Comune
di Molinella
Città Metropolitana di Bologna

Deliberazione del Consiglio Comunale
N° 6 del 22/02/2021

OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANISTICA DELL'AREA ASP 3.5 IN MOLINELLA CAPOLUOGO - ACCORDO ART. 11 DELLA L. N° 241/1990 E SMI. DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI MOLINELLA E LA COOPERATIVA AGRICOLA G. MASSARENTI. APPROVAZIONE

L'anno DUEMILAVENTUNO il giorno VENTIDUE del mese di FEBBRAIO alle ore 21:00, si è riunito in videoconferenza il Consiglio Comunale, in adunanza straordinaria ed in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti scritti ai sensi di Legge, dello Statuto Comunale e della disposizione del Presidente del Consiglio Comunale, prot n°8446/2020.

Sul punto in oggetto risulta la seguente composizione:

Cognome e Nome	*Funzione*	*Presenza*
FEDELE MIMMO	*Presidente del Consiglio*	*Presente*
MANTOVANI DARIO	*Sindaco*	*Presente*
MAZZA GLORIANA ANTONELLA	*Consigliere comunale*	*Presente*
SOVERINI PAOLO	*Consigliere comunale*	*Presente*
BORSETTI ARIANNA	*Consigliere comunale*	*Presente*
VESTRUCCI SARA	*Consigliere comunale*	*Presente*
PADERNI MASSIMO	*Consigliere comunale*	*Presente*
BARBATANO GIUSEPPE	*Consigliere comunale*	*Presente*
LANDI VALENTINA	*Consigliere comunale*	*Presente*
MEZZAPELLE ANDREA	*Consigliere comunale*	*Presente*
MIMMI LETIZIA	*Consigliere comunale*	*Presente*
STEGANI MARCO	*Consigliere comunale*	*Presente*
ZERBINI GIAMPAOLO	*Consigliere comunale*	*Presente*
PRENCIPE ILARIA	*Consigliere comunale*	*Presente*
MATTEUCCI UMBERTO	*Consigliere comunale*	*Assente Giustificato*
GRUPPIONI GIORGIO	*Consigliere comunale*	*Presente*
STAGNI ESTER	*Vice Presidente del Consiglio*	*Presente*

Totale	**Presenti: 16**	**Assenti: 1**

Risultano presenti gli Assessori non Consiglieri, senza diritto di voto:
SCALAMBRA ANDREA, SABATTINI GIULIANA, CARLOTTI MARGHERITA, RIGHETTI GIANNI, FATTORI LETIZIA

Partecipa il Segretario Generale del Comune, Dott. Danilo Fricano.

In qualità di Il Presidente del Consiglio, il Sig. Mimmo Fedele assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri, Sigg.: VESTRUCCI SARA, PADERNI MASSIMO, STAGNI ESTER.

Il Segretario Generale dr. Danilo Fricano illustra il punto in oggetto

****

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto e richiamato l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico – amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

Visto e richiamato l'art.42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 30.12.2020 con cui è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021-2023;

Premesso che in relazione al disposto dell'art. 169 D.Lgs. 267/2000 la Giunta Comunale, con deliberazione n. 191 del 30/12/2020 ha individuato i capitoli di bilancio affidati alla gestione dei settori per gli effetti di cui agli articoli 183 e 185 del D.Lgs. 267/2000;

Richiamato il D.Lgs n. 118/2011, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro organismi;

Premesso che**:**

- l'art.1 della L.R.24/2017 al comma 2 prevede che "*Il governo del territorio, inteso quale insieme delle attività di analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio-economiche su di esso incidenti, è esercitato dai Comuni e loro Unioni, dalla Città metropolitana di Bologna, dai soggetti di area vasta e dalla Regione, perseguendo la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro, e nel rispetto dei seguenti obiettivi: omissis*
  - *b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);*

- l'art.7 della L.R.24/2017 al comma 1 prevede che "*La Regione Emilia-Romagna promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati.";*
- l'art.7 della L.R.24/2017 al comma 2 prevede che *"Per realizzare le finalità di cui al comma*

1, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge privilegiano il riuso dei suoli urbani e la loro rigenerazione, secondo quanto stabilito dal presente capo. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana riguardano spazi ed edifici, sia pubblici che privati, da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione, e prevedono l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica e si pongono l'obiettivo: di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico. I Comuni perseguono la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata di cui all'articolo 17 ";

