

**Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 03/04/2019**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A:VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017 .**

L'anno **duemiladiciannove** questo giorno di mercoledì **tre** del mese di **Aprile** alle ore **18:00** in Zola Predosa, presso la residenza comunale e nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti, notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte, si è oggi adunato il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, seduta Pubblica per adunanza in Prima convocazione.

Fatto l'appello risultano all'inizio della seduta:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1 FIORINI STEFANO	X		10 ZANETTI TIZIANO	X	
2 RUSSO ERNESTO	X		11 PISCHEDDA LIDIA ROSA	X	
3 BAI NORMA	X		12 NICOTRI LUCA	X	
4 TORCHI PATRIZIA		X	13 TADDIA MASSIMO	X	
5 FOLLARI MARIO		X	14 LELLI STEFANO	X	
6 MARTIGNONI ELISABETTA	X		15 NOBILE DOMENICO	X	
7 LORENZINI LUCA	X		16 VANELLI MARIO		X
8 BUSSOLARI LAURA	X		17 TESINI CLAUDIO	X	
9 BEGHELLI ILARIA		X			

Assume la presidenza Elisabetta Martignoni, quale Il Presidente del Consiglio Comunale.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: BAI NORMA, LELLI STEFANO, TESINI CLAUDIO.

Partecipa in funzione di Segretario Dott.ssa Daniela Olivi, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Si dà atto che rispetto all'appello iniziale risultano entrati i Cons. Follari e Beghelli, usciti i Cons. Russo, Beghelli e Pischedda, i quali rientrano durante la trattazione del presente punto. Presenti n. 15 componenti.

Il Presidente dà atto della sussistenza del numero legale.

Assessori presenti: OCCHIALI DANIELA, RAMAZZA STEFANO, ANSALONI ALESSANDRO.

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A:VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017 .**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Sentita la relazione del Sindaco, 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;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;

**Richiamate:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 23/01/2019 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) periodo 2019/2021 (art. 170, comma 1, del D.lgs. n. 267/00);
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 23/01/2019 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario per il periodo 2019/2021 (art. 151 D.Lgs 267/2000 e art. 10 D.Lgs 118/2011);
- la Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 6/02/2019 avente ad oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019/2021 (Art. 169 del D.Lgs n. 267/2000). Parte Finanziaria";

**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.;
- sia il PSC che il RUE sono stati modificati nel corso degli anni con specifiche Varianti, di cui le ultime approvate nel corso del mese di Novembre 2017;
- le Varianti al PSC ed al RUE approvate sono entrate in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, e pertanto dal 27/12/2017;
- al fine di concludere il sistema della Pianificazione Urbanistica previsto per i Comuni dalla L.R. 24 Marzo 2000 n. 20, gli stessi dovevano dotarsi del Piano Operativo Comunale (POC) per il quale lo stesso PSC fornisce indicazioni nelle proprie Norme;
- alla funzione del POC di analisi ricognitiva di tutti gli interventi in corso di attuazione, si persegue l'obiettivo di dare operatività ad accordi precedentemente stipulati, o a parte degli interventi previsti dal PSC e RUE di cui gli stessi strumenti ne subordinavano espressamente l'attuazione al previo inserimento nel POC (Interventi unitari convenzionati, trasferimento di diritti edificatori in aree da individuare, ottemperamento di Accordi preliminari sottoscritti in sede di consultazione, ecc.);
- al fine di avviare il processo di formazione del POC le Giunte Comunali dei tre Comuni dell'Associazione Area Bazzanese hanno approvato nel **Novembre 2015** il documento di indirizzi **"Contenuti e criteri per la redazione del Piano"**;
- sulla base degli indirizzi di cui al punto precedente sono state raccolte mediante Avviso pubblico (d'ora in poi detto anche "bando"), pubblicato dal 2 dicembre 2015 al 2 marzo 2016, le manifestazioni di interesse per interventi da comprendere nel POC;
- il quadro complessivo delle manifestazioni di interesse presentate, ha consentito di

definire scenari, obiettivi di qualità urbana e ambientale, priorità per la formazione del POC ed il suo dimensionamento complessivo;

- con DD.G.C. n. 61 del 25/05/2016 e n. 21 del 22/02/2017, l'Amministrazione Comunale ha approvato i documenti *“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”* predisposti dall'Ufficio di Piano dell'Area Bazzanese unitamente alla Società Oikos Ricerche s.r.l.;

