

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 24 del 22/04/2024

PROPOSTA N.1843/2024

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017, FINALIZZATO ALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, NELL'AMBITO DI PSC DENOMINATO PS1.P, DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMET S.P.A IN VIA EMILIA 259, CHE COMPORTA VARIANTE AL PSC VIGENTE. INDIRIZZI.

L'anno 2024 addì ventidue del mese di aprile alle ore 18:00 nella Casa comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, si è riunito il Consiglio comunale convocato in modalità mista.

Completate le operazioni di collegamento, alle ore 18:10 si procede all'appello.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 15 Consiglieri:

MALPENSA MARINA	Presente	CALDERONI STEFANIA	Presente
CONTI ISABELLA	Assente	GIORGI LUCA	Presente
MORARA MATTEO	Presente	OBEROI SILVIA	Assente
BINDA DANIELE	Presente	CHIODINI LUCIA	Presente
LIGORIO CLAUDIA	Presente in videoconferenza	CAVALLARO MICHELE	Assente
BARRICELLI CARLO	Presente	PIANA MARCO	Assente
BONICELLI DELLA VITE	Presente	JALLA PAOLA	Presente
CORINNA		ROSSINI ALESSANDRA	Presente
BALLESTRAZZI	Assente	D'ERRICO	Presente
ALESSANDRO		MASSIMILIANO	
MARONE MARIA	Presente	CAMPITELLI CARMINE	Assente
ZANIBONI CHIARA	Presente	SANGIORGI	Assente
BAIESI ROBERTO	Assente	ALESSANDRO	
MONARI ALESSANDRO	Assente	TENTONI LUCIANO	Presente in videoconferenza
NICOLETTI EMANUELA	Assente		

PRESENTI N. 15

ASSENTI N. 10

La Presidente, MALPENSA MARINA, presente presso la sede comunale Sala di Consiglio e collegata in videoconferenza, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio comunale a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

Risultano presenti gli Assessori: Simon Benedetta, Melega Luca, Bonafe' Sara.

Assiste la SEGRETARIA GENERALE BONACCURSO BEATRICE, presente presso la sede comunale Sala di Consiglio e collegata in videoconferenza, che provvede alla redazione del presente verbale.

In apertura di seduta sono stati nominati scrutatori i Consiglieri: Giorgi Luca, Chiodini Lucia, D'Errico Massimiliano.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

Premesso che:

- la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", all'art. 53, prevede che i soggetti interessati possano promuovere lo svolgimento di un procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, anche in variante alla pianificazione vigente;

- gli strumenti urbanistici generali vigenti del Comune di San Lazzaro di Savena, ai sensi della previgente LR 20/2000, sono il Piano strutturale Comunale (PSC), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2009 e successivi aggiornamenti e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 08/06/2010 e successivi aggiornamenti;

Premesso altresì che:

- con domanda registrata al PUT 36355 del 7/6/2022 prot. n. 23608 è stata presentata una richiesta per un intervento di nuova costruzione, mediante demolizione e ricostruzione, di un edificio esistente, con aumento di volume "sterile", ubicato in via Emilia 259; il capannone è una sede di rivendita commerciale della ditta COMET S.p.A.;

- l'area su cui sorge l'immobile risulta essere stata acquistata all'inizio del 2019, unitamente all'immobile, che era locato alla società COMET, con destinazione commerciale (vendita di elettrodomestici e prodotti affini); la scelta dell'acquisto dell'area con relativo immobile è stata effettuata al fine di riqualificare il punto commerciale, sia per gli aspetti qualitativi architettonici, sia per quelli della assistenza e professionalità del sistema di vendita;

- l'immobile in questione aveva tale destinazione d'uso già dal 1987, ma risultava essere oramai vetusto e non funzionale all'attività svolta, specie nella prospettiva di rendere l'attività più competitiva anche pensando ad un ampliamento di organico dei dipendenti; storicamente l'edificio era stato localizzato nel sito nell'anno 1957, ma completato nel 1968 ed, allo stato attuale, risulta costituito da corpi di fabbrica assemblati per successivi ampliamenti, senza omogeneità architettonica;

