

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 142 del 29/12/2021**

**OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL' IMPRODUTTIVITA' DI EFFETTI DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO APPROVATO CON DGC n. 78/2017, DELLA MANCANZA DEI PRESUPPOSTI DI PROCEDIBILITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO 3/AO/2019 E ATTO DI RITIRO DI DGC N. 118 DEL 17/11/2021 AVENTE AD OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L.241/1990, FINALIZZATO ALLA REVISIONE DELL'ASSETTO LOCALIZZATIVO DEI DIRITTI PEREQUATIVI, RELATIVO ALL'AMBITO IUC ZP-11, LOC. RIALE.**

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventinove** del mese di **dicembre** alle **ore 15,00** , nella residenza comunale, si è riunita la Giunta Comunale, regolarmente convocata.

Risultano i Signori Assessori:

DALL'OMO DAVIDE	Sindaco	Presente
BADIALI MATTEO	Vice Sindaco	Presente
BAI NORMA	Assessore	Presente
OCCHIALI DANIELA	Assessore	Presente
RUSSO ERNESTO	Assessore	Presente
DEGLI ESPOSTI GIULIA	Assessore	Presente

**Presenti n. 6**

**Assenti n. 0**

Partecipa il Segretario Generale DALLOLIO PAOLO, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco DALL'OMO DAVIDE, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta che si tiene in videoconferenza per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

*Sentita la relazione dell'Assessore Ernesto Russo, illustrativa della seguente proposta di delibera:*

### **Richiamati:**

- l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico - amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 24.03.2021: "Approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) Periodo 2021/2023 (Art. 170, c.1, D.Lgs. n.267/2000)";
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 24.03.2021: "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2021/2023 (Art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 D.Lgs. n. 118/2011)";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 33 del 24.03.2021: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2021/2023 (Art. 69 del D.Lgs. 267/2000). Parte finanziaria";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 59 del 26.05.2021: "Approvazione Piano della Performance, Piano Esecutivo di Gestione Parte programmatica triennio 2021/2023 e Piano organizzativo del lavoro agile;

### **Premesso che:**

- nel corso del mese di Dicembre 2013 tutti i Comuni facenti parte dell'Associazione Area Bazzanese hanno approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi della Legge Regionale N. 20/2000 e ss.mm.ii. con deliberazioni di Consiglio Comunale rispettivamente di:

- Bazzano n. 101 e n. 102 del 19/12/2013;
- Castello di Serravalle n. 99 e n. 100 del 20/12/2013;
- Crespellano n. 113 e n. 114 del 19/12/2013;
- Monte San Pietro n. 78 e n. 79 del 18/12/2013;
- Monteveglia n. 69 e n. 70 del 16/12/2013;
- Savigno n. 105 e n. 106 del 17/12/2013;
- Zola Predosa n. 111 e n. 112 del 23/12/2013;

in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, avvenuta in data 26/03/2014;

- i suddetti Strumenti Urbanistici comunali individuano alcune aree "IUC" suscettibili di intervento diretto convenzionato, tuttavia soggette ad inserimento nel POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 18/11/2015 il Comune di Zola Predosa, contestualmente ai Comuni dell'Area Bazzanese, ha provveduto ad approvare il Documento di Indirizzi, contenuti e criteri per la redazione del POC;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 25/05/2016 il Comune di Zola Predosa, contestualmente ai Comuni dell'Area Bazzanese, ha approvato il documento "*Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione delle proposte degli interventi da inserire nel POC*" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 22/02/2017 il Comune di Zola Predosa, contestualmente ai Comuni dell'Area Bazzanese, ha approvato l'atto preliminare al Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese: "*Prime valutazioni delle manifestazioni di interesse pervenute*" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data 13/06/2018 con Delibera n. 32, ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo" "*Individuazione di criteri, priorità, requisiti, limiti e selezione*

delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24: ATTO DI INDIRIZZO" per la selezione di una parte delle previsioni del PSC cui dare celere attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi, ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017 valutando, nella selezione, le manifestazioni di interesse pervenute;