**Considerato che:**

- in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge urbanistica Regionale n. 24 del 21/12/2017;
- la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio', ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;
- per effetto dell'art. 3, comma 5, della medesima L.R. 24/2017 è possibile completare il procedimento secondo la legge previgente soltanto per i Comuni che abbiano adottato il POC anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 24/2017;
- nell'ambito dei Comuni dell'Area Bazzanese è intervenuta l'adozione del POC per il solo Comune di Valsamoggia (di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 05/04/2017), pertanto non risulta possibile procedere all'adozione ed approvazione del POC già avviate dai Comuni di Monte San Pietro e Zola Predosa;
- l'art. 4, comma 2, della stessa legge regionale prevede che fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;
- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo;

**Richiamata** la D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018, *“INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITA', 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”* ;

**Dato atto** che il Documento richiama per ogni singola manifestazione o ambito selezionati le fattispecie di cui all'art. 4, della L.R. 24/2017 a cui si riconduce, ai fini della rispondenza ai dettati dell'art.4 medesimo;

**Precisato che:**

- le priorità attuative e i termini temporali sono stabiliti negli Accordi/Atti d'obbligo sottoscritti, ovvero, nelle Schede Tecnico/Normative di indirizzo (in assenza di Accordi); fermo restando, comunque, il termine massimo degli Accordi Operativi entro il 31/12/2020, a pena di decadenza di ogni atto propedeutico o preliminare all'attuazione dell'ambito;
- gli accordi approvati e/o sottoscritti ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 ed art. 11 L. 241/90, nonché gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti, troveranno recepimento ed attuazione in sede di Accordo operativo o di Piani Attuativi di cui all'art. 38 LR 24/2017 da presentare entro il 31/12/2020;

**Richiamata** la D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018 con la quale e' stato approvato l'Atto di indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'Art. 4 della L.R. 21/12/2017 n. 24 che annovera, fra le aree da porre in attuazione l'Ambito AR.s7, in cui ricade l'intervento oggetto dell'Accordo Operativo in esame;

**Preso atto che:**

- con prot. 29846 del 22/10/2018 è pervenuta dalla proprietà dell'area catastalmente individuata al Foglio 29, mapp. 824, 826, 828, 897, 899, 1162, 1163, la proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, per l'attuazione di parte del sub Ambito "A";
- con prot. 1352 in data 17/01/2019 la proposta è stata conformata ai contenuti minimi prescritti dal co. 3 dell'art. 38, L.R. 24/2017;
- tale proposta conformata, è stata pubblicata sul sito Internet del Comune di Zola Predosa, nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi e per gli effetti del co. 6, art. 38, L.R. 24/2017;
- tale proposta inoltre, è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti, scaturenti dal confronto negoziale ed istruttorio di cui al comma 7 dell'art. 38 L.R. 24/2017, e definitivamente adeguata con il prot. 7404 in data 14/03/2019, prot. 8417 del 26/03/2019, prot. 9448 del 27/03/2019;
- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto proponente di attuare gli obiettivi perseguiti dal PSC, per come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata D.C.C. n.32/2018 ed, in particolare, alla scheda tecnica dell'Ambito di intervento AR.s7, (59), oltre che di cedere al Comune, a titolo gratuito, il tratto stradale della Via Colombo su tutto il fronte di proprietà dei proponenti, costituente un tratto delle connessioni viabilistiche previste dalla scheda di assetto dell'Ambito approvata con DCC 32/2018;
- tale proposta prevede la collocazione nel sub ambito oggetto di intervento, di una capacità edificatoria pari a mq. 264,8 di SU abitativa e la conservazione, previa verifica di congruità architettonica e funzionale del fabbricato produttivo esistente sul mapp. 897 al F. 26, nel quale si prevedono cambi d'uso verso funzioni compatibili con gli usi urbani/residenziali ed ampliamenti interni fino a mq. 110 di SU aggiuntiva, a ciò funzionali;
- il concorso alle politiche abitative previste dall'art. 4.7 (co. 3, 8, 9, 11) del PSC, ai sensi di quanto disposto al co. 12 del richiamato art. 4.7 e art. A-6 ter L.R. 20/2000, considerato che l'intervento rientra in ambito di riqualificazione e che le esigue dimensioni dell'intervento non contribuiscono efficacemente ad una realizzazione diretta e funzionale dell'ERS, avviene attraverso la corresponsione di un contributo finalizzato che il Comune accantonerà per le politiche abitative sociali, attraverso la costituzione di un FPV;
- il concorso alle politiche perequative previste dall'art. 4.7 del PSC, è sia attraverso la corresponsione del Contributo di sostenibilità previsto dal richiamato articolo, determinato secondo i criteri definiti con la DGC n.61/2016, sia attraverso la cessione di dotazioni di parcheggio e viabilità costituente un tratto delle connessioni previste dalla scheda di assetto approvata con DCC n. 32/2018;
- tale proposta, utilizzando anche una quota di area e di diritti edificatori che l'Amministrazione non intende esprimere direttamente, ricorre alle opzioni previste dalla deliberazione della G.C. n. 21 del 22/02/2017, come indicato nelle tabelle conclusive dell'elaborato "Quadro Strategie" e determina una densità territoriale massima ammissibile pari al 25% della S.Terr. Oggetto di trasformazione;
- tale proposta rappresenta l'avvio di una importante trasformazione dell'areale in oggetto, configurando il primo importante tassello di una operazione di riqualificazione riferita ad uno degli ambiti di prioritaria rigenerazione urbana;

