

**Accordo Operativo relativo al sub Ambito AT.3 – Comparto A denominato Ex Poggio
70, posto in località Veggia in comune di Casalgrande (RE).**

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA

VERBALE 1° seduta

Sono presenti:

ENTE

Provincia di Reggio Emilia

Provincia di Reggio Emilia

Provincia di Reggio Emilia

Regione Emilia-Romagna – Servizio Pianificazione Territoriale e
urbanistica, dei trasporti e del paesaggio

Comune di Casalgrande

Comune di Casalgrande

ARPAE (SAC)

Agenzia STPC

FER

NOMINATIVO

Renzo Pavignani

Anna Campeol

Barbara Casoli

Barbara Nerozzi

Giuliano Barbieri

Maria Raffaella

Pennacchia

Lorena Franzini

Cristiano

Luca Mussoni

Si informano gli intervenuti che l'incontro sarà registrato per semplificare la successiva stesura del verbale.

Oggi, martedì 21 luglio 2020, in modalità di videoconferenza, alle ore 11.30 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa (STO) per l'esame dell'Accordo Operativo in oggetto ai fini della formulazione della eventuale richiesta di chiarimenti ed integrazioni.

L'arch. Barbieri del Comune procedere ad una breve illustrazione dell'iter attuativo di questa previsione urbanistica esito di un accordo ex art. 18 della previgente L.R. 20/2000, stipulato il 17/05/2012. In base a tale accordo il Comune ha provveduto con variante specifica al PRG (art. 41 della L.R. 20/2000) adottata con delibera di consiglio comunale n.37 del 13/04/2015 e approvata con decreto della Provincia di Reggio Emilia n. 28 del 02/03/2017.

A seguito della delibera di indirizzo del Consiglio Comunale è pervenuta l'istanza dell'AO in oggetto e la Giunta comunale nel febbraio 2020 si è espressa positivamente sulla proposta di AO dichiarandone la conformità col PSC e l'interesse pubblico.

Interviene l'ing. Pennacchia per il Comune e specifica che l'AO riguarda un intervento di sostituzione urbana oggetto di scheda norma nel PSC ed interessa il cd. "comparto A", per contro gli altri comparti in cui è suddivisa la previsione urbanistica del PSC sono già stati ceduti al Comune e realizzati e riguardano interventi di edilizia residenziale (comparti B e C), il comparto D è destinato a verde pubblico.

Il deposito dell'AO è scaduto il 15 luglio e l'unica osservazione riguarda una memoria del privato che attiene ad aspetti esecutivi della realizzazione di recinzioni tra i lotti.

Interviene l'ing. Nerozzi della Regione evidenziando che: è necessario dare maggiore chiarezza all'interesse pubblico dell'intervento di trasformazione urbanistica, essendo l'attuazione di una previsione del PRG/PSC dove non sono evidenziate specifiche opere pubbliche extracomparto a carico dell'attuatore, non è evidenziata la quota di edilizia residenziale pubblica ed altri elementi qualificanti l'interesse pubblico.

Il cronoprogramma sembra riguardare solo le opere di urbanizzazione e non tutto l'intervento comprese le parti private. Vi sono poi punti non chiari nel testo dell'AO, ad esempio dove si dichiara che l'accordo assume valore di pubblica utilità per le opere ivi previste (esproprio), ma non vi sono gli elaborati sufficienti per tale valenza dell'accordo.

E' necessario prendere atto della immediata decorrenza degli accordi convenzionali a partire dalla stipula dell'AO: Accordo e Convenzione sono la stessa cosa, possono essere due elaborati diversi ma vengono firmati nello stesso momento ed hanno la stessa tempistica.

Ai sensi di quanto indicato ai commi 3 e 14 dell'art. 38 della LR 24/2017, gli effetti dell'AO si esplicano a partire dalla data di pubblicazione dell'Accordo sottoscritto sul BURERET, da questa data comincia a decorrere la sua efficacia (ovvero il tempo di validità per l'attuazione di tutti gli interventi e impegni previsti). In virtù di ciò non risulta quindi legittima la previsione di sottoscrizione della convenzione in tempi differenti e differiti.

