



**COMUNE DI FAENZA**  
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 299 del 28/12/2023**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ARTT. 4 E 38 L.R. 24/2017 "AREA S. ANDREA, LOTTO 1" VIA SP. 55 PONTE SANT'ANDREA, PORZIONE DI AMBITO 12 DEL PSC - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38 L.R. 24/2017: INDIRIZZI.**

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **ventotto** del mese di **dicembre**, convocata per le ore 14:00, nella Residenza Municipale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, alle ore **14:11**, a seguito di inviti regolarmente recapitati ai signori:

ISOLA MASSIMO	SINDACO	Presente	
FABBRI ANDREA	VICESINDACO-ASSESSORE		Assente
AGRESTI DAVIDE	ASSESSORE	Presente	
ORTOLANI LUCA	ASSESSORE	Presente	
LAGHI MARTINA	ASSESSORE	Presente	
CAMORANI DENISE	ASSESSORE	Presente	
SANGIORGI SIMONA	ASSESSORE	Presente	
BOSI MASSIMO	ASSESSORE	Presente	

Presenti n. 7

Assenti n. 1

Assume la Presidenza il SINDACO, ISOLA MASSIMO.

Assiste il SEGRETARIO GENERALE, CAMPIOLI PAOLO.

Essendo gli invitati in numero legale si procede a quanto segue:

Deliberazione n. 299 del 28/12/2023

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ARTT. 4 E 38 L.R. 24/2017 "AREA S. ANDREA, LOTTO 1" VIA SP. 55 PONTE SANT'ANDREA, PORZIONE DI AMBITO 12 DEL PSC - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA E DEPOSITO AI SENSI DEL COMMA 8 DELL'ART. 38 L.R. 24/2017: INDIRIZZI.**

Il **PRESIDENTE** sottopone per l'approvazione quanto segue:

**Normativa:**

- Legge n. 1.150 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.;
- L.R. n. 20 del 24.03.2000, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, "Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali" e s.m.i.;
- D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- L.R. n. 15 del 30.07.2013, "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i.;
- L.R. n. 24 del 19.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- D.L. n. 61 del 01 giugno 2023, "Interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1 maggio 2023", convertito con modificazioni dalla L. n. 100 del 31.07.2023.

**Precedenti:**

L'Unione della Romagna Faentina è dotata dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente Legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio":

- Atto avente per oggetto: "*Legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i., art. 32 comma 9; Piano Strutturale Comunale Associato dei Comuni dell'ambito faentino: controdeduzione alle osservazioni presentate e approvazione*", approvato con le deliberazioni consiliari di seguito elencate:
  - Comune di Faenza Atto C.C. n. 17/5761 del 22.01.2010
  - Comune di Brisighella Atto C.C. n. 27 del 10.03.2010
  - Comune di Casola Valsenio Atto C.C. n. 6 del 23.02.2010
  - Comune di Faenza Atto C.C. n. 9 del 08.02.2010
  - Comune di Riolo Terme Atto C.C. n. 10 del 17.02.2010
  - Comune di Solarolo Atto C.C. n. 30 del 24.02.2010;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione C. URF n. 11 del 31.03.2015 ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio Intercomunale (RUE) dei Comuni di Brisighella, Castel Bolognese, Casola Valsenio, Riolo Terme e Solarolo, approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione C. URF n. 48 del 06.12.2017 ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- le successive varianti apportate al RUE di Faenza ed al RUE Intercomunale non hanno comportato alcuna modifica all'ambito oggetto di intervento.

**Altri atti di riferimento:**

- Convenzione Rep. n. 340/2015 fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Faenza, 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 d'ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";

- atto Giunta Unione n. 252 del 20.12.2018 avente oggetto "*Assetto organizzativo dell'Unione della Romagna Faentina per l'anno 2019*", che ai punti 3 e 4 stabilisce rispettivamente di:  
"3. *Dare atto che dall'01/01/2019 è istituito l'Ufficio di Piano di cui all'art. 55 della L.R. 21.12.2017 n. 24, tramite l'adeguamento dell'assetto organizzativo del Servizio Urbanistica, come evidenziato nell'organigramma e funzionigramma dell'Ente secondo le risultanze di cui agli allegati da "A" a "D"*;  
4. *Dare atto che con successivi provvedimenti, a cura dei competenti Dirigenti, si procederà alla nomina del Responsabile dell'Ufficio di Piano e del Garante della comunicazione e della partecipazione e all'individuazione delle figure professionali necessarie dotate di tutte le competenze previste dalla L.R. n. 24/2017 e dalla deliberazione G.R. n. 1255 del 30/07/2018"* ;
- atto Consiglio Unione n. 2 del 31.01.2019 con il quale è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina in vigore dal 01.04.2019 con una conseguente modifica delle competenze degli Organi dell'Unione e dei Comuni contenute nell'art. 8 dello Statuto medesimo;
- atto Giunta Unione n. 60 del 28.03.2019 con il quale sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto;
- determina dirigenziale n. 845 del 03.04.2019 avente ad oggetto "*Ufficio di Piano ai sensi dell'art. 55 della L.R. 24/2017 - componenti, Garante della comunicazione e della partecipazione, Responsabile*" e successiva integrazione determina dirigenziale n. 2175 del 10.09.2019;
- atto Consiglio Unione n. 29 del 29.07.2021 avente ad oggetto "*Interpretazione autentica dei PSC redatti in forma associata circa la possibilità di attuare per sub aree gli ambiti di espansione soggetti a POC*".