**Precisato che:**

- l'Ambito AR.s7 è interno al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali;
- l'intervento è comunque riconducibile a quelli individuati alla lett. a) del co. 7, art. 4, L.R. 24/2017;
- per quanto ai due punti precedenti, l'Accordo Operativo in oggetto è soggetto alla verifica di assoggettabilità a VAS, per quanto disposto dal co. 5 dell'art. 5 e dal co. 11 dell'art. 38, L.R. 24/2017;
- l'Accordo prevede di riqualificare ed integrare il contesto urbanizzato preesistente, attraverso un programma di riconversione del capannone esistente verso usi compatibili con quelli urbani ed, oltre al suo miglioramento prestazionale, integrandolo funzionalmente con la realiz-

zazione di due abitazioni di tipologia unifamiliare con vincolo pertinenziale alle attività insediate nel fabbricato esistente oggetto di qualificazione edilizia;

- nell'ambito di una Superficie Territoriale pari a 5090 mq, sono previste le dotazioni territoriali per parcheggi pubblici prescritti, mentre per la componente "U" (verde pubblico) si è optato per la monetizzazione sostitutiva in quanto la realizzazione nell'area di intervento, oltre a non essere coerente con l'impianto urbano indicato nella scheda d'Ambito n. 59 allegata alla DCC 32/2018 (Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017), non risulta funzionale ed efficacemente concorrente al sistema della dotazioni collettive;
- è prevista la cessione gratuita alla P.A. del tratto stradale della Via Colombo per tutto il fronte di proprietà dei proponenti;
- l'assetto della rete viaria e dei percorsi ciclopeditoni, garantisce l'accessibilità ai principali servizi e attività presenti nel Capoluogo;
- la proposta di Accordo operativo individua sedi viarie e dotazioni di progetto integrate nello studio di assetto complessivo del comparto (scheda n. 59), ponendo attenzione alla continuità funzionale e territoriale con lo sviluppo complessivo del Sub Ambito A e dei Sub Ambiti limitrofi (ambiti B e C);

**Ritenuto** che la proposta di Accordo Operativo 1/AO/2018 presentata, così come adeguata con prot. n. 1352 del 17/01/2019, 7404 del 14/03/2019, 8417 del 26/03/2019, 9448 del 27/03/2019, sia conforme al PSC vigente, alla Delibera di Consiglio Comunale n° 32/2018 e la sua attuazione corrisponde ad un rilevante interesse per la collettività in quanto connessa all'avvio di un più ampio processo di rigenerazione urbana, qualificazione edilizia e riqualificazione funzionale di un più esteso ambito, la cui rigenerazione costituisce obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale;

**Considerato** che alla proposta di Accordo operativo sono allegati i seguenti elaborati, conservati

agli atti del Comune:

Atti PG. 1352 del 17/01/2019:

- AO\_TAV. 1\_SF\_Estratti\_Dichiarazione di Indirizzi,
- AO\_TAV. 2\_SF\_Inquadramento Sub-Ambito A\_Dotazioni,
- AO\_TAV. 3\_SF\_Sezioni Ambientali,
- AO\_TAV. 4\_PROG\_Inquadramento Sub-Ambito A
- AO\_TAV. 5\_Dotazioni Territoriali ed Ambientali,
- AO\_TAV. 6\_Vincoli Distanze,
- AO\_TAV. 7\_PROGETTO URBANO\_Segnaletica Stradale,
- AO\_TAV. 8\_PROGETTO URBANO\_Sezioni Ambientali,
- AO\_TAV. 9\_PROGETTO URBANO\_Vista 3D d'insieme,
- AO\_TAV. 10\_PROGETTO URBANO\_INTERV. ED.\_Sezioni Ambientali;
- STUDIO GEOLOGICO E DI PERICOLOSITA' E CLASSIFICAZIONE SISMICA
- STUDIO GEOLOGICO SISMICA INTEGRAZIONE
- DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Atti PG 7404 del 14/03/2019:

