



COMUNE DI QUATTRO CASTELLA
Provincia di Reggio Emilia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 35 Del 17-07-2025

ORIGINALE

Oggetto: APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG.

L'anno duemilaventicinque il giorno diciassette del mese di luglio alle ore 19:30, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta aperta al pubblico.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

OLMI ALBERTO	Presente	PALOMINO CLAUDIA MARISA	Presente
TAGLIATI SIMONE	Presente	SBERVEGLIERI MONICA	Presente
BRAGLIA SERENA	Presente	CORRADINI LUCA	Assente
ZECCHETTI SIMONE	Presente	PIOPPI CORRADO	Assente
ZANNI ALESSANDRA	Presente	CANOVI GIOVANNI	Presente
DI SARNO ANTONIO	Presente	BALDI LUIGI	Presente
SARNO ANTONIO	Presente	COSTI GIULIA	Presente
COLLI LUISA	Presente	CHIERICI NICCOLO' MARIA	Presente
CORTESI LISA	Presente		

ne risultano presenti n. 15 e assenti n. 2.

Assessori esterni:

SPAGNI LUCA	A
PICCHI SABRINA	P
CAMPANI DANIELA	P
RINALDINI ELISA	P
MORINI DANILO	A

Assume la presidenza la Dott.ssa CLAUDIA MARISA PALOMINO, assistito dal SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Anna Messina.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

DI SARNO ANTONIO
COSTI GIULIA

Immediatamente eseguibile	S	Comunicata ai Capigruppo	N
---------------------------	---	--------------------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la L.R. n. 24 del 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche, in vigore dal 1° gennaio 2018, ha modificato il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale e introdotto nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, gli Accordi operativi di cui all'art. 38, stipulati tra il Comune ed i soggetti privati proponenti l'intervento attuativo, i Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui al medesimo articolo, il Procedimento Unico di cui all'art. 53 e gli Accordi di Programma di cui all'art. 59;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 101 del 23.12.2021, il Comune di Quattro Castella ha assunto il Piano Urbanistico Generale, in variante al P.T.C.P. e al P.T.P.R.;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 10.11.2022, il Comune di Quattro Castella ha approvato la proposta di riscontro e di controdeduzione alle osservazioni e pareri degli Enti competenti presentati al Piano assunto, ed ha adottato, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/2017 il Piano Urbanistico Generale (PUG), comprensivo di variante specifica al P.T.C.P. e al P.T.P.R., ai sensi dell'art. 52 della L.R. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 61 del 28.12.2023, il Comune di Quattro Castella ha approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, della L.R. n. 24/2017 il Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 54 del 10.11.2022, il Comune di Quattro Castella ha approvato ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 il Regolamento Edilizio comunale vigente, successivamente modificato ed aggiornato con deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 28.12.2023;

DATO atto che:

- l'attuazione degli interventi ad alta intensità di trasformazione sulla base delle norme del PUG vigente, può avvenire, a seconda dell'intervento, tramite Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica di cui all'art. 38 della L.R. 24/17, Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/17, Accordi di Programma ai sensi dell'art. 59 della L.R.24/17;
- gli strumenti attuativi che devono essere presentati e che dovranno concorrere all'attuazione della Strategia del PUG sono:
 - progetto pubblico (PP)
 - Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (AO / PAIP)
 - Procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 (PU);
 - Permesso di Costruire convenzionato;

VERIFICATO che l'Accordo Operativo è il principale strumento negoziale e attuativo per le trasformazioni complesse di iniziativa privata attraverso cui perseguire le strategie, le politiche e le azioni indicate nel PUG;

CONSIDERATO che:

- l'art. 38 della L.R. 24/2017 disciplina gli Accordi Operativi, attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi, definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula e il loro iter amministrativo;
- gli Accordi Operativi attuano le previsioni del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione, sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;
- gli artt. 18, 19, 38 e 39 della L.R. 24/2017 disciplinano i casi e le modalità in cui e con cui devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli Accordi Operativi;
- la L.R. n. 24/2017 ha previsto, all'art. 53, un procedimento speciale per l'approvazione dei progetti relativi alla realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, di rilievo regionale, territoriale o locale, e dei progetti finalizzati a trasformare e ampliare attività economiche già insediate, determinando la localizzazione di opere non previste dal PUG, dagli accordi operativi o dai piani attuativi di iniziativa pubblica, o in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale;

RICHIAMATO il parere del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia-Romagna, di cui al prot. 2019/877477 del 29.11.2019, avente ad oggetto la *Disciplina degli accordi operativi predisposti ai sensi dell'art.4 LR 24/2017*, e in particolare il punto 5 della lettera C - Competenze delle strutture e degli organi comunali, in cui viene consigliato di assumere "*..... opportuni atti organizzativi con i quali ciascun ente locale, in attuazione del proprio Statuto, definisca puntualmente compiti delle funzioni delle strutture e degli organi comunali per l'esplicazione della procedura stabilita dall'art.38 della L.R. n.24*";

RICHIAMATO l'atto di coordinamento tecnico in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24 del 2017" approvato con D.G.R. n. 1577 del 08/07/2024;

DATO ATTO che la disciplina regionale delle dotazioni territoriali, è definita con Atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 110 del 28.01.2021, e recepita nell'ambito della Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale del PUG vigente;

PRESO atto che la volontà dell'Amministrazione, nel quadro innovativo rappresentato dalla vigenza del nuovo strumento urbanistico, è, da un lato, di dare per quanto possibile certezze ai soggetti che si accingono a ipotizzare prima, e successivamente proporre trasformazioni del territorio, perseguendo sempre più efficacemente i principi di trasparenza ed equità di trattamento previsti dalla legislazione;

VISTO a tal fine il documento per la presentazione e valutazione di proposte di attuazione del PUG, predisposto dall'Arch. Carlo Santacroce, con studio a Bologna in Via Ferrarese n. 24/2, all'uopo incaricato con determinazione n. 11/G del 27.11.2024, allegato al presente atto a costituirne parte sostanziale ed integrante (**Allegato 1**);

CONSIDERATO altresì che il predetto documento:

- intende supportare i processi di valutazione delle proposte, che devono garantire la coerenza con quanto previsto nel PUG, integrandolo con le priorità e gli elementi di maggiore dettaglio che derivano dagli obiettivi di mandato dell'Amministrazione;
- va inteso rivolto a tutte le trasformazioni di "alta intensità", così come definite all'art.1.13 della Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente, indipendentemente dallo strumento attuativo previsto per la loro attuazione (Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/17, Accordi di Programma ai sensi dell'art.59 della L.R. 24/17);
- le relative indicazioni possono essere altresì utilizzate quale elemento di supporto nella valutazione anche delle trasformazioni di "media intensità", limitatamente agli aspetti non già pienamente definiti dal Piano (quali ad esempio gli elementi di partecipazione pubblica di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato);

EVIDENZIATO che, poiché le indicazioni del documento di che trattasi vanno a specificare quanto già contenuto e previsto dal PUG – non volendo né potendo operare modifiche in merito e sono quindi sempre da intendersi quali di elementi di supporto e di dettaglio rispetto alla disciplina applicabile prevista dal Piano;

CONSIDERATO, altresì, che il presente documento intende supportare i processi di valutazione delle proposte, che devono garantire la coerenza con la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologica prevista nel PUG, specificandolo con priorità e elementi di maggiore dettaglio che derivano dagli obiettivi di mandato dell'Amministrazione comunale;

ATTESO che il documento per la presentazione e valutazione di proposta di attuazione del PUG, sarà periodicamente aggiornato in relazione alle priorità desunte dalle Linee programmatiche di mandato nell'ambito delle Strategie del PUG, nonché desunte dagli strumenti di programmazione previsti dalla legislazione vigente in materia;