Si ricorda anche il principio di immediata attuazione degli interventi (di cui all'art. 4 commi 1 e 2 e comma 5) che costituisce un requisito essenziale di tutti gli interventi attuativi consentiti nel corso del periodo transitorio, con riscontro in tutti i contenuti della proposta, dalle indicazioni del cronoprogramma a quelle della relazione economico-finanziaria (la quale deve dimostrare la fattibilità e la sostenibilità economica dell'intervento nei tempi programmati), e così pure in tutti i termini temporali e nelle sanzioni collegate, previsti nelle varie clausole, compreso il termine di validità dello stesso AO.

Rispetto ai tempi di attuazione previsti dall'Accordo e dalla convenzione, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 4 della LR 24/2017 è necessario disporre, in via generale anche nel testo di Accordo, chiare clausole di decadenza per la mancata presentazione dei titoli abilitativi.

Chiede poi di concordare un calendario per l'espressione del CUAV visto il periodo estivo.

L'arch. Barbieri evidenzia che l'interesse pubblico è insito nella demolizione di un preesistente complesso edilizio sportivo degradato e che l'accordo non appone vincoli espropriativi, trattasi di rifiuto.

Interviene il dott. Pavignani per la Provincia che evidenzia i medesimi aspetti già sollevati dalla Regione chiedendo ulteriori chiarimenti su alcune incongruenze nella tav. B1 riguardo le aree di cessione verdi.

Evidenzia, inoltre, la carenza del progetto urbano che non evidenzia adeguatamente le connessioni pedonali-ciclabili con il sistema dei servizi dell'intorno.

Nella convenzione all'art. 4 si parla, con riferimento alle opere di urbanizzazione, di progettazione esecutiva, ma la stessa convenzione e anche l'AO fanno poi riferimento alla successiva presentazione di titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione e gli elaborati allegati non presentano contenuti di progettazione esecutiva, né si dichiara che l'AO ha valore di titolo abilitativo. Occorre quindi chiarire quanto affermato all'art. 4.

Nella relazione economico finanziaria si riscontra una positiva trattazione del mercato immobiliare locale e tuttavia non vengono forniti adeguati elementi conoscitivi per valutare la capacità dell'ope-

ratore privato di sostenere i costi dell'intervento sia nella fase di realizzazione che poi di commercializzazione. Si chiede poi un chiarimento sul quadro dei costi/ricavi nelle due ipotesi prefigurate in quanto il valore delle opere di urbanizzazione è differente (140.000 euro nel primo e 1 mln nel secondo).

Occorre infine, come chiesto dalla Regione, esplicitare nel cronoprogramma anche la tempistica per la realizzazione degli interventi privati.

La dott.ssa Casoli della Provincia non chiede integrazioni e o chiarimenti sotto il profilo geologico-sismico.

L'arch. Vetrone, sempre della Provincia, chiede chiarimenti sugli usi ammessi che nelle norme risultano riguardare un'ampia casistica, mentre le dotazioni sono dimensionate sugli usi residenziali. L'arch. Franzini della SAC di ARPAE non avanza richieste di integrazioni e o chiarimenti evidenziando tuttavia che su aspetti di maggiore attenzione che hanno riguardato la VALSAT della variante urbanistica precedente, ad esempio gli aspetti acustici, vista la presenza della linea ferroviaria della FER, ritiene utile a fini valutativi un contributo da parte del Servizio territoriale di ARPAE.

Il dott. Pavignani evidenzia che l'aggiornamento della valutazione di impatto acustico giunge alle medesime conclusioni degli studi precedenti (interventi di tipo passivo quali: la disposizione degli ambienti interni delle costruzioni in modo da salvaguardare gli spazi più sensibili e l'utilizzo di infissi schermanti), tuttavia la linea è stata considerata a basso traffico ferroviario quando tutti gli strumenti di pianificazione ne prospettano il potenziamento.

