



COMUNE DI FUSIGNANO  
PROVINCIA DI RAVENNA



ALFONSINE . BAGNACAVALLO . BAGNARA DI ROMAGNA . CONSELICE . COTIGNOLA  
FUSIGNANO . LUGO . MASSA LOMBARDA . SANT'AGATA SUL SANTERNO

**ORIGINALE**

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 26 DEL 06/06/2017**

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
DENOMINATO "IL BOSCO" SITO IN FUSIGNANO VIA S. BARBARA E VIA EX  
TRAMVIA.ADOZIONE.**

Il giorno 06 Giugno 2017 alle ore 20:55 nella sala consiliare, si è riunito in seduta pubblica il Consiglio Comunale, previa partecipazione e recapito nei modi di rito, di avviso scritto a tutti i Consiglieri Sigg.ri:

BACCHILEGA LINO  
BATTAGLIA MIRTA  
CARAVITA MIRKO  
CONTOLI CATERINA  
DAL BORGO FABIO  
GEMIGNANI ANDREA  
GRANDI ALBERTO  
GUIDA GERARDINA  
MODENA VALENTINA  
MORINI DAVID  
PASI NICOLA  
PIRAZZOLI LORENZA  
TARRONI ANNA ROSA

Risultano assenti, al momento dell'adozione della presente deliberazione, i Consiglieri:  
CARAVITA MIRKO - GUIDA GERARDINA - GRANDI ALBERTO - PIRAZZOLI LORENZA - TARRONI ANNA  
ROSA

Presenti: 8

Assenti: 5

Presiede il Sindaco Sig. PASI NICOLA

Assiste il Segretario Generale Dott. MORDENTI MARCO

Fungono da scrutatori: BACCHILEGA LINO - DAL BORGO FABIO - MORINI DAVID

Il verbale e i suoi allegati sono sottoscritti dal SEGRETARIO al fine di attestare la loro corrispondenza con i documenti approvati.

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BOSCO" sito in Fusignano Via S. BARBARA E VIA EX TRAMVIA. ADOZIONE.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentiti:

- il SINDACO e il responsabile del servizio dell'Unione F. PIRONI i quali illustrano il punto in oggetto ;
- BACCHILEGA: l'unica obiezione riguarda l'ampliamento della zona a destinazione commerciale, a scapito dei piccoli negozi; potrebbe non essere sufficiente la quota da investire sul centro storico;
- SINDACO: questa delibera consente di ripristinare le opere di uno stralcio funzionale del piano, senza estendere il "consumo" del territorio. Stiamo parlando di una piccola struttura di vendita, che rientra nel dimensionamento complessivo già previsto;
- BACCHILEGA: condivido l'osservazione anche se il piano strutturale vigente è nato in un contesto diverso; bisogna capire che cosa possiamo fare per rendere più viva la nostra comunità, anche studiando gli altri modelli sperimentati altrove;
- BATTAGLIA: non credo che questo insediamento possa portare via opportunità ai negozi del centro storico; con l'auspicio che ci possa essere invece un incentivo alla occupazione dei cittadini di Fusignano;

**Richiamata :**

- la propria deliberazione n. 16 in data 21.04.2008 con cui veniva approvato il "piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato lottizzazione il Bosco " a destinazione in parte residenziale ed in parte produttivo, sito in Fusignano Via San Barbara, Via Ex Tramvia ;

**Premesso che :**

- la determinazione del Responsabile del settore tecnico, Geom .Cipriani Michele n. 463 del 06.12.2008 si accertava la conformità dei nuovi elaborati alle prescrizioni ed osservazioni della sopra menzionata deliberazione;
- con atto del Dott. Renato Giganti Notaio in Lugo rep 49021/17469 del 15.12.2008 veniva stipulata, fra il Comune di Fusignano e la ditta G.P. Costruzioni srl, (soggetto attuatore) la convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica che interessava un'area di complessivi mq. 53465 e identificata al CT come segue;

fg	mappali	mq	proprietà
27	682	30543	Comune di Fusignano
	726	2677	G.P. Costruzioni srl
	727	5241	
	728	31	
	729	3359	
	730	2562	
	731	2744	
	732	2032	
	733	2033	
	734	123	
	518	1944	
	528	176	

