

**ACCORDO OPERATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE "R1 sub 1"  
A DESTINAZIONE COMMERCIALE DENOMINATO "BENASSI SRL" ROLO (RE)**

**STRUTTURA TECNICA OPERATIVA**

**VERBALE 1° seduta**

Sono presenti:

**ENTE**

Comune di Rolo  
Provincia di Reggio Emilia  
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  
ARPAE (SAC)  
ARPAE (ST)  
AUSL-SISP  
Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la protezione civile RE

**NOMINATIVO**

**Federica Zamboni**  
**Anna Campeol**  
**Elena Pastorini**  
**Barbara Casoli**  
**Andrea Modesti**  
**Barbara Nerozzi**

**Lorena Franzini**  
**Giuseppe Ghizzoni**  
**Cinzia Camurri**  
**Cristiano Ceccato**

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

Oggi, giovedì 21 Luglio 2020, presso la "Sala riunioni" del Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Reggio Emilia in Piazza Gioberti n. 4 (2° Piano) ed in video conferenza on line al seguente indirizzo <https://guest.lifesize.com/3672784>, alle ore 09,30 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa (STO) con l'ordine del giorno di seguito riportato:

- **discussione in merito alla proposta di Accordo Operativo e definizione della richiesta integrazioni.**

**Barbara Nerozzi** si presenta e ricorda che la richiesta integrazioni che scaturirà da questa seduta della STO costituisce una anticipazione dei tempi previsti dalla LR 24, che è entrata nella prassi per consentire al Comune e agli attuatori di guadagnare tempo e presentarsi al CUAV dopo il compiuto deposito con gli elaborati già eventualmente integrati e perfezionati.

**Anna Campeol** riferisce che il rappresentante del Comune è impossibilitato a partecipare e che si collegherà in seguito Federica Zamboni del Comune di qualità di uditrice.

**Elena Pastorini** illustra in vece del Comune e dei proponenti. Ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017 il Comune ha bandito una manifestazione di interesse per i comparti ancora non attuati del territorio comunale; tra le altre, sono state presentate tre manifestazioni di interesse da parte dei tre proprietari dell'Ambito di riqualificazione R1 di cui trattasi che sono state accettate.

Le tre proposte riguardano:

- la demolizione di un fabbricato artigianale dismesso, bonifica dell'area e ricostruzione di un edificio ad uso terziario, comprendente una medio piccola struttura commerciale alimentare di 700 mq di Superficie di Vendita ed esercizi commerciali per 140 mq, (porzione del comparto R1 superiore al 50%) (sub 1)
- il cambio di funzione di un locale esistente, ad uso ricreativo (sub 2)
- la realizzazione di un insediamento residenziale (tre case a schiera) (sub 3).

Il Comune ha fatto ritenuto corretto consentire la realizzazione stralci del comparto, in virtù dell'accoglimento delle tre distinte manifestazioni d'interesse che già stabiliscono i principali parametri attuativi, ed ha accettato la proposta di Accordo Operativo denominato "Benassi SRL" Ambito R1 sub.1 (proposta n. 1)

Dall'esame degli elaborati pubblicati emerge che il tema principale è la compatibilità acustica e funzionale tra insediamenti residenziali e commerciali, che non viene adeguatamente trattata negli elaborati consegnati in termini di valutazione ambientale e di definizione degli standard di parcheggio che risultano sottodimensionati.

Occorrerà inserire nel progetto tutta la quantità di parcheggi pubblici e pertinenziali richiesti, valutare le ricadute di impatto acustico su tutti i ricettori comprese le villette da costruirsi nel sub ambito 3 dell'ambito, specificare i flussi di traffico leggero e pesante, gli orari di carico e scarico delle merci, valutarne l'impatto acustico e definire le mitigazioni.

I contenuti convenzionali dell'Accordo sembrano condivisibili, anche per quanto riguarda la tempistica, ma occorrerà rendere coerenti l'Accordo e la Convenzione, che sono in parte dissimili.