L'arch. Barbieri del Comune evidenzia che la linea ferroviaria è a quota più bassa delle costruzioni e che quel tratto non è interessato da traffico merci. Anche la prevista elettrificazione dovrebbe contribuire a ridurre il rumore.

L'ing. Pennacchia chiarisce la discrepanza tra i quadri economici della relazione economico-finanziaria evidenziando che nel secondo quadro il costo più alto è comprensivo anche di opere private di preparazione dell'area (demolizioni, spese tecniche, ecc.) e pertanto il termine usato "costo di urbanizzazione" non è propriamente corretto. Per contro chiede quale documentazione deve chiedere al proponente per la dimostrazione della capacità di sostenere i costi della trasformazione.

Per quanto riguarda gli usi, evidenzia che la scelta urbanistica riguarda solo la realizzazione di edilizia residenziale, quindi si correggeranno le norme.

Infine, sui tempi evidenzia che, valutati diversi scenari, anche gli interventi privati saranno realizzati entro i 3 anni.

Pavignani risponde riguardo la documentazione attestante la capacità economico finanziaria prendendo a riferimento l'art. 38 che parla di idonea documentazione attestante la disponibilità di risorse finanziarie, pertanto può essere una certificazione che rilascia un istituto di credito (modello finanza di progetto) od anche gli ultimi bilanci, ecc.

L'ing. Nerozzi conferma che nei casi in cui è stata prodotta tale documentazione, questa riguarda l'attestazione di bilanci in regola e sottolinea l'attenzione alla corretta definizione del cronoprogramma dell'intero intervento di trasformazione.

Sempre sulla tempistica Pavignani sottolinea che deve essere celere, ma anche realistica.

Interviene il rappresentante di FER chiarendo che loro sono gli esercenti che rilasciano un parere sulla sicurezza che è rilasciato abbinato al parere della proprietà che è della Regione (Servizio mobilità). Per quanto riguarda le deroghe agli interventi all'interno della fascia di rispetto pertanto occorre coinvolgere anche il Servizio mobilità.

A video si evidenzia che la fascia dei 30 metri di rispetto dalla ferrovia è interessata da una porzione delle opere di urbanizzazione oltre che dal verde che tuttavia nella tav. B1 non è chiaro se è di cessione o viene lasciato in proprietà ai privati. L'arch. Campeol sottolinea che la fascia verde lato ferrovia è opportuno che sia lasciata ai privati non essendo fruibile e che le incongruenze nella tav. B1 riguardo le aree di cessione devono essere corrette.

Il Comune concorda di sistemare le incongruenze e che tale fascia non sarà ceduta.

Si concorda di quindi di coinvolgere il Servizio mobilità della Regione per l'espressione del parere.

Interviene infine il dott. Ceccato dell' Agenzia STPC che evidenzia che hanno già rilasciato parere favorevole in data 19 maggio, con alcune raccomandazioni (qui riprese): si suggerisce di realizzare una bocca tarata che limiti la portata a 50 l/s prima dell'immissione in pubblica fognatura e si rammenta che lo scolmatore che confluisce nel Rio Rocca, dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione, a cura del gestore, ai sensi della D.G.R. 569/2019.

Pavignani evidenzia che sono pervenuti anche i pareri di TERNA e SNAM che non evidenziano interferenze con le rispettive reti tecnologiche ed in mattinata è pervenuto anche il parere di AUSL che non rileva elementi ostativi di natura igienico-ambientale all'approvazione dell'AO stesso.

Tutti i pareri saranno messi in una apposita cartella nel sito ftp condiviso.

Si concorda una data per il CUAV il 4 settembre 2020 e che il Comune provvederà a rieditare gli elaborati integrati e modificati secondo le indicazioni di cui sopra.

Alle ore 13.30 si chiude la seduta.

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005.