#### **Considerato che:**

- il giorno 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- ai sensi dell'art. 4 della legge suddetta, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento di pianificazione (31.12.2021), l'Unione poteva individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri rispetto a quelli ordinari, cioè attraverso la presentazione di Accordi operativi previa selezione di manifestazioni di interesse da parte di privati in adesione ad un bando pubblico. L'Unione della Romagna Faentina, previ indirizzi comunali, con atto Consiglio Unione n. 8 del 30.01.2019 ha attivato tale procedura, cui ha fatto seguito la pubblicazione del bando;

#### **Richiamate pertanto le precedenti deliberazioni e atti:**

- atto Consiglio Unione Romagna Faentina n. 8 del 30.01.2019 avente per oggetto: "*Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.24 del 21.12.2017- Schema di avviso pubblico. Approvazione*", corredato da "*Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazione di interesse dei privati da attuare con accordi operativi*" finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 c.3 della L.R. 24/2017. Tale Schema è stato pubblicato sul sito dell'Unione della Romagna Faentina e sul sito di tutti i Comuni ad essa aderenti (Brisighella, Faenza, Casola Valsenio, Faenza, Riolo Terme e

- Solarolo) dal 18 febbraio 2019 al 18 maggio 2019, per un totale di 90 giorni;
- con nota prot. 35537 del 20/05/2019 e successive note d'integrazione è pervenuta agli atti - tra le altre - la Manifestazione di interesse ex art. 4 della L.R. n. 24/2017 denominata "Area via S. Andrea" sita a Faenza in via SP 55 Ponte Sant'Andrea;
- atto Consiglio Unione Romagna Faentina n. 2 del 28.02.2020 avente per oggetto: "*Manifestazioni di interesse ai sensi art. 4 L.R. 24/2017. Selezione delle proposte. Approvazione*", con cui è stata espressa la volontà di dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC ai sensi del comma 1 del citato articolo 4 L.R. 24/2017, selezionando le Manifestazioni di interesse pervenute e meritevoli di essere approfondite nell'ambito di successivi Accordi operativi, fra le quali rientra la proposta di cui all'oggetto. Con tale Atto il Consiglio URF si è inoltre espresso fornendo gli indirizzi per l'attuazione e definendo i requisiti e i limiti in base ai quali valutarne la rispondenza all'interesse pubblico;
- con determinazione dirigenziale n. 1.324 del 03.06.2020, l'Unione della Romagna Faentina si è dotata di apposita disposizione tecnico-amministrativa (DTA), n. 4, riferita agli Accordi operativi in fase transitoria ai sensi dell'art. 76 Tavola P.5 del RUE di Faenza e del RUE Intercomunale, definendo la documentazione costitutiva e la specifica modulistica per la presentazione della stesse proposte;
- con nota prot. nn. 3775-3783-3786-3789-3792-3797/2021 il tecnico arch. B. S., con relativi collaboratori di progetto incaricati dalla proprietà, ha presentato la "*Proposta di Accordo Operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 inerente l'Area S. Andrea*" sita a Faenza in via SP 55 Ponte S. Andrea, cui ha fatto seguito lo svolgimento di una Conferenza dei servizi indetta dall'Ufficio di Piano dell'Unione della Romagna Faentina con prot. n. 5.493 del 22.01.2021;
- determinazione dirigenziale n. 1.144/2022 di conclusione motivata della Conferenza di servizi istruttoria indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14, comma 1, L. 241/1990 inerente la proposta di Accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 "*Area via S.Andrea*", Ambito n. 12 del PSC.

Successivamente, si sono verificati gli eventi alluvionali di maggio 2023: in tale lasso di tempo ha trovato applicazione l'atto n. 35 del 23 maggio 2023 del Consiglio dei Ministri, il quale ha approvato il D.L. n. 61 del 1 giugno 2023 (brevemente Decreto Alluvioni) che introduce interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali. In particolare il Decreto Alluvioni prevede, all'art. 4 comma 2, la sospensione dal 1 maggio 2023 al 31 agosto 2023 dei termini dei procedimenti amministrativi, comprendendo pertanto il procedimento in oggetto.