- La Cooperativa Agricola G. Massarenti risulta proprietaria dell'immobile sito in Via Mazzini n.8, concesso in affitto a La Nuova Torretta S.R.L., come da documentazione in atti, collocato in area urbanistica ASP 3 5 e disciplinato dall'art. 5.5.5 3 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con deliberazione di C.C. n.14 del 28/04/2018;
- il R.U.E Vigente prevede all'art. 5.5.5 3, una disciplina specifica per l'attuazione degli interventi di nuova costruzione:

ART. 5.5.3.5 - AREE ASP 3.5 (EX D3.5) DIREZIONALI E RICREATIVE	
1. <u>USI AMMESSI</u>	
Funzione produttiva	**b2.8** (*Magazzini e depositi autonomi)*
Funzione direzionale	**b1** (*Attività terziarie specializzate*), **b4.1** (*Studi professionali e piccoli uffici in genere*), **b4.2** (*Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*), **b4.3** (*Attività ricreative, sportive e di spettacolo con effetti di disturbo sul contesto urbano*),
Funzioni commerciali	**b2.1** (*Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato*), purché in presenza di altri fra gli usi ammessi e limitatamente alle zone ASP 3.5 ubicate nel capoluogo; **b2.7** (*Pubblici esercizi*), **b4.5** (*Parcheggi in sede propria*),
Altre categori funzionali	**f1.1** (*Reti tecnologiche e relativi impianti*), con esclusione delle cabine elettriche primarie AT/MT, **f5** (*Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*);
Altri usi esistenti, limitatamente alla SC da essi interessata alla data di adozione delle presenti Norme.	
2. <u>TIPI DI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:</u>	

MO, MS, RRC, RE, D	
NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento:	**<u>Sc max = 450 mq.;</u>** L'intervento di NC è subordinato alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n°20/2000 per la rigenerazione urbanistica dell'area.
NP max = NP esistente, oppure NP max = 2;	
Hmax=10 m (esclusi volumi tecnici)	
Dotazioni minime per la salvaguardia del verde (cfr. artt. 4.2.1 e 4.5.4):	Sp_{min}= 30% Sf S_{vp}=60% Sp A=2 alberi /100mq di S_{vp} Ar=2 arbusti /100 mq di S_{vp} Per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere Sp_{min}= 10% Sf
3. <u>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</u>	
Intervento diretto	

- l'intervento di NC è subordinato alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n°20/2000 per la rigenerazione urbanistica dell'area e che l'art. 18 della LR 20/2000 afferisce ad una Legge Regionale 20/2000 che ad oggi risulta superata dalla LR 24/2017;

Dato atto che l'art. 11 della L. n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i. prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;

Dato atto che la Coop. Massarenti ha presentato al Comune di Molinella in data 29/01/2021 prot. 1989/2021 la proposta di accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, relativa alla rigenerazione urbanistica dell'area ASP 3-5 e propedeutica all'attuazione dell'intervento di Nuova Costruzione previsto nella Zona Urbanistica ASP 3-5 di che trattasi, in ampliamento per circa 200 mq rispetto al fabbricato esistente, costituita dai seguenti elaborati:

a. Relazione esplicativa;
b. Proposta di Accordo Attuativo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990;
c. Tavola 1- Rigenerazione esterna all'area- pista ciclabile;
d. Tavola 2- Rigenerazione interna all'area - progetto riqualificazione ambientale;

Considerato che:

- gli accordi di pianificazione e la perequazione urbanistica costituiscono dei modelli di *governance* del territorio, attuativi dei principi costituzionali di partecipazione e sussidiarietà, che ammettono il partenariato pubblico – privato nel perseguimento dell'interesse pubblico o generale ad un regolare, armonico e sostenibile sviluppo economico – sociale di un'area determinata (*ex* art. 97 Cost.), garantendo un equilibrato scambio di utilità tra la pubblica amministrazione (P.A.), titolare di una potestà pubblica di cura e promozione collettiva (*ex* art. 3, comma 2 del d.lgs. n. 267/2000, cd. TUEL), e il privato, portatore di bisogni individuali di natura economica e dai contorni trasmissibili dei diritti estrinsecazione dello *ius aedificandi*, anche in relazione alla "*funzione sociale*" della

proprietà (*ex* artt. 41 e 42 Cost.) che per l'intervento di nuova costruzione l'art. 5.5.3.5 richiede la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. N° 241/1990;

