberato con 20 posti auto disposti a "spina" e disimpegnati da una corsia a senso unico di marcia, i cui nuovi accessi sono previsti rispettivamente in prossimità della cabina Enel esistente e in prossimità del confine con l'immobile realizzato su via Fratelli Rosselli (PdC n. 154/2007). Per la realizzazione dei 2 nuovi accessi andrà demolito parzialmente l'attuale muretto in mattoni a vista che delimita l'area su via Cesarolo e ricostruito nella nuova configurazione.

Tra il nuovo parcheggio e la via Cesarolo sarà realizzata una aiuola alberata con funzioni di filtro (tav. A.08 Verde Pubblico).

Il progetto individua 6 lotti residenziali privati, per una potenzialità volumetrica di mc. 7.750 invece della potenzialità massima consentita dalla scheda pari a mc. 13.750, e con una altezza massima dei fabbricati pari a mt. 12.50.

Lungo la viabilità privata a servizio dei lotti è prevista la realizzazione di 8 posti auto privati. Dall'area pubblica a parcheggio sono previsti tre accessi carrabili a servizio dei lotti privati.

Le reti infrastrutturali a servizio dell'insediamento sono situate sotto la viabilità privata, con allacci predisposti ai vari lotti. Per la rete gas, la rete acquedotto e la rete fognaria acque nere, sono previsti allacci dalle reti esistenti lungo la Via Cesarolo fino al confine con l'area privata, dove vengono individuate le posizioni dei contatori del gas e dell'acquedotto e dei pozzetti di raccordo per la fognatura nera.

Nell'area pubblica è previsto oltre al passaggio delle reti Enel e Telecom a servizio dei lotti privati, la realizzazione della rete di illuminazione pubblica e della rete fognaria bianca a servizio del parcheggio pubblico.

Si precisa che la rete fognaria acque bianche è stata progettata per laminare le acque all'interno delle tubazioni che sono state sovradimensionate rispetto alla portata necessaria al progetto (vedi Tav. I.04a "Relazione tecnica progetto opere fognarie").

La percentuale di permeabilità (30%), da rispettare all'interno dei singoli lotti privati dovrà essere verificata in ogni singolo progetto edilizio.

Il Progetto Unitario consiste in un Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato ad autorizzarne le urbanizzazioni ed a delineare lo schema di assetto generale da rispettare nei successivi titoli abilitativi relativi agli edifici.

### **Motivo del provvedimento:**

Considerate le finalità riportate in premessa, con il presente provvedimento viene prevista l'approvazione della Convenzione e relativi allegati grafici 'A' e 'B' (rispettivamente "Planimetria catastale" e "Identificazione e quantificazione delle aree pubbliche e private di uso pubblico") descrittivi del nuovo assetto, atto convenzionale associato al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SCHEDA RUE U.11 "AREA VIA CESAROLO-EX CONSORZIO AGRARIO" La stipula della convenzione costituisce atto presupposto per il successivo rilascio del titolo abilitativo, che avverrà con successivo e distinto provvedimento.

### **Esecuzione:**

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 "*Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del*

comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale".

In particolare, si citano i seguenti articoli della convenzione:

Art. 3, comma 3:

*3. In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale, [...], nonché gli atti di natura politica; per le delibere di carattere generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione."*

art. 4, comma 8:

*"Ferma restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione";*

La competenza in ordine all'approvazione della convenzione che accede a Permessi di Costruire è, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, in capo all'organo consigliare e, visto lo Statuto della Unione della Romagna Faentina approvato con atto C.URF n. 32 del 30/01/2019, risulta di diretta competenza del Consiglio del Comune di Faenza.