- con nota prott. n. 131.581-131.577-131.577/2023 del 21.12.2023, il tecnico arch. B. S., ha inoltrato tramite PEC, successivamente alla chiusura della citata Conferenza di servizi istruttoria, integrazione volontaria dei contenuti in parte modificativi della proposta esaminata in sede di conferenza dei servizi.

### **Premesse:**

Le Società proponenti aventi titolo, con note prott. 3775-3783-3786-3789-3792-3797/2021 hanno presentato proposta di Accordo Operativo denominata "*Proposta di Accordo Operativo ex art. 4 - 38 L.R. 24/2017 inerente l'Area S. Andrea*" sita a Faenza in via SP 55 Ponte S. Andrea.

La proposta, sostanzialmente, mira alla ricollocazione nell'ambito di intervento di una attività di recupero e trattamento rifiuti attualmente operante presso la Cava Crocetta in Via Modiglianese, a monte della città. Per raggiungere tale obiettivo la proposta è avanzata dalla attuale proprietà dei terreni interni all'Ambito n. 12 del PSC insieme alla Ditta titolare dell'attività da riposizionare in tale sito, anch'essa sottoscrittrice della convenzione urbanistica.

Tale istanza colloca nell'area di intervento, che costituisce porzione minoritaria dell'Ambito specializzato per attività produttive n. 12 del vigente PSC, una capacità edificatoria massima privata per l'impianto di recupero e trattamento rifiuti pari a 4.000 mq di SUL, nel rispetto delle capacità massime dei parametri indirizzati dal PSC.

In sintesi, il progetto urbano è caratterizzato dai seguenti elementi e parametri:

- Superficie territoriale mq 47.842;
- Superficie fondiaria mq 40.666;
- Dotazioni standard pubblico mq 7.176;
- Superficie oggetto di cessione gratuita al Comune ai sensi dell'art. 14 delle Norme di PSC di mq 4.537 nel comparto di intervento;
- Superficie extra comparto (ma comunque interna all'Ambito n. 12 del PSC) oggetto di cessione gratuita al Comune mq 13.135, aree che concorrono alla valorizzazione del canale centuriato "*Fosso Vecchio*";
- Potenzialità edificatoria prevista per usi privati Sul 4.000 mq.

Il PSC infatti, in aggiunta alle richieste minime di legge in tema di dotazioni territoriali, richiede la corresponsione gratuita del 15% della Sup. fondiaria, che in base al progetto in oggetto corrisponderebbe ad una quota di 6.100 mq. Nell'accordo, per assolvere tale prestazione, viene previsto:

- cessione gratuita all'interno del comparto di un'area denominata "*Lotto 1B*" di mq 4.537 ai sensi dell'art. 14 NdA del PSC. La destinazione di tale lotto è produttiva;
- la cessione gratuita al Comune della fascia di terreno fiancheggiante il canale consorziale "*Fosso Vecchio*" per mq 13.135, con valorizzazione del canale centuriato Fosso Vecchio attraverso la piantumazione perimetrale di un filare di alberature a mitigazione del nuovo insediamento;
- compensazione mediante monetizzazione di euro 33.819,05 della restante quota per eguagliare complessivamente il valore economico degli ipotetici 6.100 mq.

Inoltre, viene proposta la seguente monetizzazione in assolvimento della quota di spettanza di opere strategiche delineate dalla Scheda di PSC e non realizzate dalla trasformazione:

- oneri perequativi in rapporto al complesso di infrastrutture previste dalla Scheda di PSC in caso di completa attuazione dell'intero Ambito n. 12: considerato che l'intervento interessa una porzione minoritaria dell'Ambito n. 12, si opta per la monetizzazione delle attrezzature non realizzabili in quota parte (viabilità di collegamento parallela alla via Granarolo e adeguamento impiantistica infrastrutturale) o in quanto ritenute non adeguate al progetto previsto (ossia la mancata attrezzatura parcheggi pubblici delle aree A24 che invece vengono integralmente allestite a verde pubblico).

Il valore di tali opere ammonta a € 218.373,13 iva inclusa, il cui importo sarà integralmente versato alla stipula dell'Accordo operativo per realizzare opere strategiche previste dal PSC.

A seguito degli eventi alluvionali, il proponente ha confermato l'intenzione di procedere, come indicato nella nota trasmessa a dicembre 2023.