- Relazione ECONOMICO FINANZIARIA con ALLEGATI 12.03.2019;
- RPA\_assoggettabilità\_VAS-VALSAT\_12.03.2019.pdf;

Atti PG 8417 del 26/03/2019:

- ACCORDO OPERATIVO-CONVENZIONE,
- QUADRO STRATEGIE,
- RELAZIONE TECNICA GENERALE,
- NORME URBANISTICO EDILIZIE,

Atti PG 9448 del 27/03/2019:

- CRONOPROGRAMMA;

**Preso atto**, inoltre, che l'accordo operativo comprende anche il progetto edilizio del primo stralcio di intervento, da assoggettare a titolo abilitativo consequenzialmente all'approvazione dell'Accordo facendo capo ad un unico procedimento, composto dagli elaborati acclarati al PG 1352/2019:

- Mappa Catasto;
- PdC\_TAV. 1 Stato Legittimo;
- PdC\_TAV. 2\_SF\_Rilievo Planoalt. e posizione Foto;
- PdC\_TAV. 3\_SF\_Edifici Accessori;
- PdC\_TAV. 4\_Impianto Fognante e Reti Tecnologiche;
- PdC\_TAV. 5\_PROG\_Verde e percorsi disabili;
- PdC\_TAV. 6a\_PROG\_Edificio SUD;
- PdC\_TAV. 6b\_PROG\_Edificio SUD;
- PdC\_TAV. 6c\_PROG\_Edificio SUD;
- PdC\_TAV. 6d\_PROG\_Edificio SUD;
- PdC\_TAV. 7a\_PROG\_Edificio NORD;
- PdC\_TAV. 7b\_PROG\_Edificio NORD;
- PdC\_TAV. 7c\_PROG\_Edificio NORD;
- PdC\_TAV. 7d\_PROG\_Edificio NORD;
- PdC\_TAV. 7e\_PROG\_Edificio NORD\_Passo Carraio;
- PdC\_TAV. 8a\_INTERV. ED.\_Generale;
- PdC\_TAV. 8b\_INTERV. ED.\_Piscina e corpo acc;
- PdC\_TAV. 8c\_INTERV. ED.\_Cancellata SUD;

oltre che da visure catastali, modulistica, dichiarazioni, certificazioni e pareri preliminari di rito;

**Precisato che** l'istruttoria edilizia del primo stralcio di intervento sarà condotta nella fase di acquisizione dei pareri prevista ai co. da 9 a 12 dell'art. 38 L.R. 24/2017, unificando per quanto possibile le azioni infra-procedimentali;

**Ritenuto** che, la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo operativo risulta conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Zola Predosa, così come determinati dal PSC, oltre che con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018;

#### **Richiamati**

- la L. 17/08/1942 n. 1150 nel testo vigente;
- la L.R. n. 24/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio;
- la previgente L.R. n. 20/2000 e sue modifiche e integrazioni;
- La Circolare Assessorile PG/2018/0179487 del 14/03/2018 recante "Prime indicazioni applicative della nuova Legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017);
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, citati in premessa;
- gli accordi sottoscritti ai sensi ex art. 18 L.R. 20/2000 (o art. 61 della nuova L.R. 24/2017) e art. 11 della L.R. 241/1990 e ss.mm.e ii., nonché gli atti d'obbligo pervenuti aventi gli stessi contenuti ed effetti;

**Dato atto** che il presente oggetto è stato presentato e discusso nella competente Commissione Urbanistica in data 26/03/2019;

**Preso atto** dei pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal Responsabile competente per materia e dal Ragioniere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. di seguito riportati;