DATO atto che:

- per quanto attiene la modalità di presentazione delle proposte contemplata dal documento in questione, la stessa deve essere intesa quale disciplina dell'articolazione del confronto preliminare alla formale presentazione della proposta di trasformazione, non normata dalla legge;
- solo per le trasformazioni attuabili attraverso il Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, l'attuatore potrà scegliere se utilizzare la procedura di cui al documento di che trattasi al fine di dare ordine al processo di pre-costituzione della proposta, anticipando elementi di confronto che troverebbero riscontro in una fase più avanzata; in ogni caso l'istanza in questione sarà istruita e valutata secondo quanto previsto e indicato nel suddetto documento;

RITENUTO opportuno, in considerazione della complessità dell'attività di esame e valutazione delle proposte da parte dell'Ufficio di Piano, di demandare alla Giunta comunale la definizione dell'adeguamento dei relativi diritti di segreteria, secondo le indicazioni ricevute dal Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP;

RICHIAMATI:

- l'elaborato "DIT.NTA" – Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente;
- l'elaborato "SQUEA.REL"- Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PUG vigente;
- l'elaborato "VALSAT.REL"- Documento di Valsat del PUG vigente;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 54 del 10.11.2022, come successivamente modificato ed aggiornato con deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 28.12.2023;

RICHIAMATA la normativa vigente:

- la L.R. 24/2017 "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della Disciplina Edilizia";
- la L. 241/1990 e ss.mm.ii. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D. Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. "Codice delle leggi antimafia";
- il D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. "Testo Unico degli enti locali";
- il D. Lgs. 36/2023 Codice Appalti e ss.mm.ii.;

RAMMENTATO che, il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia privata e SUAP, nonché Responsabile dell'Ufficio di Piano, Geom. Cristina Luppi;

VISTO il parere favorevole espresso all'unanimità dalla Prima Commissione Consiliare Permanente nel corso della seduta del 10 luglio 2025, come consta dal relativo verbale in atti;

VISTO infine il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000;

UDITO l'intervento dell'Assessore all' Urbanistica, Territorio e Paesaggio, Aree protette, Edilizia privata, Progettazione e bandi su opere pubbliche in ambito europeo, nazionale e regionale, Elisa Rinaldini;

UDITO l'intervento della Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata e SUAP, Geom. Cristina Luppi;

UDITO l'intervento del Sindaco Alberto Olmi;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Giovanni Canovi e Luigi Baldi, gruppo "Centro Destra Unito";

UDITO l'intervento della Consigliera di "Quattro Castella Democratica Bene Comune" Serena Braglia;

Tutti gli interventi sono disponibili sul sito dell' Ente;

Con voti favorevoli espressi all'unanimità nei modi di legge

DELIBERA

1. di dare atto di quanto espresso in premessa, richiamandolo con valore integrante e sostanziale;
2. di approvare il documento per la presentazione e valutazione di proposte di attuazione del PUG, predisposto dall'Arch. Carlo Santacroce, con studio a Bologna in Via Ferrarese n. 24/2, all'uopo incaricato con determinazione n. 11/G del 27.11.2024, allegato al presente atto a costituirne parte sostanziale ed integrante (**Allegato 1**);
3. in considerazione della complessità dell'attività di esame e valutazione delle proposte da parte dell'Ufficio di Piano, di demandare alla Giunta comunale la definizione dell'adeguamento dei relativi diritti di segreteria, secondo le indicazioni ricevute dal Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP;
4. di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata – SUAP di procedere all'adozione degli adempimenti ed atti conseguenti;
5. di dare atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione verrà pubblicata sul sito web del Comune di Quattro Castella alla sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione e Governo del Territorio";

Inoltre, con voti favorevoli espressi all'unanimità nei modi di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza stante la necessità di dar corso alla piena applicazione del nuovo strumento urbanistico vigente.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
Dott.ssa CLAUDIA MARISA PALOMINO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Anna Messina

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.