**Vista** l'istruttoria svolta dal Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano, ed acquisiti i pareri delle altre Strutture URF e della CQAP coinvolte nell'esame della documentazione;

**Precisato che:**

- l'istruttoria definitiva da parte dei Servizi dell'URF a ciò deputati sarà completata a seguito dell'acquisizione dei pareri presso gli Enti esterni all'URF prevista ai commi da 9 a 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, nonché degli adeguamenti progettuali ai fini dell'approvazione conseguenti ai contributi formulati, fatte salve le precisazioni di seguito circa le tempistiche del procedimento;
- l'Accordo operativo in oggetto è soggetto a ValSAT;
- la Giunta comunale negozia nell'ambito degli Accordi operativi di rispettiva competenza, in attuazione della L.R. 24/2017, nella fase antecedente al deposito della proposta secondo i criteri, obiettivi e limiti contenuti negli atti precedenti;
- Per quanto concerne l'importo degli oneri di urbanizzazione e scomputo, pur in assenza di una stima precisa circa gli oneri di urbanizzazione che il proponente dovrà pagare per il rilascio del titolo edilizio relativo alle costruzioni private in relazione all'effettiva dimensione della costruzione privata, si rileva come tale cifra risulti di circa

118.000 euro (riducibili a € 95.000,00 in caso di APEA) e sia esuberante rispetto alla quota scomputabile di circa 42.314 euro relativa al verde pubblico attrezzato.

**Visto** il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) URF:

“parere favorevole” in data 05.02.2021, annotato agli atti con Prot. n. 11.449 del 11.02.2021: “parere favorevole”, fermo restando la necessità di esprimere un nuovo parere qualora a seguito dell'istruttoria da parte degli uffici competenti dovesse derivarne un progetto che si discosta sostanzialmente dall'intervento valutato”.

### **Considerato che:**

L'assetto di progetto tiene conto che, successivamente all'emissione dei pareri da parte delle strutture URF coinvolte nell'esame di progetto, il proponente ha inoltrato tramite PEC, con nota prott. URF n. 131.577-131.578-131.581/2023 del 21.12.2023, integrazione volontaria dei contenuti in parte modificativi della proposta esaminata in sede di Conferenza dei servizi, che ha considerato le note espresse in precedenza.

Fra tali modifiche, in parte sopra descritte, figura in particolare la prestazione per assolvere il 15% della Superficie fondiaria (Sf) “in cessione”.

Per assolvere alla cessione del 15% della Superficie fondiaria (Sf) prevista dal PSC, corrispondente a 6.100 mq, viene individuato un lotto di 4.537 mq con destinazione produttiva all'interno del comparto, oggetto di cessione gratuita al Comune.

Inoltre, viene proposta la cessione gratuita al Comune della fascia di terreno fiancheggiante il canale consorziale “Fosso Vecchio” per circa mq 13.135.

Infine, viene proposta la compensazione mediante monetizzazione di euro 33.819,05 della restante quota di Sf non ceduta al Comune e non compensata tramite la citata cessione dell'area fiancheggiante il Fosso Vecchio.

L'insieme di tali prestazioni, nella nuova versione, sostituisce la precedente proposta che contemplava l'integrale monetizzazione dei 6.100 mq di Sf per assolvere alla mancata cessione gratuita verso il Comune

Rispetto alla suddetta modifica si formulano le seguenti considerazioni.

A livello tecnico, sulla base dell'istruttoria a ciò deputati, la nuova proposta è risultata ammissibile rispetto al PSC in base ai dispositivi in esso previsti (art. 14 NdA) e rispettosa dei criteri indicati dal bando per raccogliere le manifestazioni di interesse di cui Atto C. URF n. 8/2019, tuttavia non è compiutamente coerente con gli indirizzi del Consiglio URF n. 2/2020 che a suo tempo ha selezionato la manifestazione di interesse propedeutica alla proposta di Accordo operativo valutato l'opzione della integrale monetizzazione del lotto, in luogo della sua acquisizione gratuita.

**Considerato, altresì,** in questa sede che:

- in merito alla congruenza dei valori dei terreni e della monetizzazione per la quota da compensare indicati dal proponente è stato acquisito il parere dell'esperto in estimo URF (nota prot. 130.945 del 20.12.2023);
- il Consiglio sarà chiamato a riesprimersi nel seguito e l'approvazione della proposta di Accordo operativo rimane subordinata alla valutazione di tale organo competente;
- la Giunta si esprime ai fini del deposito e conseguente seguito del procedimento, determinando in merito alla rispondenza degli elementi di interesse pubblico della proposta da sottoporre al Consiglio sulla base della negoziazione condotta per la definizione dei suoi contenuti. Nell'ambito di tali attività negoziali sono stati condotti incontri fra proponente ed Amministrazione, anche in relazione alle più recenti modifiche;
- in conseguenza degli allagamenti che si sono verificati nel mese di maggio 2023 in questo territorio, è effettivamente emersa la necessità per il Comune di disporre di ulteriori spazi da utilizzare all'occorrenza nel caso di eventi imprevedibili/emergenze, per assolvere a funzioni anche di carattere “emergenziale” (stoccaggi, depositi, etc.). Tale aspetto porta a ritenere che possano sussistere le condizioni per rivalutare

alcuni profili di interesse pubblico, sostanziando la nuova proposta una possibile risposta ad importanti esigenze sopravvenute di recente e che quindi non era stato possibile per il Consiglio comunale soppesarle alla luce del mutato quadro di rischio ed esigenziale. In tale ottica si rileva anche come l'adiacenza ad un centro specializzato per la raccolta e trattamento rifiuti possa costituire un aspetto di vantaggio in alcune situazioni emergenziali;

