



*Provincia di Piacenza*

Via Roma, 121 - 29010 Gragnano Trebbiense (PC) - Partita IVA: 00230280331  
Telefono: 0523/787141 - Fax: 0523/788354  
E mail: segreteria@comune.gragnanotrebbiense.pc.it

N. 68

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N. 12 Immobiliare Il Pilastro s.r.l. - SITO IN GRAGNANO TREBBIENSE - FRAZIONE DI GRAGNANINO - PRESA D'ATTO AI FINI DEL DEPOSITO (ART. 38, C. 8 L.R. 24/2017): valutazione proposta e assenso al deposito**

L'anno **duemilaventitre** addì **dieci** del mese di **agosto** alle ore **13:45** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1. Calza Patrizia	SINDACO	Presente
2. CAVIATI MARCO	VICE SINDACO	Presente
3. FRATTOLA ALBERTO	ASSESSORE	Assente
4. SCHIAVI CRISTIANO	ASSESSORE	Presente
5. TIRELLI ALESSANDRA	ASSESSORE	Assente

Presenti 3 Assenti 2

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il VICE SEGRETARIO Agostino Bergonzi. Accertata la validità dell'adunanza, Patrizia Calza nella sua qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta ed invitando la Giunta a deliberare in merito alla proposta sopra indicata.

## PREMESSO che

1. il Comune di Gragnano Trebbiense è dotato di PSC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 09/06/2011, e pubblicato sul BURERT n. 121 del 03/08/2011;
2. il Comune di Gragnano Trebbiense è dotato di R.U.E. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 07/07/2011, e pubblicato sul BURERT n. 121 del 03/08/2011;
3. il Comune di Gragnano Trebbiense si è dotato di POC Parziale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/04/2015, pubblicato sul BURERT n. 113 del 20/05/2015. Il POC è scaduto il giorno 20/05/2020 ai sensi dell'art. 30 comma 1 della legge regionale n. 20/2000 senza che nessuna sua previsione venisse interamente o parzialmente attuata;
4. la Legge Regionale 24/2017, all'art 4, ha dato la facoltà ai Comuni di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante una deliberazione del Consiglio Comunale che stabilisce “... omissis ... *i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati ...omissis...*”. Il Comune di Gragnano Trebbiense ha provveduto ad approvare, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, con la delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12/09/2018 l'“*Atto di indirizzo per la redazione dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente cui dare immediata attuazione mediante proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati - L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1 – 2 – 3 e 5*”;
5. in esecuzione della predetta delibera di Giunta Comunale, è stata predisposta la Determinazione Dirigenziale URB n. 33 del 24/9/2018 a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente recante: “*Approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, cui dare immediata attuazione, mediante proposte di accordi operativi ai sensi della L.R. 21/12/2017 n. 24, art. 4 commi 1 – 2 – 3 e 5, in esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12/09/2018.*”;
6. l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Gragnano Trebbiense per novanta giorni consecutivi, dal 30/09/2018 al 30/12/2018 e nei termini previsti sono giunte presso il protocollo comunale n. 24 manifestazioni di interesse all'attuazione delle previsioni del PSC vigente, e oltre i termini è pervenuta al protocollo comunale n. 1 manifestazione d'interesse ulteriore, per un totale di n. 25;
7. il Consiglio Comunale con delibere n. 27 del 28/10/2019 e n. 20 del 21/07/2020 ha dichiarato ammissibili e conformi alle caratteristiche indicate all'art. 4 della legge regionale 24/2017, solo n. 12 manifestazioni di interesse;
8. considerato che nessuna delle manifestazioni d'interesse ammesse conteneva la specifica proposta di Accordo Operativo completamente conforme ai contenuti di cui all'art. 38 della L.R.24/2017, il Consiglio Comunale in data 21/07/2020 con delibera n. 21 ha approvato ulteriori indirizzi per la progettazione di ogni singolo Accordo Operativo a integrazione e specificazione di quelli precedentemente approvati;

9. la manifestazione di interesse presentata Immobiliare Il Pilastro s.r.l. in data 22/12/2018 protocollo n. 9405 è compresa nell'elenco di quelle ritenute ammissibili