## **Pareri**

Il progetto cui è riferita la bozza di convenzione in oggetto è stato sottoposto ai seguenti pareri:

- Settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale: parere favorevole con prescrizioni del 3.12.2019 (prot. URF 94326/2019);
- Settore Affari generali – Numerazione civica: visto del 19.04.2019 su elaborato grafico tav. A.4;
- HERA – RSU: parere favorevole del 3.05.2019 prot. 0044022;
- HERA – rete acquedotto civile, laminazione e rete fognaria: Prot. n° 0015511 del 17.02.2020 (Prot. URF 11855/2020) parere favorevole condizionato riferito alla fase attuativa;
- Italgas: parere favorevole sulla servibilità della rete gas (Prot. n° 19198DEF0242 del 17.07.2019);

- TIM: parere tecnico favorevole rispondente alle esigenze impiantistiche (n° PNL074359 del 4.04.2019);
- ARPAE Acustica: Sinadoc 2644/2018 del 26/09/2019 (prot. URF 76087/2019) parere favorevole con condizioni a cui attenersi nella fase esecutiva degli edifici;
- E-Distribuzione: nulla osta in data 13.01.2020 prot. 10510475 DIS/CNO/ZO-FO-RA-RN/UOR-FAFO (prot. URF 2022/2020).

Dato atto che:

- fra gli impegni convenzionali, figura anche: *"...Art. 2.7 - Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna e si obbliga al rispetto delle prescrizioni definite dalle norme di Scheda U.11 "Area via Cesarolo-ex Consorzio Agrario" in merito all'utilizzo delle funzioni residenziali, e nello specifico, si impegna e si obbliga alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 4% della SUL agibile ipotizzata nel presente Progetto Unitario pari a circa mq. 100 (SUL di progetto mq. 2500 x 4%) con destinazione d'uso extraresidenziale, da individuarsi al piano terra del futuro edificio da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa all'interno del Lotto 6 come denominato nel presente progetto. In alternativa il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, come ammesso dalle norme di scheda, si impegna e si obbliga a cedere immobile di pari valore all'esterno dell'area di intervento, ritenuto congruo dal Consiglio Comunale. La soluzione definitiva fra le suddette opzioni sarà assunta a seguito dell'espressione del parere degli Enti/Uffici competenti sulla base della specifica proposta progettuale tenendo conto del prioritario interesse ad assolvere finalità di interesse pubblico. Il progetto dell'immobile che dovrà essere presentato con un PdC convenzionato e relative garanzie fidejussorie entro un anno dalla data di trascrizione della presente convenzione, o l'individuazione dell'immobile di pari valore, dovrà essere presentato nei tempi utili perché il collaudo dell'immobile stesse avvenga nel contesto del collaudo delle opere di urbanizzazione. In entrambi i casi, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'immobile della SUL pari a circa mq.100 (4% della SUL complessiva di progetto) dovrà avvenire prima del collaudo delle opere pubbliche e di uso pubblico previste nel presente Progetto Unitario."*

Al riguardo si richiama e sottolinea che pertanto, la soluzione che sarà individuata come definitiva, fra le suddette opzioni, è subordinata alla espressione del parere degli Enti/Uffici competenti sulla base della specifica proposta progettuale tenendo conto del prioritario interesse ad assolvere finalità di interesse pubblico.

Ritenuto che:

- in coerenza con l'art. 11.10 della Tav. P5 del RUE relativo ai PUA, si stabilisce che i soggetti proponenti dovranno stipulare la convenzione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta approvazione del presente atto. Il termine dei 60 giorni può essere prorogato su richiesta motivata per una sola volta e per una durata non superiore a quella originaria.

Tutto ciò premesso e considerato;

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. n. 267/2000 è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

Visto il parere della competente commissione consiliare: III<sup>^</sup> – Ambiente e Assetto del Territorio – dell'8 aprile 2020;

Richiamato il verbale della seduta consiliare odierna e nessuno avendo chiesto la parola, il Presidente pone ai voti con appello del Segretario la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza, riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti            n. 22 + Sindaco;    Votanti n. 20

Voti favorevoli            n. 20 Sindaco  
Partito Democratico  
Art. 1 – Movimento Democratico Progressista  
Insieme per Cambiare  
La Tua Faenza  
Lega Nord Faenza  
Rinnovare Faenza  
L'Altra Faenza