- il capannone oggetto di intervento ha sede in un'area in territorio rurale ricompresa nel cosiddetto Ambito del Progetto Speciale "Parco delle Ville" del vigente Piano Strutturale Comunale, Ambito PS1.p, per il quale la specifica Scheda Normativa fissa obiettivi pianificatori che consistono in interventi di:

- recupero degli edifici esistenti
- trasferimento in altro ambito della Superficie utile di un capannone esistente in altra area in ambito specializzato produttivo da individuare attraverso il Piano Operativo Comunale
- nuova edificazione di Su residenziale da trasferire

ammettendo, oltre all'attività agricola, la funzione residenziale ed il terziario privo di effetti significativi sul contesto, attraverso gli interventi di MO, MS, RRC, escludendo gli interventi di NC e di RE;

- dalla stessa Scheda Normativa si rileva l'esclusione della possibilità di monetizzare le dotazioni di parcheggio e di verde previste per gli interventi ammessi;

- l'intervento sopra descritto, di nuova costruzione del capannone, non è ammissibile, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, per cui la proprietà ha valutato opportuno avanzare una richiesta di approvazione del progetto di ampliamento mediante procedimento unico ex articolo 53 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 24 del 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che consente, anche in variante alla disciplina urbanistica vigente, di presentare richieste dib) *interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità*

delle medesime attività." così come sopra esposto;

Preso atto che:

- a valle della richiesta ex articolo 53 LR 24/2014 citato è stata avviata l'istruttoria per verificare l'ammissibilità dell'intervento proposto in variante allo strumento urbanistico vigente, qualificato come intervento di Nuova Costruzione, in quanto consistente nella demolizione e ricostruzione con ampliamento e modifica dell'area di sedime, dell'edificio esistente;
- con protocollo n. 24639 del 2022 è stato comunicato l'avvio del procedimento ex articolo 53 già citato e gli elaborati sono stati pubblicati sul sito web del Comune e al Burert, per 60 giorni e con prot. n. 29007/2022, a seguito della verifica documentale, è stata avviata la conferenza dei servizi necessaria ad acquisire pareri, nulla osta ed intese necessarie per la conclusione del procedimento;
- in sede di conferenza sono stati richiesti, dagli Enti interessati, documenti integrativi e la Città Metropolitana ha rilevato – con lettera agli atti – che il progetto prevedesse la monetizzazione dei parcheggi pubblici, in contrasto con le disposizioni della Regione Emilia Romagna, DCR 1253 del 1999, che, per le attività commerciali in sede fissa, non consente la monetizzazione;
- questa Amministrazione ha chiesto un parere alla Regione che ha risposto nel senso sopra esposto, ossia con l'impossibilità di monetizzare i parcheggi pubblici, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, cioè in caso di nuova costruzione;

Dato atto che:

- la conferenza dei servizi era stata sospesa per consentire ai richiedenti di presentare la documentazione idonea a proseguire l'istruttoria della richiesta di variante urbanistica e di progetto di nuova costruzione ex art. 53 già più volte citato, anche in risposta alle richieste di integrazione pervenute da parte della Città Metropolitana;
- in data 15/5/2023 la progettista della proprietà ha presentato, a questa Amministrazione, una nota, registrata al protocollo con il n. 19550/2023, con cui comunica l'intenzione di presentare nuova documentazione inerente il tema delle dotazioni territoriali chiedendo il rinvio della data di conclusione della Conferenza dei Servizi, fissata al 19/06/2023, accordato;
- in data 29/12/2023 la progettista ha presentato attraverso "integrazioni volontarie" una diversa soluzione progettuale che consiste nel ridimensionamento dell'intervento, cambiandone la tipologia, che non è più di nuova costruzione ma di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente mediante demolizione e ricostruzione senza aumento volumetrico; trattandosi di ristrutturazione edilizia, non essendoci cambio d'uso, non sono più richiesti i parcheggi pubblici per cui viene superato il problema della loro monetizzazione.
- questa Amministrazione ha risposto, in data 11/1/2024 con prot. n. 1757, che era opportuno avviare un nuovo Procedimento Unico, ex art. 53 L.R. 24/2017, poiché cambiava la tipologia di intervento edilizio previsto e, conseguentemente, anche la variante urbanistica oggetto di tale procedimento, per cui era pur sempre necessario modificare la scheda normativa del PSC in modo da consentire l'intervento di Ristrutturazione Edilizia proposto, senza modificare ambiti e perimetrazione del territorio urbanizzato, pur conservando parte della documentazione già presentata;