- che l'individuazione del lotto proposto in cessione, ritagliato dalla più estesa area privata e localizzato con accesso diretto dalle progettate infrastrutture pubbliche, non altera in modo disorganico lo schema di assetto proposto nelle fasi precedenti, ma ne costituisce una integrazione congruamente contestualizzata, quindi coerente con il progetto esaminato nelle fasi precedenti. Analoga considerazione viene formulata per la fascia fiancheggiante al canale consorziale che, in linea con l'indicazione della scheda di PSC che fra gli obiettivi dell'ambito in tema di dotazioni territoriali esplicita la "*valorizzazione del canale centuriato Fosso Vecchio*", può concretizzare in questa fase una parziale, ma consistente, realizzazione dell'azione di respiro strutturale delineata da tale piano. In ragione del fatto che la fascia in questione costituisce una prima porzione della più estesa fascia che consentirà di collegare le aree pubbliche di Via S. Andrea con Via Bisaura, si reputa appropriato conservare la relativa manutenzione in capo al privato proponente per la durata di validità della convenzione urbanistica;
- che nel caso in cui, in conseguenza delle valutazioni che verranno effettuate nell'ambito di STO/CUAV, emergesse la necessità di riportare la proposta alla precedente configurazione, ossia quella direttamente discendente dall'indirizzo del Consiglio n. 2/2020 che ha selezionato la manifestazione di interesse e che prevede l'integrale monetizzazione del 15% di Sf, l'importo sarà da determinare.

#### **Richiamato:**

- quanto assunto dal competente Consiglio con atto di C. URF n. 2 del 2020 in fase di valutazione della manifestazione di interesse preventiva alla proposta in oggetto: "*Per ciò che attiene al Lotto 1, si ritiene appropriato riconoscere la rilevanza dell'attività e della complessiva operazione del suo riposizionamento nel territorio comunale, considerando che trattasi di un'attività che concorre al raggiungimento dell'obiettivo della L.R. 16/2015 di recupero e trattamento in loco dei rifiuti, in questo caso derivanti da scarti di lavorazione, che si inserisce in una filiera destinata a svolgere una funzione con profili di interesse pubblico. Tale valutazione tiene infatti conto anche che si tratta della ipotizzata ricollocazione della medesima attività ad oggi operante presso la cava Crocetta, sito che dovrà essere oggetto di contestuale ripristino ambientale. La nuova posizione, fatte salve le dovute verifiche ed approfondimenti soprattutto per gli aspetti ambientali, si ritiene più consona e funzionale al contenimento degli impatti sul territorio (soprattutto in termini di flussi di autocarri).*";
- quanto alla eventuale contribuzione ai fini ERS ai sensi dell'art. A6 ter let. b) L.R. 20/2000 nell'ambito di accordi ex art. 18 per aree produttive, si richiama quanto fatto proprio dal competente Consiglio in fase di selezione delle manifestazione di interesse con Atto di C. URF n. 2 del 2020: "*la Giunta riconosce significativa strategicità, per elevare la sostenibilità del territorio comunale, all'operazione di ricollocazione di una esistente attività di recupero e trattamento rifiuti sul lotto 1 in connessione al ripristino ambientale del sito in cui attualmente opera. In ragione di quanto sopra esposto e considerato, come indirizzo verso il Consiglio per la valutazione delle proposte, la Giunta ritiene che, per quanto riguarda il lotto 1 la contribuzione ERS sia da ritenersi assolta dalla monetizzazione del 15% di superficie fondiaria prevista dal PSC (non richiesta da legge) a motivo del complessivo miglioramento ambientale dell'intervento collegato col la dismissione delle attività in area di cava lungo la via Modiglianese*".
- che la parte di ambito interessata dalla presente proposta, pur risultando una coerente addizione ai tessuti produttivi esistenti, di cui configura il nuovo limite urbano ed il

sistema di dotazioni pubbliche, non ricomprende terreni funzionali alla completa realizzazione delle suddette opere.

