



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Proponente: DONI MARINA
Relatore : PALLI VALENTINA

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 39 del 22/04/2021

OGGETTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 24/2017, PER L'ATTUAZIONE DI COMPARTO URBANISTICO DENOMINATO "COMPARTO CRICCA" ED IL CONTESTUALE INSEDIAMENTO DI MEDIO PICCOLA STRUTTURA COMMERCIALE DI VENDITA: APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA
-----------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

le Sig.re Pedna Velia, Baldassari Maria e Cricca Antonia, sono comproprietarie di un area meglio identificata al Fg 25 con le particelle n° 454, 456 e 741 che sul PRG vigente è delimitata dal "Perimetro di zone in cui il PRG si attua mediante PUE e/o progetti unitari (PU)";

l'attuazione del comparto urbanistico summenzionato è regolamentata dalla Scheda N° 10 e dagli Artt. XIV.3 e XIV.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dall'Accordo ex Art. 18 della L.R. 20/2000 relativo alla "Scheda n.10: Tavola 9 – Russi Sud – Comparto Cricca" sottoscritto tra i Sig.ri Pedna Francesco e Cricca Antonia ed il Comune di Russi con atto Notaio A. Gentilini in Russi, rep. 18768 / 6230 del 31/03/2009 di Accordo;

visto le precedenti espressioni del Consiglio Comunale sull'attuazione della medesima area elencate di seguito:

Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 02/03/2006 ad oggetto "Approvazione Accordi di programma ex art. 18 LR 20/2000 relativi alla Variante al PRG denominata "GIUGNO 2005" confluiti nella Variante al PRG denominata "GIUGNO 2005";

Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24/05/2006 ad oggetto "Variante specifica "GIUGNO 2005" al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 LR 47/78 così come modificata dalla LR 20/2000: controdeduzione alle osservazioni ed approvazione";

Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 31/07/2007 ad oggetto "Modifiche all'accordo a norma dell'art. 18 LR 20/2000, relativo alla "Scheda n.10: Tavola 9 – Russi Sud – Comparto Cricca" confluito nella Variante al PRG denominata "COMMERCIO 2007";

Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 17/12/2007 ad oggetto "Variante speciale al PRG vigente, denominata "COMMERCIO 2007" – redatta ex art. 41 LR 20/2000: approvazione"

Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 10/02/2011 ad oggetto "Piano Particolareggiato sito in Russi, via Garibaldi angolo via Pertini, denominato " Comparto Cricca" - approvazione " e successiva concessione proroga per la stipula della convenzione urbanistica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 27/09/2011;

considerato che:

in data 11/07/2017, con nota prot. n. 7717, perfezionata ed integrata con note prot. 16115 e 16112 del 07/11/2018, in forza del preliminare di vendita siglato in data 11/04/2017, le Sig.re Pedna Velia, Baldassari Maria e Cricca Antonia, in qualità di proprietarie dell'area e la società "SPESA INTELLIGENTE S.p.A." in qualità di committente, hanno presentato congiuntamente istanza di Permesso di Costruire Convenzionato per lavori di "Realizzazione di nuovo fabbricato ad uso Commerciale del genere Alimentari" in area di loro proprietà ubicata in Comune di Russi (RA), via Faentina Sud, catastalmente identificata al Fg. 25 con le particelle 454, 456 e 741;

in data 16/04/2019 con nota prot. 5463 è stata avviata Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 bis, comma 1, in forma semplificata ed asincrona al fine di valutare ed assumere determinazioni istruttorie inerenti il Permesso di Costruire convenzionato;

in data 04/06/2020 con nota prot. 6333, in considerazione dell'esito non risolutivo della conferenza asincrona, è stata convocata Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 ter, in forma simultanea ed in modalità sincrona, rendendo disponibile agli Enti/Servizi coinvolti, tutta la documentazione integrativa prodotta dai progettisti su richiesta degli Enti;

