



COMUNE DI CENTO

PROVINCIA DI FERRARA

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 31/01/2024

Oggetto: *PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE ALL'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO DISMESSO E NUOVA COSTRUZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN VIA DON MINZONI A CENTO - APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE*

Il giorno trentuno Gennaio 2024 alle ore 19:35, nella sala delle adunanze presso Palazzo del Governatore – Via Guercino 39 – Cento, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, con avvisi inviati nei modi e nei termini regolamentari, in sessione Ordinaria di 1^a convocazione, prima seduta.

All'inizio della trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti, ovvero connessi e riconoscibili sia in audio che in video sulla piattaforma Google Meet, i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

N.	Nominativo	Carica	Presenti	Assenti
1	ACCORSI EDOARDO	Sindaco	Presente	
2	FRANCESCHELLI MATTIA	Consigliere		Assente G.
3	BERGAMINI PAOLA	Consigliere	Presente	
4	SANDONI ROSA	Vice Presidente	Presente	
5	SALSINI ELEONORA	Consigliere		Assente G.
6	LONGO GIACOMO	Consigliere	Presente	
7	PRENDIN VITTORIO	Consigliere	Presente	
8	CORTESI ALESSANDRO	Consigliere	Presente	
9	BONZAGNI ANGELO	Consigliere	Presente	
10	DONATO MASSIMO	Consigliere	Presente	
11	TATTI NICOL	Consigliere	Presente	
12	RIVIELLO LAURA	Consigliere	Presente	
13	RESCA MATTEO	Consigliere	Presente	
14	FORTINI MATTEO	Consigliere	Presente	
15	OTTANI MARCELLO	Consigliere	Presente	
16	TADDIA LUCA	Consigliere	Presente	
17	TOSELLI FABRIZIO	Consigliere		Assente G.
18	CALDARONE FRANCESCA	Consigliere		Assente G.
19	GUARALDI ALESSANDRO	Consigliere	Presente	
20	MELLONI ALEX	Consigliere		Assente G.
21	BRUNO GERLANDO	Consigliere		Assente G.
22	CREMONINI BEATRICE	Consigliere	Presente*	
23	PETTAZZONI MARCO	Consigliere	Presente	
24	GIBERTI ELISABETTA	Consigliere Anziano		Assente G.
25	VERONESI MATTEO	Presidente del Consiglio	Presente	

* Collegata in videoconferenza su autorizzazione del Presidente del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 33-ter comma 3 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale

18

7

Sono presenti gli Assessori: GAIANI CARLOTTA, BOZZOLI ROSSANO, DELOGU DALILA, PEDACI MARIO, SALATIELLO VITO

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale, Dott. Giuseppe Lavedini

Presiede il DOTT. MATTEO VERONESI nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Fungono da scrutatori i Consiglieri: BERGAMINI PAOLA, RESCA MATTEO, PETTAZZONI MARCO

Il Presidente, riconosciuta valida la seduta per la presenza del prescritto numero legale, invita i consiglieri a trattare l'argomento in oggetto.

Relazione l'Assessore BOZZOLI [minuti 2:30:00 della registrazione]

Al termine della relazione intervengono:

CREMONINI [minuti 2:35:15 della registrazione]
GUARALDI [minuti 2:37:15 della registrazione]
BOZZOLI [minuti 2:38:48 della registrazione]
CREMONINI [minuti 2:42:50 della registrazione]
PETTAZZONI [minuti 2:43:55 della registrazione]

Non ci sono altri interventi

Pertanto, all'esito della discussione come sopra sinteticamente verbalizzata

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il vigente piano regolatore generale (P.R.G.) è stato approvato ai sensi della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, a seguito di variante generale, in data 23.11.1999 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 675 e successive varianti specifiche, da ultima la deliberazione di consiglio comunale n. 96 del 29.12.2021 ad oggetto "Piano della Ricostruzione ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 16/2012 - Variante al Piano della Ricostruzione 2018";
- il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale, L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione urbanistica e ha assegnato un periodo transitorio entro il quale i comuni devono avviare l'iter di approvazione del piano urbanistico generale (P.U.G.), nuovo strumento urbanistico previsto dalla legge regionale;
- come specificato al punto 5 dell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. 1956 del 22.11.2021 in merito agli interventi realizzabili alla conclusione della prima fase del periodo transitorio, ai sensi dell'Art. 4, c. 7 lett. a), della L.R. 24/2017, potranno essere portati ad esecuzione mediante intervento edilizio diretto *"le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'Art. 7, comma 4"* della medesima legge regionale;

Preso atto che:

- con nota Prot. 70539 del 14.12.2022 e successive integrazioni, la società Moretti Srl, con sede in Ferrara via Marcello Tassini n. 6, cap. 44123, C.F. 01501900383, nel seguito del presente atto denominato "proponente", presentava la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) edilizia relativa ad un immobile situato in via Don Minzoni, 10 a Cento, censito al foglio 54, part. 517, classificato dal vigente P.R.G. come zona Dt2 – Zona per attrezzature di distribuzione e centri commerciali;
- il progetto prevede la demolizione di un fabbricato produttivo e residenziale dismesso e la successiva realizzazione di una media struttura di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare, rispondendo peraltro alle finalità di rigenerazione urbana senza consumo di suolo non urbanizzato indicate dalla L.R. 24/2017 citata;

- la via Don Minzoni, dalla quale si accede al lotto interessato dall'intervento, costituisce in quel tratto, rispetto alla strada comunale via Bologna, viabilità di arroccamento o controviale, in quanto corre parallela alla stessa, dalla quale è separata da un'aiuola, e colletta il traffico proveniente dai passi carrai dell'intorno;
- la documentazione tecnica allegata alla S.C.I.A. edilizia recava il progetto edilizio e gli elaborati necessari per l'ottenimento di tutti gli atti d'assenso dei vari uffici che devono intervenire nel procedimento, nonché il progetto di alcune opere di sistemazione stradale, da realizzarsi sul sedime della via Bologna, finalizzate al miglior inserimento della nuova struttura di vendita, tenendo conto del maggior carico di traffico veicolare che in prospettiva è possibile prevedere una volta che la struttura di vendita stessa sarà in funzione;

Preso atto che:

- con nota prot. 72822 del 23.12.2022 e, in seguito alle necessarie integrazioni e interlocuzioni istruttorie, con successiva nota prot. 27103 del 16.5.2023, lo Sportello unico comunale ha convocato la conferenza dei servizi decisoria in modalità semplificata ai sensi dell'art. 14-bis della L. 7 agosto 1990, n. 241, con il coinvolgimento di:
 - Azienda U.S.L. di Ferrara, ai fini del rilascio del parere sanitario ai sensi della D.G.R. n. 193/2014;
 - Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, al fine della valutazione preventiva del progetto per la prevenzione incendi;
 - ARPAE – Servizio Territoriale, al fine della valutazione dei livelli di esposizione ai campi magnetici e dell'impatto acustico;
 - Hera SpA, per acquisire il parere di conformità allo scarico di acque reflue domestiche in pubblica fognatura;
 - Sportello unico per l'edilizia (fino al 31.12.2022 struttura preposta all'effettuazione dei controlli edilizi, funzione in seguito assegnata all'Ufficio controlli edilizi), al fine della verifica della conformità dell'intervento alla disciplina che incide sull'attività edilizia;
 - Ufficio urbanistica e ambiente, al fine della verifica degli interventi su verde privato;
 - Servizio comunale opere pubbliche e mobilità, al fine di acquisire valutazioni sulla modifica dei passi carrai, sulle aree pubbliche da reperirsi come standard urbanistico e su viabilità e segnaletica, con particolare riguardo alla modifica dell'aiuola tra Via Bologna e Via Don Minzoni e alla chiusura della strada in corrispondenza dell'intersezione tra Via Don Minzoni e la Via Leopardi;
 - Comando di polizia locale, di acquisire valutazioni sulla modifica dei passi carrai e sulla viabilità;
- La conferenza dei servizi, su proposta del Servizio opere, patrimonio e mobilità (prot. 39306 del 10.7.2023) è stata convertita nella modalità sincrona ai sensi dell'art. 14-ter della L. 7 agosto 1990, n. 241, al fine di poter valutare compiutamente le proposte progettuali e individuare anche in contraddittorio la miglior soluzione viabilistica;
- Il progetto è stato oggetto di approfondita istruttoria tecnica, anche a mezzo di incontri informali con i professionisti incaricati dal proponente, con particolare riferimento alle modifiche viabilistiche finalizzate a garantire la sicurezza stradale e il

corretto deflusso del traffico in vista dell'esercizio della nuova attività commerciale, tenuto conto dei consistenti flussi di traffico che percorrono via Bologna e dei numerosi vincoli progettuali presenti, tra cui la presenza di passi carrabili a servizio di altre attività e la limitata sezione stradale a disposizione per articolare corsie di accumulo e accelerazione;