- L'atto di Indirizzo assunto con D.C.C. n. 32/2018 è stato aggiornato e confermato sostanzialmente, con le DD.CC. nn. 6 del 22 gennaio 2020 e 78 del 25 novembre 2020;
- l'art.4.2.4 del RUE disciplina lo "IUC ZP.11", prevedendo l'attribuzione di diritti edificatori con applicazione degli indici perequativi previsti dal PSC a fronte della messa in sicurezza idraulica di un versante di bacino (Villa Lorenza) e la cessione di aree COL-C per il completamento al parco E. Berlinguer e l'Amministrazione ha valutato, nelle sedi sopra richiamate, l'intervento proposto per lo IUC in parola idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con le direttive e gli indirizzi sopra richiamati;
- nell'atto di indirizzo ex art. 4 LR 20/2000 (DCC 32/2018 e ss.aa.) sono stati inseriti gli IUC oggetto delle manifestazioni di interesse all'inserimento nel POC, sulla base di accordi ex art. 18 o atti d'obbligo unilaterali sottoscritti, fra cui lo IUC ZP.11 RIALE SUD oggetto del presente Atto (facente parte degli Ambiti sopra richiamati) identificato, negli allegati all'Atto di Indirizzo, con la scheda n.12;

**Considerato che:**

- A seguito della sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'obbligo intervenuta e ratificata con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 02/11/2017, e della conferma di tale previsione nella D.C.C. 32/2018, i Soggetti Attuatori hanno presentato al Comune la proposta di Accordo Operativo n. 3/AO/2019, in data 15/04/2019, acquisita al prot. n. 11247 e ss.ii., che ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 citato, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale e depositando la relativa documentazione presso la sede comunale per consentire a chiunque di prenderne visione;
- Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigenti e dalla Delibera di Indirizzi approvata;
- Nel corso del contraddittorio preliminare alla valutazione di cui al co. 7 dell'art. 38 LR 24/2017, la Giunta, presa visione in data 26/02/2020 della proposta di Accordo Operativo e del Progetto Urbano, ha rilevato l'opportunità che il sedime della SU riconosciuta a titolo perequativo, fosse ricollocato con minore impatto in ambito più prossimo ai servizi urbani e, quindi, spostato nel settore nord/nord ovest dell'IUC (cioè più a valle) per garantire continuità al parco Berlinguer e preservare la piena percezione della quinta collinare;
- In tale occasione l'Amministrazione ha riscontrato un errore materiale nella perimetrazione dell'IUC a causa della quale sono state impropriamente inserite nell'ambito di trasformazione delle aree di proprietà già Comunale, ed escluse delle aree di proprietà dei Soggetti Attuatori, che l'Amministrazione intendeva acquisire ed annettere al contesto del parco pubblico;
- Si è riconosciuta come necessaria una modifica ai propri strumenti in modo che, sempre nella sostanziale coerenza con gli obiettivi perseguiti dal PSC/RUE, con la scheda allegata al Documento di Indirizzo (n.12) e senza alterare il carico insediativo ivi previsto o ridurre le dotazioni collettive, si riassetti il perimetro dello IUC ZP11 sui limiti di demarcazione tra la proprietà comunale e privata, rivedendo al contempo la localizzazione delle Superfici edificabili assegnate a titolo perequativo per come rilevato e indicato dalla Giunta ;
- Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo come declinati nella proposta di Accordo preliminare procedimentale acquisita al PG 29588 in data 05/11/2020, che non è giunta a condivisione anche in considerazione degli sviluppi indotti dal processo partecipativo aperto dall'Amministrazione fin dal luglio 2020;

- Si è così addivenuti ad una seconda proposta di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e art. 11 L. 241/90 acquisita al PG 28743 in data 25/10/2021, che presenta elementi di maggiore considerazione del percorso partecipativo conclusosi nella seduta della Consulta di Frazione del 26/10/2021 con la favorevole valutazione della medesima, meglio rispondente agli indirizzi funzionali ed insediativi indicati dalla Giunta e segnalati durante il percorso partecipativo;
- la Giunta ha così assunto la Deliberazione n. 118 in data 17/11/2021 inerente l'approvazione dello schema di Accordo preliminare ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/1990 e s.m.i., acquisito al PG 28743 in data 25/10/2021;