Su tali presupposti -quantificata sul piano tecnico, per il comparto, la rispettiva quota di spettanza in linea con i criteri del bando Atto C. URF n. 8/2019 e n. 2/2020 di selezione delle proposte- vengono individuati i seguenti elementi, declinati in programma di interventi con tempistiche regolate in convenzione, quale concorso all'interesse pubblico connesso alla trasformazione in esame:

- la società operante presso Cava Crocetta (denominata "*operatore economico interessato*"), si impegna ad attivare l'istruttoria per l'ottenimento della AU (Autorizzazione Unica) per l'attività di recupero di rifiuti inerti immediatamente a seguito della stipula del presente AO e all'ottenimento della stessa, a provvedere al trasferimento dell'attività attualmente svolta presso la "*Cava Crocetta*" sulla SP Modiglianese verso il nuovo sito nel Lotto n. 1 di Via S. Andrea;
  - la Ditta si impegna al completo trasferimento dell'attività, la stessa si impegna a smaltire le scorte di prodotto presenti presso la stessa "*Cava Crocetta*" e ad avviare l'attività di ripristino morfologico ed ambientale del sito nel rispetto dei tempi da definirsi negli atti di settore;
  - l'acquisizione gratuita del lotto produttivo di 4.537 mq da parte del Comune in Via S. Andrea;
  - il versamento al Comune di euro 218.000,00 + euro 33.000,00 per investimenti in opere pubbliche di rilievo strategico, da individuarsi fra quelle indicate dal PSC con priorità alle infrastrutture verdi e blu volte alla qualificazione ed implementazione del Parco fluviale e alla mitigazione del rischio idraulico ed in quota parte per il potenziamento/riqualificazione del patrimonio ERP/ERS;
  - l'acquisizione dell'area A24 attrezzata a verde su Via S. Andrea e l'acquisizione gratuita della fascia in fregio al canale Fosso Vecchio valorizzata con filare alberato, che costituisce l'unica dotazione territoriale in attuazione diretta nell'Ambito n. 12 delle indicazioni strategiche della Scheda di PSC.
- che la competenza in ordine alla ValSAT, per il procedimento in oggetto, risulta di spettanza del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), si rileva come dalla documentazione trasmessa non emergano significative criticità per l'attuazione delle previsioni in questione.

**Ritenuto che** la proposta progettuale in oggetto corrisponda agli obiettivi strategici e sia rispondente all'interesse pubblico del Comune di Faenza, così come determinati dal PSC nella Scheda di valutazione d'Ambito n. 12 facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) e dalla delibera di Consiglio URF n. 2/2020 e fatte salve le considerazioni sopra esposte circa la rivalutazione ad oggi di alcuni aspetti di interesse pubblico connesso all'acquisizione del lotto da parte del Comune per i quali resta comunque competente all'approvazione finale il Consiglio, disponendo pertanto il deposito della documentazione ai fini del seguito del procedimento.

#### **Esecuzione e competenze:**

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 che regola il conferimento della funzione urbanistica dai comuni all'Unione;

Visto l'atto del Consiglio dell'Unione n. 2/2019 con il quale è stato approvato il nuovo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina in vigore dal 01.04.2019;

Visto l'atto di Giunta dell'Unione n. 60 del 28.03.2019 con cui sono state fornite indicazioni operative in relazione delle competenze degli Organi a seguito dell'approvazione del nuovo Statuto, che sullo specifico argomento in oggetto così recita:

*"Con riferimento agli accordi operativi della legge regionale n. 24/2017 si individua il seguente criterio:*

*(...)*

*Per quanto riguarda gli accordi operativi che discendono da bandi/procedure già avviate con provvedimenti adottati dagli organi dell'Unione, la competenza resterà in Unione,*

previo indirizzo del Comune interessato.

(...)"

Si rende quindi necessario che la Giunta Comunale esprima indirizzi verso l'Unione.

Richiamato che l'approvazione del provvedimento finale, ai sensi del comma 12 art. 38 della L.R. 24/2017, rimane in capo al Consiglio URF, previo indirizzo del Consiglio comunale di Faenza e previo espletamento delle restanti fasi del procedimento di cui all'oggetto.

### **Motivo del provvedimento:**

Per quanto premesso, con il presente atto la Giunta Comunale esprime indirizzo favorevole circa i contenuti della proposta, ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017, in quanto corrispondente agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico così come determinati dal PSC nella Scheda di valutazione d'Ambito n. 12 facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) e dalla delibera di Consiglio URF n. 2/2020 e fatte salve le considerazioni sopra esposte circa la rivalutazione ad oggi di alcuni aspetti di interesse pubblico connesso all'acquisizione del lotto da parte del Comune per i quali resta comunque competente all'approvazione finale il Consiglio.

Conseguentemente, visto il parere della CQAP e l'istruttoria degli uffici competenti, viene disposto il deposito della documentazione presso la sede URF e la sede comunale di Faenza, per un periodo pari a sessanta (60) giorni dalla pubblicazione sul sito web dell'URF e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione.

### **Seguito del procedimento:**

Ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017, contestualmente al deposito, la proposta di Accordo operativo sarà trasmessa:

- a) ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione di osservazioni, di cui al comma 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017;
- b) al Comitato Urbanistico di Area Vasta competente, di cui all'art. 47 della L.R. 24/2017.

Durante il periodo di deposito (60 gg a far data dal relativo avviso tramite BURERT) chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 8, ovvero successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CU ai sensi del comma 10, il Consiglio URF autorizza la stipula dell'accordo, a norma dell'articolo 11, comma 4-bis, della legge n. 241 del 1990, decidendo in merito alle osservazioni presentate.