- Con nota registrata al prot. 71997 del 13.12.2023 il proponente ha inoltrato la soluzione tecnica viabilistica che sintetizza le soluzioni individuate a fronte delle sollecitazioni provenienti dagli uffici comunali (**ALLEGATO 1**);
- In data 19.12.2023 si è tenuta la seduta conclusiva della conferenza dei servizi, nella quale sono state assunte le seguenti determinazioni:
 - Si è dato atto che tutti i pareri, atti d'assenso e contributi istruttori richiesti a soggetti esterni al comune sono stati acquisiti;
 - Il Servizio opere pubbliche e mobilità ha espresso il proprio assenso di massima, condizionandolo tuttavia ad una serie di ulteriori approfondimenti progettuali ed esecutivi relativi alle opere viabilistiche, e segnalando che risulta opportuno prevedere un congruo termine per il monitoraggio dell'effettiva funzionalità delle opere realizzate, a partire dalla messa in esercizio delle stesse;
 - Il rappresentante della Polizia locale ha ribadito quanto espresso sopra;
 - Data la rilevanza funzionale dell'intervento e nell'ottica di una gestione maggiormente flessibile del procedimento, non essendo possibile in quella sede concludere positivamente l'approvazione del progetto, stante la necessità di approfondimenti tecnici e di misure anche di carattere organizzativo prescritte dagli assenti comunali, si è determinato, con l'assenso del proponente:
 - di convertire la conferenza dei servizi decisoria in conferenza dei servizi preliminare, comprensiva di tutti gli atti d'assenso e delle prescrizioni impartite;
 - di subordinare la realizzazione delle opere di miglioramento della viabilità all'adozione di uno specifico permesso di costruire convenzionato ai sensi della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, comprensivo anche dell'esecuzione delle opere necessarie ad assolvere agli standard urbanistici;
 - di dare atto che l'intervento edilizio sarà assoggettato a S.C.I.A. edilizia, da perfezionarsi solo in seguito al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione sopra citato;
- La determinazione conclusiva della conferenza dei servizi è stata registrata al prot. 4889 del 22.1.2024;

Ritenuto opportuno e idoneo a perseguire l'interesse generale individuare il percorso corretto per agevolare l'intervento privato di qualificazione urbana, garantendo al contempo l'adozione di soluzioni viabilistiche che integrino correttamente il nuovo insediamento commerciale;

Esaminato lo schema di convenzione predisposto dall'ufficio proponente (**ALLEGATO 2**);

Richiamati:

Il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

La L. 7 agosto 1990, n. 241, in particolare art. 11;

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in particolare art. 16 c. 2-bis;

Il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, art. 13 c. 7 e Allegato I.12 art. 5;

La L.R. 30 luglio 2013, n. 15, in particolare art. 19-bis;

Lo statuto comunale;

Il piano regolatore generale vigente;

Acquisito il solo parere favorevole di regolarità tecnica, reso ai sensi all'art. 49 – 1^a comma del D.Lgs. 267/2000, trattandosi di atto che non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, allegato alla presente Deliberazione;

Con votazione espressa per alzata di mano sulla proposta in oggetto che dà il seguente esito:

PRESENTI	N. 18
VOTI FAVOREVOLI	N. 16
ASTENUTI	N. 2 (Guaraldi, Cremonini)

DELIBERA

- 1) Di richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) Di prendere atto della soluzione viabilistica elaborata dal proponente (**ALLEGATO 1**), soggetta agli adeguamenti tecnici richiesti dagli uffici competenti in sede di conferenza dei servizi;
- 3) Di dare mandato al Settore 4° "Territorio e imprese" di istruire e rilasciare il permesso di costruire convenzionato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento di realizzazione della nuova struttura di vendita e per la realizzazione delle opere di miglioramento della viabilità, acquisendo in quella sede le verifiche di ottemperanza alle prescrizioni da parte degli uffici competenti;
- 4) Di approvare lo schema di convenzione predisposto (**ALLEGATO 2**);
- 5) Di dare mandato al dirigente del Settore 4° "Territorio e imprese" di intervenire nella stipula della convenzione, autorizzandolo ad apportare al testo tutte le modifiche che dovessero rendersi necessarie o opportune, anche allegandovi elaborati tecnici, ferma restando la sostanza del negozio

Quindi, con separata votazione espressa per alzata di mano che dà il seguente esito:

PRESENTI E VOTANTI	N. 18
VOTI FAVOREVOLI	N. 18

DELIBERA

ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di dar corso al procedimento.

Tutti gli interventi effettuati nel corso del dibattito relativo al presente provvedimento sono riportati in testo integralmente nella registrazione audiovideo, conservata agli atti dell'odierno Consiglio Comunale.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto.

Firma
Il Presidente
Dott. Matteo Veronesi

Firma
Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Lavedini

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio online del Comune all'indirizzo www.comune.cento.fe.it per rimanervi quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e diverrà esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

La presente copia è composta da n. pagine, è conforme, ai sensi dell'art. 18, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000 ed all'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005, al documento originale sottoscritto con firma digitale, conservato presso questo Ente.

Cento, li _____ Il Pubblico Ufficiale _____