in data 17/06/2020, si è svolta la riunione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 14-ter, Legge 241/1990, in cui si è dato atto della effettiva conclusione dei lavori della Conferenza dei Servizi ed espresso parere favorevole alla realizzazione del progetto per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso Commerciale del genere Alimentari da realizzare nel Comune di Russi in via Faentina sud, demandando l'approvazione definitiva a specifica determina del Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente in cui, quale parte integrante e sostanziale, sarà allegato l'atto di Convenzione urbanistica approvato dal Consiglio Comunale;

visto:

gli elaborati definitivi, agli atti al prot. n. 2656 del 02/03/2021 e n. 3460 del 19/03/2021, del progetto costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato;

la bozza di "Convenzione urbanistica relativa a Permesso di Costruire Convenzionato per l'intervento di

nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale (media struttura di vendita alimentare) sito in Comune di Russi, via Faentina Sud angolo via S. Pertini - Comparto denominato "Comparto Cricca", allegata sotto la lettera "A" al presente atto, a farne parte integrante e sostanziale;

considerato inoltre che:

il progetto e la relativa convenzione si basano su quanto definito nella "Scheda n.10: Tavola 9 – Russi Sud – Comparto Cricca" del PRG, i cui aspetti fondamentali sono:

zona di espansione del territorio urbano "Zona C2 - di qualificazione urbana" localizzato all'interno dell'area urbanizzata del territorio di Russi;

è ammissibile l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita, del settore alimentare, che deve essere previsto e considerato unitariamente in sede di elaborazione di PUE;

le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria

2. realizzazione, a propria cura e spese, della rotatoria sulla SP 302 Brisighellese – Ravennate, completa di tutte le opere infrastrutturali;

il progetto, la cui conformità alle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria e ambientale è stata valutata ed asserita in Conferenza dei Servizi, e la Convenzione urbanistica, in cui sono definiti gli obblighi del Soggetto Attuatore, società "SPESA INTELLIGENTE S.P.A.", e Pubblica Amministrazione, Comune di Russi, prevedono:

la realizzazione di una medio piccola struttura commerciale alimentare, con Superficie di vendita pari a 1.200 mq, in un unico lotto comprensivo della quota di parcheggio pertinenziale;

la monetizzazione di 3.446,82 mq di area di standard pubblico (verde/parcheggio), su cui verrà realizzata una quota ulteriore di parcheggio privato ad uso pubblico di pertinenza della struttura commerciale. Il valore complessivo della monetizzazione è pari a € 172.341,00;

la realizzazione, lungo il perimetro del comparto prospiciente la via Faentina Sud e la via Pertini, e successiva cessione gratuita al Comune di una pista ciclopedonale in asfalto, avente larghezza pari a 2,50 m, protetta verso la viabilità pubblica da una cordonata in calcestruzzo per un tratto e da aree inerbite per la restante parte, con relativa sistemazione/realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, adeguamento del posizionamento di due pali per l'illuminazione stradale esistenti, la sistemazione della viabilità pubblica limitrofa alle nuove opere e la sistemazione della piazzola per la fermata dell'autobus, con relativa pensilina per l'attesa degli utenti;

la corresponsione del valore della rotatoria stradale, che l'Amministrazione comunale ha realizzato nelle more dell'approvazione del PUE/PdC in supplenza del soggetto attuatore, pari a € 260.000,00;

la corresponsione del contributo di costruzione, a cui verrà applicato il solo scomputo sul conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria pari al 21%, quale percentuale corrispondente alla realizzazione dell'infrastruttura necessaria ad elettrificare l'area;

la costituzione di idonea garanzia fideiussoria per la esatta e piena esecuzione degli impegni (opere e corresponsioni economiche);

la Convenzione urbanistica, ai sensi della LR 24/2017, avrà un periodo di validità temporale pari a 5 anni dalla data di stipula della stessa, entro cui dare attuazione a quanto previsto dal progetto;

dato atto che:

ai sensi dell'art. 19bis della LR 15/2013, preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, spetta al Consiglio Comunale l'approvazione della bozza di Convenzione urbanistica, parte integrante e sostanziale del medesimo titolo abilitativo edilizio;

la bozza di "Convenzione urbanistica relativa a Permesso di Costruire Convenzionato per l'intervento di nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale (media struttura di vendita alimentare) sito in Comune di Russi, via Faentina Sud angolo via S. Pertini - Comparto denominato "Comparto Cricca", è stata controfirmata per preventiva accettazione dalla società "SPESA INTELLIGENTE S.P.A." con sede in San Martino Buon Albergo (VR), Via Campalto n. 3/d (prot. 2617 del 01/03/2021), in qualità di soggetto attuatore / committente;

atteso che:

il progetto ed il contenuto della bozza di Convenzione sono stati illustrati alle Associazioni di categoria in uno specifico incontro svoltosi in data 18/03/2021;

la presente proposta di deliberazione è stata illustrata alla 3^a Commissione Consiliare nella seduta del 24/03/2021;

visto:

la Legge 241/90

la Legge Regionale 15/2013 "SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA";

la Legge Regionale 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO";

dato atto che:

il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria e sul patrimonio dell'Ente e che si è provveduto alla definizione della variazione patrimoniale di adeguamento dei relativi strumenti di programmazione;

che il valore stimato delle opere ed aree in cessione gratuita complessivamente di € 175.659,00 trova copertura finanziaria nel Bilancio 2021–2023 alla Missione 10 Prg. 5 PdC 2.2.1.9.12 Capitolo 20414 "Pista ciclopedonale e viabilità" ed in entrata al PdC 4.2.3.3.99 Capitolo 4263 "Entrate da convenzioni e accordi urbanistici - Comparto Cricca (Eurospin)"

che il valore della monetizzazione delle aree di standard pubblico di € 172.341,00 trova copertura finanziaria nel Bilancio 2021–2023 esercizio 2021 in entrata al PdC 4.2.3.3.99 Capitolo 4263 "Entrate da convenzioni e accordi urbanistici - Comparto Cricca (Eurospin)"

che il valore della monetizzazione dell'opera stradale realizzata anticipatamente dal Comune di Russi di € 260.000,00 trova copertura finanziaria nel Bilancio 2021–2023 esercizio 2021 in entrata al PdC 4.2.3.3.99 Capitolo 4263 "Entrate da convenzioni e accordi urbanistici - Comparto Cricca (Eurospin)";

DELIBERA

di **PRENDERE ATTO** del parere favorevole alla realizzazione del progetto per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso Commerciale del genere Alimentari da realizzare nel Comune di Russi in via Faentina sud, espresso, alla effettiva conclusione dei lavori, in data 17/06/2020 della Conferenza dei Servizi, svolta ai sensi dell'art. 14 e successivi della Legge 241/1990;

di **APPROVARE** la Bozza di "Convenzione urbanistica relativa a Permesso di Costruire Convenzionato per l'intervento di nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale (media struttura di vendita alimentare) sito in Comune di Russi, via Faentina Sud angolo via S. Pertini - Comparto denominato "Comparto Cricca", allegata sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

di **DARE ATTO** che la suddetta Convenzione, così come approvata dal Consiglio Comunale, andrà a far parte integrante e sostanziale dell'atto di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, Pos. Edilizia 156/2017, per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso Commerciale del genere Alimentari nell'area denominata "Comparto Cricca", ubicata in via Faentina Sud, catastalmente identificata al Fg. 25 con le particelle 454, 456 e 741, presentato congiuntamente dalle Sig.re Pedna Velia, Baldassari Maria e Cricca Antonia, in qualità di proprietarie e dalla società "SPESA INTELLIGENTE S.p.A." in qualità di committente/soggetto attuatore;

di **DARE ALTRESI' ATTO** che la suddetta Convenzione verrà sottoscritta in nome e per conto del Comune dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione e fatta salva la sostanza della convenzione così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili al fine della stipula dell'atto.