Verificato che:

- a tale scopo è stata indetta una nuova conferenza dei servizi semplificata asincrona, come prevede il citato art. 53, per la raccolta dei pareri, intese, nulla osta degli Enti interessati, conservando, come validi, quelli eventualmente già inviati se così ci fosse stato risposto;
- a seguito della nuova indizione, con protocollo n. 9851 del 01/03/2024 la Città Metropolitana, prendendo atto che il nuovo intervento proposto è di Ristrutturazione Edilizia del fabbricato e non più di Nuova Costruzione, chiede di fornire indicazioni circa le dotazioni territoriali e rammenta la necessità di rivedere il rapporto di Valsat poiché "la proposta di variante prevede di modificare la scheda normativa di PSC relativamente all'Ambito PS1.p – le cui previsioni erano - di demolire e delocalizzare il capannone esistente, al fine di realizzare e valorizzare il Parco delle Ville e pertanto, dovendo il documento di Valsat analizzare gli effetti ambientali della variante, esso deve basare le valutazioni di sostenibilità sul confronto tra lo scenario

prospettato dal Piano vigente, in cui l'area viene restituita all'uso agricolo coerentemente con il Progetto Speciale Parco delle Ville, e uno scenario di variante, in cui l'area ospita un uso commerciale in un edificio ristrutturato”.

Ritenuto opportuno:

- essendo in corso la Conferenza dei servizi, che il Consiglio Comunale fornisca le linee di indirizzo per consentire agli Uffici di proseguire con l'attività istruttoria, come prevede il comma 5 dell'articolo stesso secondo cui:

“L'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9.”;

- esprimere pertanto un indirizzo in merito alla variante urbanistica sopra descritta che condurrà alla modifica della previsione della scheda di PSC denominata PS1.p mediante l'inserimento dell'intervento di ristrutturazione edilizia (RE), al fine di bilanciare adeguatamente gli interessi economici e commerciali sia della città che degli stessi richiedenti, con gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio circostante;

Valutato che:

- a tale proposito si può considerare che la Comet è una realtà commerciale importante per la città, seppure localizzata in un edificio che oggi appare incongruo con il contesto circostante;

- una delocalizzazione dovrebbe anche tenere in considerazione che la posizione di una impresa commerciale è molto rilevante e, nel caso di specie, essendo l'impresa già da anni presente in quella posizione, su un asse viario portante, anzi sul più rilevante del luogo, trattandosi della via Emilia, un trasferimento dovrebbe tenere conto di ritrovare un'altra posizione altrettanto appetibile per non provocare un danno economico ed una contrazione di attività contraria all'interesse del richiedente, che è di ampliare il numero degli addetti alla struttura;

- in questi anni non si è trovato un luogo adeguato che potesse offrire una valida alternativa localizzativa;

- peraltro l'intervento di sostituzione dell'edificio esistente, nella consistenza notevolmente più ridotta rispetto al progetto iniziale, ne migliorerà le caratteristiche estetiche armonizzandolo maggiormente con il contesto del Parco delle Ville che il PSC tutela;

Ritenuto che:

- ad oggi, è possibile rivedere la scheda normativa specifica PS1.p di PSC inserendo, nella stessa, la possibilità di eseguire, nell'ambito PS1.p, interventi di Ristrutturazione Edilizia;

- un indirizzo favorevole a tale modifica normativa si potrà perfezionare nella variante urbanistica subordinatamente all'esito positivo della Conferenza di Servizi tutt'ora in corso, e all'esito positivo della Valutazione ambientale (ValSAT) di competenza della Città Metropolitana di Bologna.