Astenuti                    n. 3    Movimento 5 Stelle

### **delibera**

- 1.** Di approvare lo schema di CONVENZIONE (allegato n. 1 con gli allegati grafici 'A' e 'B') relativo al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SCHEDA RUE U.11 "AREA VIA CESAROLO-EX CONSORZIO AGRARIO", in attuazione dell'area disciplinata dal vigente RUE del Comune di Faenza, che individua e quantifica le aree pubbliche e le aree private e definisce gli impegni e gli obblighi da porsi a carico degli aventi titolo, dando atto che tale documento è parte essenziale del Permesso di Costruire per le urbanizzazioni, da rilasciare con successivo atto;
- 2.** Di stabilire, in coerenza con l'art. 11.10 della Tav. P5 del RUE relativo ai PUA, che i soggetti proponenti dovranno stipulare la convenzione entro il termine di 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta approvazione del presente atto. Il termine dei 60 giorni può essere prorogato su richiesta motivata per una sola volta e per una durata non superiore a quella originaria.
- 3.** Di dare evidenza che fra gli impegni convenzionali, figura anche: *"...Art. 2.7 - Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa si impegna e si obbliga al rispetto delle prescrizioni definite dalle norme di Scheda U.11 "Area via Cesarolo-ex Consorzio Agrario" in merito all'utilizzo delle funzioni residenziali, e nello specifico, si impegna e si obbliga alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 4% della SUL agibile ipotizzata nel presente Progetto Unitario pari a circa mq. 100 (SUL di progetto mq. 2500 x 4%) con destinazione d'uso extraresidenziale, da individuarsi al piano terra del futuro edificio da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa all'interno del Lotto 6 come denominato nel presente progetto. In alternativa il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, come ammesso dalle norme di scheda, si impegna e si obbliga a cedere immobile di pari valore all'esterno dell'area di intervento, ritenuto congruo dal Consiglio Comunale. La soluzione definitiva fra le suddette opzioni sarà assunta a seguito dell'espressione del parere degli Enti/Uffici competenti sulla base della specifica proposta progettuale tenendo conto del prioritario interesse ad assolvere finalità di interesse pubblico. Il progetto dell'immobile*

*che dovrà essere presentato con un PdC convenzionato e relative garanzie fidejussorie entro un anno dalla data di trascrizione della presente convenzione, o l'individuazione dell'immobile di pari valore, dovrà essere presentato nei tempi utili perché il collaudo dell'immobile stesse avvenga nel contesto del collaudo delle opere di urbanizzazione. In entrambi i casi, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'immobile della SUL pari a circa mq.100 (4% della SUL complessiva di progetto) dovrà avvenire prima del collaudo delle opere pubbliche e di uso pubblico previste nel presente Progetto Unitario”;*

- 4.** Di dare atto che alla stipula della convenzione provvederà il competente Dirigente incaricato per il Settore Territorio della Unione della Romagna Faentina e che lo stesso ha la facoltà di apportare tutti i perfezionamenti ed i completamenti che si rendano necessari e/o opportuni, ferme restando le clausole essenziali;
- 5.** Di dare atto che dal presente atto NON derivano oneri diretti o indiretti per il bilancio e per il patrimonio dell'Ente, ma che a seguito della trasformazione è prevista l'acquisizione gratuita di aree pubbliche;
- 6.** Di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione “amministrazione trasparente” del sito internet dell’ente, ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013.

Il Presidente chiede l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, con votazione palese, che ottiene la seguente maggioranza:

Consiglieri presenti	n. 22 + Sindaco;   Votanti n. 20
Voti favorevoli	n. 20 Sindaco Partito Democratico Art. 1 – Movimento Democratico Progressista Insieme per Cambiare La Tua Faenza Lega Nord Faenza Rinnovare Faenza L'Altra Faenza
Astenuti	n. 3   Movimento 5 Stelle

Il Consiglio comunale delibera di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, per l'urgenza a provvedere.

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

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
CAMPODONI MARIA CHIARA

IL SEGRETARIO GENERALE  
FIORINI ROBERTA