#### **Rilevato che:**

- antecedentemente alla sottoscrizione dell'Accordo si è verificato, anche tramite gli accertamenti e le visure ipotecarie d'ufficio, che non tutti i Soggetti proponenti sono titolari della piena disponibilità delle aree oggetto di impegno negoziale; in particolare un sottoscrittore sia dell'atto unilaterale di impegno che della successiva proposta di accordo operativo, è risultato destinatario di una procedura esecutiva, anteriore alla sottoscrizione degli atti medesimi, avente ad oggetto il pignoramento pro quota dell'area di interesse (Tribunale di Bologna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, R.G.E. 168/2016);
- tale condizione di indisponibilità delle aree oggetto di impegnativa, oltre ad essere presente nell'atto unilaterale d'obbligo ratificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 02/11/2017 e nella successiva proposta di Accordo operativo 3/AO/2019 formulata con PG nn.11247/2019 e ss.ii., risulta presente anche nella proposta di Accordo preliminare ex artt. 11 L. 241/90 e 18 LR 20/2000, il cui schema è stato approvato con DGC n. 118 in data 17/11/2021;
- che tali atti (tutti peraltro sottoscritti unicamente dal debitore esecutato in assenza di formali deleghe da parte degli altri comproprietari), pertanto, non spiegano alcuna efficacia obbligatoria in capo ai proponenti né, a maggior ragione, possono vincolare il Comune che, a seguito della presentazione degli atti medesimi, è stato indotto ad approvare documenti di presa d'atto ed atti di indirizzo senza essere a conoscenza, essendone rimasto all'oscuro, dell'attuale situazione di indisponibilità dei proponenti per effetto dell'intervenuto pignoramento sulla quota di uno di essi;

#### **Considerato altresì:**

- che, anche ad oggi, i comproprietari non risultano essere nella piena titolarità del bene e la stipula dell'accordo preliminare vedrebbe, per la parte privata, la firma da parte di un soggetto esecutato e quindi del tutto privo di disponibilità del bene e/o la firma da parte dei proprietari non esecutati ma attualmente privi della proprietà sulla quota pignorata;
- che, d'altra parte, la stipula immediata dell'accordo, anche ricorrendo ad istituti civilistici quali la vendita di cosa altrui, non sarebbe sufficientemente cautelativa per l'Amministrazione, attesi i tempi lunghi della procedura esecutiva tuttora in itinere ed attesa, altresì, l'impossibilità di predire oggi con certezza tempi ed esiti dell'incipiente procedura di divisione, della futura assegnazione e del decreto di trasferimento della quota, conclusivo del procedimento di divisione e propedeutico all'estinzione della procedura esecutiva medesima, tanto più che l'accordo preliminare ex art. 18 non si risolve in una semplice cessione di beni ma prevede un articolato regolamento di impegni di carattere urbanistico che, fino ad avvenuto trasferimento, i proponenti non potrebbero onorare;
- al contrario, è interesse dell'Amministrazione confermare tutte le motivazioni poste a fondamento delle scelte strategiche sottese al PSC esplicitate nei documenti e la conferma di tale previsione nell'Atto di indirizzo di cui alla D.C.C. 32/2018 e ss.aa., è valida esclusivamente per l'esercizio del potere decisionale proprio dell'Amministrazione Comunale nel campo della propria Pianificazione e programmazione attuativa;

**Preso atto** della mancanza dei presupposti per procedere con la sottoscrizione degli Accordi sopra richiamati, pur potendosi confermare le motivazioni poste a fondamento delle scelte

strategiche operate dal Piano Strutturale Comunale, esplicitate nei documenti sopracitati "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" e "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute", oltre che nell'Atto di Indirizzo ex art. 4 L.R. 24/2017 assunto con D.C.C. n. 32/2018 e ss. aa.;