- il Consiglio Comunale potrà quindi esprimersi definitivamente nei 30 giorni successivi alla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi a ratifica della stessa, con effetto di approvazione della variante normativa urbanistica richiesta ai sensi del già richiamato art. 53 LR 24/2017.

Dato atto che la presente deliberazione, essendo di indirizzi, non ha riflessi contabili né diretti né indiretti sul Bilancio e sul patrimonio dell'Ente, per cui non necessita del visto di regolarità contabile;

Dichiarata l'assenza di situazioni di incompatibilità e di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/90, dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013, dell'art. 42 del D.lgs. n. 50/2016, del Piano Nazionale Anticorruzione e del Piano Triennale di Prevenzione della corruzione del Comune di San Lazzaro di Savena.

Visti:

- il D.lgs. 267/2000;

- la L. 241/90;
- la L.R. 24/2017 e smi;
- la previgente LR 20/2000 e smi;
- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2009 e successivi aggiornamenti
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 08/06/2010 e successivi aggiornamenti;

Dato atto che il presente provvedimento è stato esaminato dalla 3^a Commissione consiliare nella seduta del 18/04/2024;

DELIBERA

nel rispetto di quanto descritto in premessa e per i motivi ivi riportati:

1) di esprimere il proprio indirizzo favorevole alla modifica della Scheda Normativa PS1.p del vigente Piano Strutturale Comunale, inserendovi la possibilità di eseguire, nell'ambito, anche interventi di Ristrutturazione Edilizia, consentendo, in tale modo, di proseguire l'istruttoria aperta del Procedimento Unico ex art. 53 LR 24/2017, come descritto in premessa, per l'intervento di Ristrutturazione Edilizia (demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime) dell'attuale fabbricato di proprietà Comet, subordinatamente all'esito positivo della Conferenza di Servizi e alla valutazione positiva del documento di Valsat;

2) di prendere atto che a seguito di questo indirizzo favorevole dovrà essere portato a termine il procedimento ex art. 53 della LR 24/2017 con la conclusione della conferenza dei servizi con determinazione dirigenziale e la successiva ratifica consiliare della medesima.

3) di dare atto che la presente deliberazione, essendo di indirizzi, non ha riflessi contabili né diretti né indiretti sul Bilancio e sul patrimonio dell'Ente, per cui non necessita del visto di regolarità contabile.

La Presidente dichiara aperta la discussione. Al termine procede con la votazione della proposta di delibera con votazione palese mediante strumento elettronico sia per i Consiglieri presenti presso la sede comunale che per quelli collegati in videoconferenza.

Consiglieri presenti e votanti: n. 15

Voti favorevoli alla proposta: n. 13 (Malpensa Marina, Morara Matteo, Binda Daniele, Ligorio Claudia, Barricelli Carlo, Bonicelli Della Vite Corinna, Marone Maria, Zaniboni Chiara, Calderoni Stefania, Giorgi Luca, Chiodini Lucia, Jalla Paola, Rossini Alessandra)

Voti contrari alla proposta: n. //

Astenuti: n. 2 (D'Errico Massimiliano, Tentoni Luciano)

La proposta è accolta.

Per tutta la durata della seduta non si sono verificati problemi di connessione.

oOo

Deliberazione n. 24 del 22/04/2024

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

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
MALPENSA MARINA
**FIRMATO CON FIRMA DIGITALE
ART. 21 DLGS N.82/2005**

IL SEGRETARIO GENERALE
BONACCURSO BEATRICE
**FIRMATO CON FIRMA DIGITALE
ART. 21 DLGS N.82/2005**

oOo

Deliberazione n. 24 del 22/04/2024