**Barbara Nerozzi** introduce gli aspetti rilevati in fase istruttoria, in particolare riguardo all'attuazione per stralci dell'Ambito e alla conformità con il PSC; si dà atto al Comune dello sforzo attuativo e delle importanti finalità di riqualificazione e bonifica dell'area.

Un unico dubbio rimane in merito alla scheda del PSC, che fa riferimento alla prevista fermata di un servizio di trasporto pubblico, non più rilevata negli elaborati presentati. Si richiede di precisare sia la conformità alle disposizioni della D.C.R. 1253/99 in merito alle dotazioni di accessibilità necessarie per le strutture commerciali, e in generale alle dotazioni di parcheggi come già richiesto dalla Provincia, che la conformità con la scheda di PSC e nel caso le eventuali valutazioni che hanno portato a non prevedere più l'utilità del servizio di TPL.

Riguardo all'Accordo Operativo rimane la necessità di 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.

Infatti gli effetti giuridici dell'Accordo e quindi di tutti gli elaborati che lo compongono (anche della convenzione), ai sensi di quanto indicato ai commi 3 e 14 dell'art. 38 della LR 24/2017, si esplicano a partire dalla data di pubblicazione dell'Accordo sottoscritto sul BURERT, da questa data comincia a decorrere la sua efficacia (ovvero il tempo di validità per l'attuazione di tutti gli interventi e impegni previsti) e quindi, necessariamente i tempi delle convenzioni previste, devono a questo termine allinearsi, quali parti integranti e costituenti l'Accordo stesso assieme a tutti gli elaborati compresi nell'elenco dell'AO. In virtù di ciò (parti integranti e costituenti l'AO) 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. In merito si riscontra il termine di 3 anni per la realizzazione delle opere pubbliche ma non un puntuale cronoprogramma di tutta la realizzazione dell'intervento.

Occorre poi prevedere il rispetto di tutti gli impegni per la realizzazione delle opere pubbliche e private entro la data stabilita dell'Accordo, senza lasciare ipotesi di lavori successivi.

Manca nel testo dell'Accordo l'articolo riguardante l'informazione antimafia.

Non si concorda con l'articolo che autorizza la realizzazione delle opere pubbliche a scomputo del contributo di costruzione, in quanto garantisce l'interesse pubblico ed è l'elemento fondativo del procedimento unico, al massimo si può prevedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

In merito alla compatibilità ambientale hanno inoltre lasciato "da compilare" le eventuali prescrizioni ambientali, senza definire gli aspetti dirimenti per la sostenibilità ambientale dell'intervento. Dalla ValSAT non richiamano nessuna indicazione che inerisca aspetti attuativi, gli elementi pubblici e le condizioni di sostenibilità dell'intervento devono essere precisamente definiti anche ai fini delle fidejussioni da rilasciare.

Hanno inoltre fatto riferimento ad una Verifica di assoggettabilità, che non riguarda il procedimento in atto, essendoci la valutazione della ValSAT. Si pensa sia un rifiuto.

E' necessario infine integrare la relazione economico-finanziaria con i contenuti dell'art. 38 L.R. 24/2017; la relazione economico finanziaria non può limitarsi ai contenuti di un computo metrico estimativo ma deve dimostrare la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento.

**Elena Pastorini** sottolinea che alcuni articoli dell'Accordo Operativo sono in contraddizione con la LR 24, soprattutto in previsione di eventuali necessità di proroga dei tempi e che i contenuti dell'Accordo vanno coordinati con quelli della Convenzione.

**Barbara Nerozzi** concorda nel fatto che occorra precisare e perfezionare alcuni temi conformemente alla LR 24; per esempio vengono anche previste modifiche in corso d'opera senza variazioni dell'Accordo: occorre fare rientrare tali variazioni tra quelle normalmente consentite dalle Convenzioni Urbanistiche degli strumenti attuativi.