#### **Viste e richiamate:**

- la propria deliberazione n. 97 del 15/10/2021, avente ad oggetto: "ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO PER LA RETTIFICA DI ERRORE MATERIALE DEL PSC E RUE, AI SENSI DELL'ART. 32 BIS L.r. 20/2000";
- la Deliberazione Consiliare n. 93 del 22/12/2021, arrecante "APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 32 DELLA L.R. 20/2000, PER LA VARIANTE SPECIFICA AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 32 BIS - L.R. 20/2000 IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 24/2017 E MANDATO AL SINDACO PER LA SOTTOSCRIZIONE DELLO STESSO", a conferma della volontà di avveramento delle strategie sopra richiamate;

**Ritenuto** di confermare il perseguimento delle suddette strategie, esplicitate nei documenti sopracitati, oltre che nell'Atto di Indirizzo ex art. 4 L.R. 24/2017 assunto con D.C.C. n. 32/2018 e ss. aa., e di proporre al Consiglio Comunale di procedere con la variante di mero contenuto urbanistico inerente la correzione dell'errore materiale riscontrato e riformulando la specifica scheda di RUE in aderenza ai principi enunciati nei documenti/Atti qui richiamati;

#### **Richiamati:**

- la L. 17/08/1942 n. 1150 nel testo vigente;
- la L. 7/08/1990 n. 241 nel testo vigente;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24 nel testo vigente;
- la L.R. n. 20/20000 e sue modifiche e integrazioni, per quanto tuttora applicabile;
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nella versione coordinata alle successive varianti, citati in premessa;
- gli artt. 21-bis e ss. della L. 241/90 sul procedimento amministrativo;

**Dato atto** che l'argomento è stato anticipato nella seduta di Commissione Consiliare Pianificazione, Gestione e Controllo del Territorio del 14/12/2021 nonché presentato e discusso nella successiva seduta, aperta ed estesa previo invito formale anche ai membri della Consulta di Frazione interessata, del 21/12/2021;

**Visti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs.n.267/2000, dal Responsabile dell'Area competente e dal Responsabile del Servizio Finanziario ed allegati alla presente deliberazione;

**Con voti** favorevoli unanimi, resi nei modi di legge

### **D E L I B E R A**

Per quanto espresso in premessa e che qui si intende integralmente riportato:

**1) di prendere** atto dell'improduttività di effetti dell'Atto unilaterale d'obbligo approvato con DGC n. 78/2017 oltre che della mancanza dei presupposti di procedibilità dell'Accordo preliminare di cui allo schema approvato con DGC 118/2021, dell'Accordo Operativo 3/AO/2019 di cui alla proposta PG nn.11247/2019 e ss.ii.;

**2) di ritirare** la propria deliberazione n. 118 del 17/11/2021, avendo riscontrato condizioni impeditive della sottoscrizione dell'Accordo nei tempi necessari per l'adozione degli atti conseguenti da parte del Consiglio Comunale convocato nella seduta del 29/12/2021, revocando conseguentemente il mandato alla sottoscrizione al Responsabile del Servizio competente;

**3) di condividere e confermare** le motivazioni poste a fondamento delle scelte strategiche operate dal Piano Strutturale Comunale, e **confermare la proposta** presso il Consiglio Comunale nella seduta sopra citata delle modifiche agli strumenti urbanistici (PSC e RUE) vigenti, necessarie al perseguimento delle strategie del Piano strutturale e alla corretta

rappresentazione dell'IUC ZP11;

**4) di dare atto che:**

- il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
- la presente determinazione sarà pubblicata sul sito internet del Comune, all'Albo Pretorio on line;

**5) di dare atto** che gli impegni di spesa relativi agli adempimenti inerenti e conseguenti il presente atto formeranno oggetto di successivi e separati provvedimenti da parte del competente Responsabile dell'Area competente, sugli stanziamenti di bilancio appositamente previsti;

**6) di dare atto** che dal presente provvedimento non derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune

**7) di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i..

Con voti unanimi favorevoli, espressi per assenso verbale,

**LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Di seguito, il Sindaco pone in votazione la proposta di immediata eseguibilità.

Con voti unanimi favorevoli, espressi per assenso verbale,

**LA PROPOSTA E' APPROVATA**



Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco  
DALL'OMO DAVIDE

Il Segretario  
DALLOLIO PAOLO