-le convenzioni urbanistiche o gli accordi di pianificazione, nel modello procedimentale disciplinato in via generale dal'art. 11 della legge n. 241/90 e dalle normative regionali di settore, hanno lo scopo principale di disciplinare i rapporti giuridico – patrimoniali (negoziali) tra la P.A. e il privato investitore/promotore, trasformando e rigenerando gli spazi urbani, in termini di innovatività e qualità, attraendo risorse economiche per il raggiungimento di *target* migliorativi della qualità delle infrastrutture/servizi a rete e del benessere collettivo, in una dimensione ottimale della cd. *smart city*;

Considerato che ai sensi del sopracitato art. 11 L.241/1990, rientra nelle capacità dell'Amministrazione comunale la facoltà di stipulare accordi volti anche alla rigenerazione urbanistica;

Considerato inoltre che la Giunta Comunale con deliberazione n.18/2020 ha dettato le seguenti linee di indirizzo per addivenire alla rigenerazione urbanistica della zona ASP 3-5:

- sviluppare la mobilità sostenibile incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili creando un collegamento ciclopedonale lungo la via Circonvallazione Sud, adiacente all' unità immobiliare oggetto di ampliamento che colleghi le scuole "De Amicis" al percorso ciclabile esistente sulla Strada provinciale;
- migliorare l'assetto ambientale della Zona in oggetto valorizzando e riqualificando il verde privato esistente all'interno dell'Area stessa;
- risultare coerente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti sia dal RUE sia dal PSC;

Considerato che l'Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90, proposto in atti, risulta conforme alle linee di indirizzo sopra definite;

Ritenuto pertanto necessario approvare lo proposta di accordo procedimentale, in atti al prot. 1989/2021, redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90, relativa alla rigenerazione urbanistica dell'area specifica e propedeutica all'attuazione dell'intervento di Nuova Costruzione previsto nella Zona Urbanistica ASP 3-5 di che trattasi, in ampliamento per circa 200 mq rispetto al fabbricato esistente, costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente quale parte integrale e sostanziale:

1. Relazione esplicativa;
2. Proposta di Accordo Attuativo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990;
3. Tavola 1- Rigenerazione esterna all'area- pista ciclabile;
4. Tavola 2- Rigenerazione interna all'area - progetto riqualificazione ambientale.

Ritenuta la necessità di dichiarare, a termine dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, stante l'urgenza di fornire a cittadini e operatori economici le informazioni richieste dalle disposizioni normative sopra richiamate;

Visto lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto il D.Lgs 267/2000;

Vista la L.R. 24/2017;

Acquisiti i pareri summenzionati di cui agli artt. 49, comma 1 e 147 bis, del D.Lg.s 267/2000;

Effettuata votazione con scrutinio palese, per alzata di mano, col seguente esito: presenti: 16, votanti: 16, favorevoli: 16, contrari: //, astenuti: //

D E L I B E R A

1. di approvare lo proposta di accordo procedimentale, in atti al prot. 1989/2021, redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90, relativa alla rigenerazione urbanistica dell'area ASP 3-5 e propedeutica all'attuazione dell'intervento di Nuova Costruzione previsto nella Zona Urbanistica ASP 3-5 di che trattasi, in ampliamento per circa 200 mq rispetto al fabbricato esistente, costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente quale parte integrale e sostanziale:
    a. Relazione esplicativa;
    b. Proposta di Accordo Attuativo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990;
    c. Tavola 1- Rigenerazione esterna all'area- pista ciclabile;
    d. Tavola 2- Rigenerazione interna all'area - progetto riqualificazione ambientale.

3. di dare mandato alla Responsabile dell'Area Affari Generali e del Territorio di rappresentare l'Ente nella sottoscrizione dell'Accordo in oggetto, dandole altresì mandato di apportare delle minime modifiche che non alterino il contenuto dell'accordo;

4. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile in virtù dell'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs 267/2000, con la seguente votazione, espressa con scrutinio palese per alzata di mano, dal seguente esito: presenti: 16, votanti: 16, favorevoli: 16, contrari: //, astenuti: //

COMUNE DI MOLINELLA
PROVINCIA DI BOLOGNA

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto;

Il Il Presidente del Consiglio	Il Segretario Generale
Mimmo Fedele	Dott. Danilo Fricano

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del C.A.D. di cui al D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Deliberazione del Consiglio Comunale N° 6 del 22/02/2021