- a garanzia degli obblighi assunti la ditta G.P. costruzioni srl, come indicato dall'art. 11 della convenzione, ha prestato la fidejussione assicurativa della ZURICH Assicurazioni Agenzia di Faenza polizza n. n. 063A9343 cod 063-GBN del 26.11.2008 dell'importo di € 539.000,00,;
- ai sensi dell'art. 9 della convenzione soprarichiamata la costruzione integrale delle opere di urbanizzazione doveva avvenire entro e non oltre 12 mesi dalla data di emissione del permesso di costruire ;
- ai sensi dell'art. 2 della convenzione le opere di urbanizzazione da cedere al comune di Fusignano risultavano così quantificate:
  - *Strade e marciapiedi: circa Mq 2480,26 (di cui circa 303 da realizzarsi su terreno già di proprietà pubblica*
  - *Parcheggio pubblico : circa Mq 3281,07 (area in parte di proprietà pubblica )*
  - *Verde pubblico : è reperito completamente nel lotto "F" già di proprietà pubblica*  
*Per un ammontare complessivo minimo da cedere di mq. 5421 ( strade e parcheggi pubblici)*
- in data 08.05.2009 prot 4672 , pratica edilizia n. 6424/2006, è stato rilasciato alla ditta G.P: Costruzioni srl in qualità di soggetto attuatore dal Comune di Fusignano il permesso di costruire per "realizzazione opere di urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il Bosco", da cui deriva che il termine per l'esecuzione delle opere era il 08.05.2010 (12 mesi dal rilascio del PdC ) ;
- in data 01.06.2009 (prot 9924) è stato comunicato l'inizio dei lavori;
- in data 03.12.2010, prot 10964, la ditta G.P. Costruzioni srl ha presentato richiesta di riduzione della fidejussione;
- in data 21.01.2011 con determinazione n. 10 a firma del responsabile del settore tecnico del Comune di Fusignano è stata ridotta detta fidejussione a € 45.000,00
- in data 13.09.2011 prot 30138 , pratica edilizia n.7552/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire per "variante non essenziale, divisione del lotto G in due lotti";

- in data 29.11.2013 , prot 48452 l'ufficio Associato Infrastrutture e territorio ha inviato richiesta alla ditta G.P. Costruzioni srl, per avere una proposta di intervento volta alla eliminazione dei dissesti del manto stradale emersi successivamente;
- con nota registrata al prot n. 7526 del 09.12.2013 (prot Iride-Lugo) il curatore dott Daniele Diamanti ha comunicato il fallimento della soc. G.P. Costruzioni srl ;
- con nota del 20.08.2014 l'Area Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha inviato al curatore fallimentare Dott. Diamanti Daniele della ditta G.P. Costruzioni srl, la diffida all'esecuzione delle opere di ripristino, pena l'incameramento della fidejussione;
- allo stato attuale le aree ricadenti nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "IL BOSCO", risultano identificate al Catasto Terreni, CT, come segue:

fg	mappali	mq	proprietà
27	741	29820	Comune di Fusignano
	736	444	
	737	81	
	740	198	
	726	2677	G.P. Costruzioni srl
	731	2744	
	812	41 (cabina ENEL -ente urbano)	
	809	27	
	734	123	Fiorentini Ettore e Dal Borgo Neriana
	518	1944 (ente urbano)	
	528	176 (ente urbano)	Immobiliare Fiume srl
	732	2032	
	733	2033	EMAS sas di Silvagni Gabriele e C.
	810	1973	
	831 (gia 811)	3231	QUANTUM srl
	757	5921 (ente urbano)	FRAER LEASING spa
TOTALE MQ	53465		

**Considerato che:**

- l'Amministrazione Comunale, preso atto dell'inerzia da parte del fallimento G.P. Costruzioni , a chiesto agli aventi causa, con nota del 11.02.2016, prot 6677, di farsi carico della corretta esecuzione dei lavori ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 della convenzione soprarichiamata;
- le ditte QUANTUM srl e EMAS s.a.s in data 16.02.2017 prot. n.9632 e successive integrazioni del 31.03.2017, hanno presentato una richiesta di variante urbanistica relativa ad una porzione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica "Il BOSCO" al fine di ottenere la possibilità di utilizzare tutta la potenzialità edificatoria del lotto identificato nelle tavole di piano alla lettera G2 per uso commerciale alimentare e non, in luogo del 30 % previsto nelle norme

del PRG ed ha proposto la bonifica , a propria cura e spese, di porzione dell'area ad uso strada e parcheggio posta in fregio e prospiciente ai lotti di loro proprietà;

- detta proposta riguarda una porzione delle aree ricadenti nel Piano di cui all'oggetto, precisamente :

- fg	- mappali	- mq	- proprietà
- 27	- 736	- 444	- Comune di Fusignano
	- 726	- 2677	- G.P. Costruzioni srl (in stato di fallimento)
	- 812	- 41 (ente urbano)	
	- 809	- 27	
	- 810	- 1973	- EMAS sas di Silvagni Gabriele e C.
	- 831 (gia 811)	- 3231	- QUANTUM srl
	- TOTALE MQ	- 8393	

e come meglio identificato nelle tavole di progetto allegate alla presente;