**Giuseppe Ghizzoni** ribadisce la necessità di esplicitare in questa sede tutte le componenti del profilo acustico: posizione carico scarico, orari carico scarico, posizionamento macchinari trattamento aria, il loro impatto e le mitigazioni che vanno definite in questa sede, cioè in sede di accordo operativo. Quindi occorre un riesame complessivo dello studio acustico progettuale, con particolare riferimento alla definizione di tutte le sorgenti di rumore (almeno previsionale) ed alla valutazione dei livelli acustici previsti "assoluti e differenziali" e delle opere di mitigazione per le abitazioni in progetto

**Cinzia Camurri** ribadisce che manca la previsione di impatto acustico, ricorda anche la collocazione dello stoccaggio e gestione rifiuti è una fonte di criticità e va considerata; In merito alle acque reflue si rileva la necessità di differenziare le linee bianche dalle nere.

**Lorena Franzini** riferisce che, con riferimento al sistema fognario rappresentato nella Tavola AO07, si rileva che la rete fognaria delle acque reflue domestiche confluisce nella rete di raccolta delle acque meteoriche prima di recapitare in pubblica fognatura mista; avendo in considerazione sia gli aspetti tecnici che gli aspetti autorizzativi ambientali che riguardano tali reti, è necessario modificare gli elaborati prevedendo che la rete delle acque reflue domestiche e la rete di raccolta delle acque meteoriche siano autonome e separate fino al recapito nel ricettore finale, con allacciamenti e pozzetti di ispezione separati.

**Giuseppe Ghizzoni** ribadisce la necessità di separare gli allacciamenti per acque bianche e per acque nere sino al recapito nei collettori specifici (se è possibile) o quantomeno con due allacciamenti distinti nella pubblica fognatura e due pozzetti di controllo separati. È però

necessario attendere il parere di IRETI in merito alla verifica ed alla posizione di tali allacciamenti, anche per valutare la fattibilità di un recapito separato delle acque bianche in un collettore specifico (esistente o in progetto)

Il Comune, attraverso **Federica Zamboni**, interviene solo in qualità di uditrice, riferirà ai colleghi per competenza.

**Barbara Nerozzi** ribadisce che l'AO ha la valenza di un piano attuativo a cui segue solo il rilascio del permesso a costruire, è necessario invitare tutti gli Enti gestori, IRETI innanzitutto, per il rilascio dei relativi pareri.

**Giuseppe Ghizzoni** e **Cinzia Camurri** ribadiscono la necessità di un layout del supermercato che localizzi le reti impiantistiche, degli impianti di gestione rifiuti e la zona carico scarico e consenta la valutazione del Clima acustico previsionale e la individuazione delle mitigazioni.

**Elena Pastorini** aggiunge la necessità di valutare la conformità del progetto con la Zonizzazione Acustica comunale e di definire se occorre una variazione.

**Lorena Franzini** richiama la questione "traffico" e valutazione impatto atteso, evidenziando che, pur avendo riportato negli elaborati una stima di massima del numero di veicoli leggeri e di mezzi pesanti per la consegna delle merci diretti alla struttura commerciale, non sono stati approfonditi gli aspetti relativi ai flussi esistenti ed al rapporto tra questi ed i flussi attesi di progetto, nonché gli aspetti relativi all'accessibilità ed alla funzionalità della viabilità di accesso all'area di intervento.

**Cristiano Ceccato** non ha rilevato nulla di ostativo, l'Agenzia si limiterà a fare osservazioni proprie di ambiti già urbanizzati e oggetto di riqualificazioni. Domanda come e in che modo sarà coinvolto il Consorzio di bonifica.

**Barbara Casoli**, dice che per gli interventi in territorio urbanizzato, la Bonifica si pronuncia sull'invarianza, ma essendo territorio già servita dal reticolo fognario non chiedono mai lo studio idraulico, a meno che si tratti di ambiti ai limiti del perimetro dell'urbanizzato;

**Non ci sono altre osservazioni.**

**Si procede all'invio del presente verbale per le integrazioni e modifiche eventuali, integrandolo con una nota della Provincia di Reggio Emilia sulla richiesta di integrazioni da sottoporre al Comune di Rolo e ai proponenti.**

**La seduta termina alle ore 11,00.**