Prima di procedere alla Stipula della convenzione ed al successivo rilascio del titolo edilizio, occorre presentare le dovute fideiussioni a garanzia dell'attuazione dell'intervento stesso.

Le ultime integrazioni volontarie sono state trasmesse dal proponente il 21.12.2023.

Si evidenzia come, in ragione di ciò, le tempistiche sopra richiamate non presentino, allo stato, alcuna possibilità di prolungamento delle stesse in quanto ogni accadimento che possa determinare un dilatamento di tali tempi minimi- dettati dalla procedura ai sensi di legge- comporterebbe l'impossibilità di approvare e convenzionare la proposta entro i termini di legge (2 maggio 2024).

Anzi, per concludere nei tempi stabiliti dalla L.R. 24/2017 come ridefiniti in base a D.L. 61/2023 (decreto Alluvione) occorre non solo che nessun Ente/Organo formuli richieste di integrazioni con sospensione del procedimento, ma anche che la futura programmazione delle sedute consiliari di Comune e URF risulti compatibile con tale percorso.

### **Elaborati**

Pertanto, si individua la seguente documentazione oggetto di deposito e conservata al fascicolo 1/2012 Class. 06-02:

N°	Elaborato	Revisione	prot. invio	Anno
001	MOD_Modulo 1_Presentazione e richiesta deposito	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021

002	MOD_Modulo 2_Elenco elaborati	001	131577-131578-131581	12.2023
003	MOD_Modulo 3_Scheda dati	002	131577-131578-131581	12.2023
004	MOD_Modulo 6_Pareri enti	001	53614-53617-53618	2021
005	DOC_Bozza di convenzione AO	005	131577-131578-131581	12.2023
006	DOC_Diritti di segreteria	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
007	DOC_Procura speciale SUE	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
008	DOC_DSAN proprietà	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
009	DOC_Manifestazione interesse Recter	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
010	DOC_Preliminare di compravendita	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
011	EG.001_Rilievo stato di fatto - perimetro del comparto	001	53614-53617-53618	2021
012	EG.002_Rilievo stato di fatto - planimetria	001	53614-53617-53618	2021
013	EG.003_Rilievo stato di fatto - sezioni e profili terreno	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
014	EG.004_Progetto urbano - Inquadramento territoriale generale	001	53614-53617-53618	2021
014bis	EG.004bis_Progetto urbano - Inquadramento territoriale lotto 1	001	131577-131578-131581	12.2023
015	EG.005_Progetto urbano - Assetto lotti e regime aree	004	131577-131578-131581	12.2023
016	EG.006_Progetto urbano - Sistemazione verde e permeabilità	004	131577-131578-131581	12.2023
017	EG.007_Progetto urbano - Schema degli impianti elettrici e telefonici	003	131577-131578-131581	12.2023
018	EG.008_Progetto urbano - Impianti tecnici acqua, scarichi e laminazione	002	131577-131578-131581	12.2023
019	EG.009_Progetto urbano - Sezioni e profili terreno	003	131577-131578-131581	12.2023
020	EG.010_Tavola vincoli e servitù	001	131577-131578-131581	12.2023
020bis	EG.011_Progetto urbano - verifica accessibilità spazi esterni	002	131577-131578-131581	12.2023
021	REL_Relazione tecnica, economico-finanziaria e compatibilità paesaggistica	004	131577-131578-131581	12.2023
022	REL_Documentazione fotografica stato di fatto	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
023	REL_Documentazione catastale	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
024	REL_Norme Tecniche di Attuazione	003	131577-131578-131581	12.2023
025	REL_Cronoprogramma	001	54780	2023
026	REL_Relazione geologica	-	3775-3783-3786-3789-3792-3797	2021
027	REL_Relazione idraulica e invarianza idraulica	001	131577-131578-131581	12.2023
028	REL_Relazione impianti elettrici	001	53614-53617-53618	2021
029	REL_Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale	003	131577-131578-131581	12.2023
030	REL_Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi non tecnica	003	131577-131578-131581	12.2023
031	REL_Documentazione previsionale clima e impatto acustico	002	131577-131578-131581	12.2023
032	REL_Studio del traffico	002	131577-131578-131581	12.2023

Si allega quale documentazione esplicativa l'elaborato relazionale "*REL\_Relazione tecnica, economico-finanziaria e compatibilità paesaggistica*" e la tavola grafica denominata "*EG.005\_Progetto urbano - Assetto lotti e regime aree*", trasmesse tramite PEC il 21.12.2023 (nota prott. n. 131.577-131.578-131.581/2023).