### **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

1. **di valutare** la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo operativo, conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Zola Predosa determinati dal PSC, oltre che dalla delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018;
2. **di ritenere** pertanto, accoglibile la proposta di Accordo Operativo "1/AO/2018" nella sua versione prot. 1352 in data 17/01/2019 e aggiornata con PG 7404 del 14/03/2019, PG 8417 del 26/03/2019, PG 9448 del 27/03/2019, per l'attuazione di parte del sub Ambito AR.s7, Via Garibaldi, in quanto conforme sia al Piano Strutturale Comunale(PSC) vigente, sia all'Atto di indirizzo, ex art. 4 L.R. 24/2017, assunto con Delibera di Consiglio Comunale n° 32/2018, nonché condivisibile nei suoi contenuti strategici;
3. **di dare atto** che la stessa si compone degli elaborati puntualmente elencati in premessa, conservati agli atti del Servizio competente, costitutivi sia dell'Accordo Operativo e sia del Progetto edilizio del primo intervento che sarà oggetto del titolo abilitativo (PdC) consequenziale all'approvazione dell'Accordo, nonché alla sottoscrizione del medesimo e della Convenzione;
4. **di incaricare** il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio di avviare le procedure di approvazione dell'Accordo secondo quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla pubblicazione sul BURERT e sul sito istituzionale del Comune del relativo avviso, nonché di acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e dei soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali entro i termini previsti dal punto 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017, nonché del Comitato urbanistico competente;
5. **di disporre** quindi la pubblicazione, ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio";
6. **di dichiarare**, vista la necessità di dare immediata operatività al presente provvedimento per il rispetto dei termini procedurali di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.>>

**La Presidente del Consiglio** dà la parola ai Consiglieri per il dibattito consiliare, i cui punti salienti sono di seguito riportati:

Il Capogruppo di Forza Italia **Stefano Lelli**, interviene per anticipare il voto favorevole del proprio Gruppo consiliare poiché un privato, finalmente, grazie all'accordo operativo in discussione, potrà costruirsi la propria abitazione. Specifica però che con questo atto si ribadisce l'inadeguatezza della politica edilizia portata avanti dall'Amministrazione comunale negli ultimi sei anni, battaglia che il suo gruppo consiliare ha sempre sostenuto. Nel caso specifico la proprietà, per costruire la nuova abitazione, dovrà versare al Comune 110 mila euro ancora prima di iniziare a costruire; di questi, 8 mila euro sono di contributo di sostenibilità, contributo che si continua ad applicare in ogni caso. Si ritiene che questo contributo abbia lo scopo, a parer suo abominevole, di combattere la "speculazione immeritata", così come ha dichiarato l'Ing. Farina durante una Commissione urbanistica. Il Capogruppo si domanda: in questo caso dove può ravvisarsi la speculazione o il mancato merito? Si tratta semplicemente di un privato che costruisce la propria abitazione. Tutto ciò è assurdo e continua a confliggere con ciò che dovrebbe rappresentare invece lo stimolo per nuovi investimenti edilizi a Zola Predosa. Questo sistema bloccherà definitivamente lo sviluppo edilizio del territorio zolese. Pare che il PSC e il RUE del Comune di Zola Predosa siano tra i più contorti e complicati dell'intera Regione. Forse è veramente così. Conclude ribadendo che voteranno a favore per solidarietà nei con-

fronti del privato che ha il coraggio, con sacrifici propri, di investire per costruire la propria casa.

Interviene il Consigliere **Massimo Taddia** del Movimento Cinque Stelle per esprimere un entusiastico apprezzamento nei confronti di questo piano di recupero e riqualificazione che prevede l'intervento di un privato su di una zona dismessa e degradata. Si associa comunque al Consigliere Lelli nel sostenere il fatto che gli investimenti di riqualificazione di aree dismesse ad opera di privati, che non prevedono tra l'altro consumo di suolo pubblico, andrebbero incentivati in maniera differente. Voteranno comunque a favore.

Il Capogruppo di Zola Bene Comune **Claudio Tesini** vede con favore la riqualificazione della zona ad opera del privato che porterà contestualmente anche un beneficio alla collettività. Esprimerà quindi voto favorevole.