**Preso atto che :**

- il lotto identificato al CF al foglio 37 mappale 831, (di proprietà della ditta QUANTUM srl), oggetto della variante di destinazione d'uso da produttiva-artigianale, a commerciale, risulta identificato nelle tavole del vigente RUE come ambito ASP 1.2 (art. 4.4.3 - Ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificabili o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente commerciali e terziarie) e pertanto conforme con la destinazione del presente progetto di variante;
- la vigente convenzione per l'attuazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Il Bosco" come sopra menzionata, stipulata in data 15.12.2008, per effetto del comma 3 bis dell'art. 30 del DL 69/2013 convertito in Legge n. 98 del 09.08.2013 , scadrà il 15.12.2021;
- le parti condividono la necessità di ridefinire parzialmente i rapporti regolati dalla convenzione 2008, per consentire la variante alla destinazione d'uso del lotto G2, la realizzazione delle opere di bonifica di parte delle aree destinate a strade e parcheggio e relativi sottoservizi e la conseguente loro cessione al Comune di Fusignano;

**Ritenuto che :**

- la realizzazione di tali opere di bonifica della strada e del parcheggio di lottizzazione (coincidenti con le aree identificate al CT al foglio 27 mappali n. 726,736,809,812) sono propedeutiche al rilascio del certificato di conformità edilizio ed agibilità, dei soli fabbricati ricadenti nei lotti identificati alle lettere G1 e G2 (foglio 27 mappali e 810 e 831) rispettivamente di proprietà delle ditte EMAS sas e QUANTUM srl;
- l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno accogliere la proposta di bonifica del "pacchetto stradale" alle due ditte richiedenti la variante, che si sono rese disponibili all'esecuzione dei lavori a loro cura e spese, al fine di disporre della proprietà dell'area di accesso da Via Ex Tramvia e di acconsentire l'accesso al parco pubblico "IL BOSCO" il cui ingresso principale è in fregio alla strada di lottizzazione;

**Preso atto che:**

- a seguito della comunicazione del 05.01.2017 prot. 557 e del 17.05.2017 prot. 28384 nessun altro soggetto avente causa si è reso disponibile a partecipare alla nuova convenzione per l'esecuzione dei lavori di bonifica e ripristino delle strade del piano in oggetto;

**Sottolineato** l'interesse pubblico sotteso alla variante in oggetto, che consente di portare a conclusione uno stralcio funzionale del piano urbanistico e favorisce inoltre il successivo completamento delle restanti opere ai fini del collaudo complessivo delle opere di urbanizzazione;

**Verificato che :**

- in merito al progetto sono stati richiesti i seguenti pareri :
  - ARPAE e AUSL con nota prot. 24181 del 27.04.2017;
  - HERA, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e Italgas con nota prot 26249 del 09.05.2017
  - UFFICIO ASSOCIATO AREE E INFRASTRUTTURE per il TERRITORIO (LLPP) con nota prot. 24153 del 27.04.2017;e che detti pareri saranno acquisiti prima dell'approvazione del piano;
- che la realizzazione delle opere di bonifica della strada e del parcheggio sono propedeutiche al rilascio del certificato di conformità edilizio ed agibilità, dei fabbricati ricadenti nei lotti identificati alle lettere G1 e G2 (identificati al CT foglio 27 mappali 810 e 831);
- che si rende necessario predisporre una convenzione atta a definire gli obblighi delle suddette ditte proponenti, QUANTUM e EMAS, in merito alle opere da eseguire per la realizzazione della bonifica dell'area ad uso strada e parcheggio e dei relativi sottoservizi e la contestuale cessione delle aree al Comune;
- i parametri urbanistici relativi alle superfici lorde (SL) complessivamente edificabili, nonché le aree destinate a strada e parcheggio pubblico non vengono in alcun modo modificati dalla presente proposta di variante al piano particolareggiato come si evince dalla seguente esposizione;
- il progetto di variante interessa una porzione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per complessivi mq 8393, ma al fine di verificare il rispetto delle dotazioni a seguito della variante si rende necessario conteggiare le dotazioni (come definite dal PRG art. 111.1 e 113.2) di previsione e di progetto dell'intero piano:

<b>Destinazione di PRG</b>	<b>Dati di progetto</b>	<b>Approvato (convenzione 2008)</b>	<b>Variante (2017)</b>
	Superficie Territoriale ST	Mq 53465	Mq 53465 invariata
Residenziale	SF zona residenziale B1 (lotti A1+A+B)	Mq 4187,82 (122,56+2033,07+2032,19+2123,98 )	invariata
Residenziale	SF zona residenziale B1 (lotto C)	Mq 2123,98	invariata
Produttiva-artigianale	SF zona produttiva-artigianale- zona D2 (lotti D+E+G1+G2)	Mq 11124,29	invariata
Determinazione della potenzialità edificatoria (SL) Superficie lorda:			
Residenziale	SL (superficie lorda massima edificabile) zona residenziale B1 lotti (A + B) (SF *0.8)	Mq 3350,25 (Mq 4187,82 * 0.8) ripartita in lotto A mq 1675,48 lotto B mq 1674,77	invariata
Residenziale	SL (superficie lorda massima edificabile) zona residenziale B1 lotto C (SF *0.7)	Mq 1486,79 (Mq 2123,98 * 0.7) lotto C di cui 500 esistente e 986,79 edificabile	invariata
Produttiva-artigianale	SL - zona produttiva-artigianale D2 – (lotti D+E+G1+G2) (SF *0.6)	Mq 6674,58 (Mq 11124,29 *0.6) ripartita in : lotto D mq 1537,13 lotto E mq. 2015,12 lotto G1 mq. 1183,63  (ai sensi dell'art 113.2 del PRG è ammessa la possibilità , fino al limite del 30% della potenzialità edificatoria di definire lotti con destinazione commerciale al dettaglio esclusivamente di tipo "medio piccole strutture di vendita non alimentari (da 150 a 800 mq di SV )	Mq 6674,58  per lotti D – E-G1 INVARIATO la potenzialità e le destinazioni d'uso ammesse

		lotto G2 mq. 1938,70  (ai sensi dell'art 113.2 del PRG è ammessa la possibilità , fino al limite del 30% della potenzialità edificatoria di definire lotti con destinazione commerciale al dettaglio esclusivamente di tipo "medio piccole strutture di vendita non alimentari (da 150 a 800 mq di SV )	lotto G2 SL = mq. 1938,70  potenzialità edificatoria con destinazione commerciale al dettaglio esclusivamente di tipo "medio piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari ( da 150 a 800 mq di SV )
Totale SL		Mq 11511,62	Mq 11511,62

da cui deriva il calcolo delle dotazioni, (opere di urbanizzazione come quantificate dal PRG in funzione delle destinazioni di progetto assegnate):

Destinazione	Convenzione 2008 mq	Variante -2017 mq
<b>SL Residenziale</b>	4337,04	Invariato
Verde            12 mq/ab	$12 * (4337/33) = 1577,11$	1577,11 (invariato)
Parcheggio        5 mq/ab	$5 * (4337/33) = 657,13$	657,13 (invariato)
<b>SL Commerciale</b>	2002,37 (SL = 6674,57 * 30%)	3359,46
Verde            60% x SL	$0.6 * 2002,37 = 1201,42$	$0.6 * 3359,46 = 2015,68$
Parcheggio        40% * SL	$0.4 * 2002,37 = 800,94$	$0,4 * 3359,46 = 1343,78$
<b>SL produttiva-artigianale</b>	4672,21	3315,12
ST produttiva-artigianale	SL artigianale /0.6= 7787,01	SL artigianale /0.6= 5525,20
Verde            10% x ST	$0.1 * 7787,01 = 778,70$	$0.1 * 5525,20 = 552,50$
Parcheggio        5% x ST	$0.05 * 7787,01 = 389,35$	$0.05 * 5525,20 = 276,26$
<b>TOTALE dotazioni</b>		

Verde	Mq 3557,23 (realizzato di progetto mq 29613)	4145,29 (realizzato di progetto mq 29613)
Parcheggio	Mq 1847,42 corrispondenti a 74 posti auto  (realizzato di progetto n. 88 posti auto su area di mq 3281.07)	2277,17 corrispondenti a 91 posti auto  (realizzato di progetto n. 91 posti auto su area di mq 3281.07)

**Dato atto che:**

- da quanto sopra esposto si evince che le dotazioni territoriali totali del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, a seguito dell'approvazione della variante per il cambio della destinazione d'uso del lotto G2, non subiranno variazioni nella quantificazione, rispetto a quanto stabilito dalla precedente convenzione del 2008 essendo già nel 2008, ampiamente eccedenti le misure minime previste dal PRG, risultano verificate anche a seguito della variante per cambio della destinazione d'uso del lotto G2 e precisamente:

<b>Dotazioni territoriali:</b>	<b>Convenzione 2008 mq aree da cedere</b>	<b>Variante 2017 mq. minimi di PRG</b>	<b>Variante 2017 mq. di progetto</b>
parcheggi pubblici	3281,07  (88 posti auto)	2277,17  (91 posti auto)	mq. 3281,07  (91posti auto)
verde pubblico	mq. 29613 (già di proprietà del Comune)	mq 4145,29	Mq 29613 (gia di proprietà del Comune)

- si precisa inoltre, come si evince dalle tavole di progetto, che l'area identificata ad uso parcheggio, ricadente nell'intervento della presente convenzione, sarà adeguata mediante incremento di N. 3 posti auto al fine di garantire la realizzazione complessiva di N. 91 posti auto;

- in merito alla destinazione Commerciale del lotto G2 si stabilisce che la superficie di vendita (SV) ammessa corrisponde a strutture medio piccole da 150 a 800 mq di SV e all'interno del suddetto lotto dovranno essere reperite le aree da destinare a parcheggi pertinenziali nelle quantità, modi e dimensioni previste dai dispositivi delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1253/99 e 344/2002 e sm.i. e come indicato dall' art. 3.1.5 del vigente RUE;

**Ritenuto** necessario sottoporre al Consiglio Comunale la presente delibera con cui viene modificato quanto deliberato con proprio atto n. 16 in data 21.04.2008, come citato in premessa;

**Visti :**

- la legge regionale 20/2000 e s.m.i.
- le norme del vigente RUE

- le norme del PRG del Comune di Fusignano , pre-vigente
- visto il parere dell' Ufficio LLPP prot. 6757 del 01.06.2017

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile Ufficio Piani Urbanistici Attuativi dell'Unione Bassa Romagna e accertato il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio finanziario ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Con 7 voti favorevoli e 1 contrario (Bacchilega del gruppo Fusignano per la sinistra), resi in forma palese per alzata di mano, presenti n. 8 Consiglieri,

## DELIBERA

1. di **adottare** la variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Il BOSCO" che interessa una porzione di area di detto piano, al fine di utilizzare tutta la potenzialità edificatoria del lotto, identificato nelle tavole alla lettera G2 (foglio 27 mappale 831) per uso commerciale alimentare e non (SV ammessa corrisponde a strutture medio piccole da 150 a 800 mq di SV) e procedere alla realizzazione delle opere di bonifica e ripristino dell'area ad uso strada e parcheggio (fg 27 mappali 736-726-809);
2. di **dare atto** che la suddetta variante si compone degli elaborati come di seguito elencati:
  - *Relazione tecnica*
  - *Norme di Attuazione*
  - *Tav A – stato attuale*
  - *Tav B – stato modificato*
  - *Tav C – stato modificato opere su strada*
  - *Tav D1 – Fognatura chiara -bis*
  - *Tav D2 – Fognatura chiara*
  - *Tav D3 – Fognatura scura*
  - *Tav E – Illuminazione pubblica*
  - *tav. F – Linea acquedotto*
  - *Tav G – Linea GAS*
  - *Tav H – Linea Telefonica*
  - *Tav I - Segnaletica stradale*
  - *Documentazione di Impatto Acustico DOIMA*
  - *Studio sulla Sostenibilità e Compatibilità ambientale e territoriale-VALSAT*

che risultano allegati al presente atto;

3. di procedere **all'adozione dello schema di convenzione**, a parziale integrazione della convenzione sottoscritta in data 15.12.2008, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso (**Allegato A**);
4. di dare atto che i parametri urbanistici relativi alle superfici lorde (SL) complessivamente edificabili, nonché la quantificazione delle aree da cedere,

destinate a parcheggio e viabilità, non vengono in alcun modo modificati dalla proposta di variante al piano particolareggiato;

5. di dare atto che restano invariate le condizioni e prescrizioni già espresse nella Convenzione del 15.12.2008, come citata in premessa, per le aree non interessate dalla presente variante;
6. di dare atto che con successivo atto di approvazione verranno quantificati gli oneri indotti e il valore a patrimonio delle aree che verranno cedute;
7. di dare atto che il presente piano sarà oggetto di pubblicazione conformemente alle norme vigenti in materia.

Ed inoltre;  
attesa l'urgenza di provvedere;

Con 7 voti favorevoli e 1 contrario (Bacchilega del gruppo Fusignano per la sinistra), resi in forma palese per alzata di mano, presenti n. 8 Consiglieri,

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000, al fine di venire in tempi rapidi all'attuazione del Piano.

Il Presidente

PASI NICOLA

Il SEGRETARIO

MORDENTI MARCO

---