Acquisiti i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Pertanto,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

a voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese per dichiarazione verbale,

### **delibera**

1) di valutare favorevolmente la proposta progettuale contenuta nell'Accordo operativo, annotato agli atti con prot. 3961/2021 e successive integrazioni e denominata "*Proposta di Accordo Operativo ex art.4 L.R. 24/2017 inerente l'Area S. Andrea*" sita a Faenza in via SP 55 Ponte S. Andrea e concernente parte dell'Ambito n. 12 di PSC, corrispondente agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Faenza, così

come determinati dal PSC nella Scheda di valutazione d'Ambito n. 12 facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) e dalla delibera di Consiglio URF n. 2/2020 di selezione della proposta, facendo espressamente salve le considerazioni esposte nella parte narrativa del presente atto circa la rivalutazione ad oggi di alcuni aspetti di interesse pubblico connesso all'acquisizione del lotto da parte del Comune e per i quali resta comunque competente all'approvazione finale il Consiglio;

- 2) di formulare indirizzo affinché la monetizzazione delle opere perequative da effettuarsi a favore del Comune al momento della stipula dell'Accordo operativo sia destinata per investimenti in opere pubbliche di rilievo strategico, da individuarsi fra quelle indicate dal PSC con priorità alle infrastrutture verdi e blu volte alla qualificazione ed implementazione del Parco fluviale e alla mitigazione del rischio idraulico ed in quota parte per il potenziamento/riqualificazione del patrimonio ERP/ERS;
- 3) di dare evidenza che la valutazione positiva dell'Accordo operativo è stata effettuata rispetto ai criteri di priorità, ai requisiti ed ai limiti definiti con l'atto di Consiglio URF n. 8 del 30.01.2019, con le precisazioni di cui sopra;
- 4) di esprimere indirizzo a che sia depositata la proposta di Accordo operativo presso la sede URF per sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT, nonché sul sito web istituzionale dell'Unione della Romagna Faentina e del Comune di Faenza, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- 5) di disporre, contestualmente al deposito, l'invio agli enti competenti ed al CUAV come previsto dal comma 9 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- 6) di prendere atto e dare evidenza di come, in ragione del fatto che le ultime integrazioni volontarie ad opera del proponente sono state trasmesse tramite PEC in data 21.12.2023, le tempistiche relative al seguito del procedimento non presentino, allo stato, alcuna possibilità di prolungamento delle stesse in quanto ogni accadimento che possa determinare un dilatamento di tali tempi minimi -dettati dalla procedura ai sensi di legge- comporterebbe l'impossibilità di approvare e convenzionare la proposta entro i termini di legge (2 maggio 2024).  
Per concludere nei tempi stabiliti dalla L.R. 24/2017, come ridefiniti in base a D.L. 61/2023 (decreto Alluvione), occorre non solo che nessun Ente/Organo formuli richieste di integrazioni con sospensione del procedimento, ma anche che la futura programmazione delle sedute consiliari di Comune e URF risulti compatibile con tale percorso;
- 7) di dare atto che la Proposta di Accordo operativo ex art. 4 L.R. 24/2017 in oggetto si compone degli elaborati indicati in premessa e digitalmente conservati al protocollo URF al fascicolo n. 01/2021, class. 06-02. Si allega alla presente quale documentazione esplicativa l'elaborato relazionale 'elaborato relazionale "*REL\_Relazione tecnica, economico-finanziaria e compatibilità paesaggistica*" e la tavola grafica denominata "*EG.005\_Progetto urbano - Assetto lotti e regime aree*" trasmessi in data 21.12.2023;
- 8) di dare atto che la documentazione costitutiva dell'accordo stesso dovrà essere perfezionata, in relazione a quanto segnalato nel presente atto e meglio dettagliato negli atti istruttori, prima di essere sottoposta ai consigli competenti per l'autorizzazione della stipula dell'accordo ai sensi del comma 12, art. 38, della L.R. 24/2017;
- 9) di dare atto che l'istruttoria definitiva da parte dei Servizi a ciò deputati sarà completata a seguito dell'acquisizione dei pareri presso gli Enti esterni all'URF prevista ai commi da 9

a 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, nonché degli adeguamenti progettuali ai fini dell'approvazione conseguenti ai contributi formulati;

- 10) di dare atto che la presente deliberazione dovrà essere trasmessa all'Unione della Romagna Faentina per la deliberazione di competenza;
- 11) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Babalini, Responsabile del Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano e che il Garante della comunicazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 55 L.R. 24/2017 è l'ing. iu. Daniela Negrini del Servizio Urbanistica-Ufficio di Piano;
- 12) 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. 14.03.2013, n.33;
- 13) di dare atto che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria e non determina riflessi diretti sulla situazione economica e finanziaria dell'Ente.

Successivamente,

stante l'urgenza di provvedere all'attuazione del deliberato, con separata votazione favorevole unanime, espressa in forma palese per dichiarazione verbale,

### **delibera**

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

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

Verbale n. **56** del **28. 12. 2023**

IL SINDACO  
ISOLA MASSIMO

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAMPIOLI PAOLO