Il Consigliere del Partito Democratico **Luca Lorenzini** interviene per sottolineare che si tratta di un piccolo intervento, ma rappresenta il primo, un documento campione su cui la prossima Amministrazione dovrà ragionare e studiare per futuri ed importanti interventi. Questo fa parte di un documento di indirizzo strategico che contiene ben 16 proposte di interventi di varia natura: residenziali, produttivi, commerciali. Ci saranno aree che verranno recuperate e nuovi insediamenti. Nel caso specifico si tratta della riqualificazione di un capannone esistente e di una nuova abitazione. Il Consigliere Lelli da sempre sostiene la battaglia contro i contributi di sostenibilità, ma in questo caso il contributo incide per un totale di 7.800,00 euro. Gli pare che questa sia una cifra ragionevole: il privato ora possiede un terreno che non è edificabile e come tale ha un determinato valore, dopo disporrà di un terreno edificabile con un valore notevolmente differente, una volta edificato acquisterà un valore ancora differente. Probabilmente l'affermazione "speculazione immeritata" poteva essere più delicata, ma in questo caso specifico si tratta di un privato che, accettando le regole del piano, decide spontaneamente di investire sul territorio, riqualificando un ambito parzialmente degradato. Specifica poi che si tratta di 52 mila euro, non 110 mila come riferito precedentemente. Investire nell'edilizia a Zola Predosa non è così svantaggioso; durante il mandato sono state rilasciate in media 25 / 30 licenze l'anno. Conclude anticipando il voto favorevole del suo gruppo consigliare per l'importante valenza legata alla riqualificazione dell'area.

Il **Sindaco** ringrazia tutti per gli interventi forniti che hanno arricchito il dibattito. Sinceramente non ricorda l'affermazione dell'Ing. Farina "speculazione immeritata", lui non l'avrebbe fatta. I contributi di sostenibilità non c'entrano nulla con gli oneri primari e secondari o con l'acquisto delle capacità edificatorie, specifiche di questo caso. Il contributo di sostenibilità è matematicamente un differenziale tra il valore finale del bene, cioè il valore fondiario del terreno, meno il valore iniziale; il 40% dell'importo finale viene richiesto che venga messo a beneficio della comunità. Non gli pare un "furto", come alcuni lo definiscono. Il settore edilizio è purtroppo in sofferenza da alcuni anni un poco in tutta Italia, non solo a Zola Predosa; non dimentichiamoci del Comparto Zola Chiesa e di quello che stava per succedervi. Conclude confermando che sono stati dati tanti spunti molto interessanti, si augura che siano proficui per la discussione dei prossimi accordi che andranno a coinvolgere la futura Amministrazione.

**La Presidente del Consiglio** passa la parola ai Consiglieri per le dichiarazioni di voto.

Il Capogruppo **Stefano Lelli** di Forza Italia ribadisce che chi ha un intento speculativo viene già punito dalla legge attraverso le tasse, non sarebbe necessario che il Comune intervenisse con la richiesta del contributo di sostenibilità, da versarsi addirittura prima che inizino i lavori di costruzione dell'immobile. A suo parere è un vero e proprio "furto". Conclude confermando comunque il voto favorevole del suo gruppo consiliare.

- Successivamente il Presidente, assistito dagli scrutatori, mette ai voti per alzata di mano la proposta innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:

**Presenti n. 15** consiglieri;

n. 15 voti favorevoli ed unanimi

**LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Di seguito il Presidente mette ai voti per alzata di mano la proposta di immediata eseguibilità.

L'esito della votazione è il seguente:

**Presenti n. 15** consiglieri;

n. 15 voti favorevoli ed unanimi

**LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Indi, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

### **Il Responsabile Assetto del Territorio**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

ZOLA PREDOSA, 27/03/2019

Il Responsabile  
F.to Simonetta Bernardi / INFOCERT SPA  
(sottoscrizione digitale)

### **Il Responsabile del Servizio Finanziario**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

ZOLA PREDOSA, 02/04/2019

Il Responsabile  
F.to Manuela Santi / INFOCERT SPA  
(sottoscrizione digitale)

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 del 03/04/2019**

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, Dlgs. 267/2000

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio Comunale

Elisabetta Martignoni

(Documento sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale

Dott.ssa Daniela Olivi

(Documento sottoscritto digitalmente)

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE.**

**Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A:VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017 .**

**Il Responsabile Assetto del Territorio**

Il sottoscritto, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, avente l'oggetto sopra riportato esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Zola Predosa, li **27/03/2019**

Il Responsabile - (sottoscrizione digitale)

Simonetta Bernardi / Infocert Spa

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE.**

**Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A:VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017 .**

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**

Il sottoscritto, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, avente l'oggetto sopra riportato esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Zola Predosa, li 02/04/2019

Il Responsabile - (sottoscrizione digitale)

Manuela Santi / INFOCERT SPA



**Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 03/04/2019**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A:VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017 .**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio il 15/04/2019 per quindici giorni consecutivi con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

ZOLA PREDOSA, 15/04/2019

Il Responsabile del Servizio  
Bianca Maria Bompani / INFOCERT SPA  
(Documento sottoscritto digitalmente)