### **PRESO ATTO che**

1. il Comune di Gragnano Trebbiense ha ricevuto da Immobiliare Il Pilastro s.r.l. la proposta di Accordo Operativo completa in data 31/12/2021 acquisita al prot.n. 10174 e che ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo Operativo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale, e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione;
2. che, contestualmente, il Comune, tramite l'Ufficio di Piano, ha avviato l'istruttoria per la verifica della completezza documentale della proposta e, in data 27/04/2022 protocollo n. 4036, ha interrotto i termini richiedendo l'integrazione degli elaborati mancanti;
3. che in data 30/12/2022 prot. 15/2023 e 22/2023 la società Immobiliare Il Pilastro s.r.l. provvedeva a protocollare la proposta definitiva;
4. che l'Ufficio di Piano iniziava la verifica della conformità alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti, alla pianificazione territoriale e settoriale, ai contenuti degli indirizzi progettuali di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 21/07/2020, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti;
5. che 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 edal RUE vigente e dalla delibera di indirizzo prima citata;
6. che ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, in data 10/08/2023 il Responsabile dell'Ufficio di Piano ha avviato la procedura per l'ottenimento dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lg. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, è stato verificato che la bozza Convenzione Urbanistica allegata al presente Accordo Operativo riportasse la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
7. che il Comune di Gragnano Trebbiense provvederà a trasmettere agli Enti preposti per ottenere il relativo parere di competenza;

### **VISTA**

la Proposta di Accordo Operativo n. 12 presentata dalla società Immobiliare Il Pilastro s.r.l., nella sua stesura definitiva, come concordato tra l'Ufficio di Piano ed il proponente, ricevuta in data 05/08/2023 prot. n. 8798 costituita dai seguenti elaborati amministrativi e tecnici:

- 1a. Relazione illustrativa e cronoprogramma
- 1b. Relazione finanziaria e di sostenibilità economica dell'intervento
2. Planimetria aereofotogrammetrica su base CTR
3. Rilievo planoaltimetrico generale
4. Rilievo fotografico dell'area e del suo contorno
5. Estratto di mappa catastale e visure catastali aggiornate
6. Certificazioni della Camera di Commercio della Provincia di Piacenza
7. Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente, elementi di vincolo e di tutela
- 8a. Planivolumetrico di sintesi
- 8b. Schemi tipologici I
- 8c. Schemi tipologici II
- 8d. Vista tridimensionale
- 8.e Visuale d'insieme dune verdi
9. Planimetria generale con individuazione dei lotti delle aree a standards e extrastandards e delle aree da cedere
10. Stralci attuativi e sequenza temporale relativa all'intervento delle opere pubbliche e di urbanizzazione e di quelle private
11. Relazione tecnica generale sulle opere di urbanizzazione
12. Computo metrico estimativo
13. Capitolato speciale di appalto
- 14a. Progetto della rete stradale: segnaletica orizzontale e verticale
- 14b. Progetto della rete stradale: sezioni I
- 14c. Progetto della rete stradale: sezioni II
- 14d. Progetto della rete stradale: svincolo tra la SP 7 e la strada di comparto
15. Rete illuminazione pubblica
16. Relazione illuminotecnica
17. Reti di fognatura e sistema di laminazione
18. Profili longitudinali fognature
19. Relazione idraulica
20. Rete acquedotto
21. Rete gasdotto
22. Rete elettrica
23. Rete telefonia e trasmissione dei dati
24. Progetto e sistemazione del verde pubblico
25. Norme urbanistico edilizie
26. Documento di Valsat
27. Sintesi non tecnica del documento di Valsat
28. Analisi del clima acustico
29. Relazione geologica e geotecnica
30. Accordo Operativo
31. Convenzione urbanistica

**RITENUTO**

che la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo Operativo rientra a pieno titolo negli obiettivi strategici delineati dal PUG in elaborazione, è rispondente all'interesse pubblico del Comune di GRAGNANO TREBBIENSE ed è conforme ai contenuti di PSC e alla Delibera di indirizzo del Consiglio Comunale n. 21 del 21/07/2020, a seguito delle verifiche effettuate nel corso della concertazione istituzionale e di seguito specificatamente descritte:

a) è stato verificato che l'area oggetto dell'Accordo Operativo, censita al Catasto Terreni del Comune di Gragnano Trebbiense, al Foglio 9 Mappali 11 (parte), 276 (parte), 278 (parte) e 280 (parte) risulta di proprietà della società Immobiliare Il Pilastro S.r.l.;

b) Le opere di interesse pubblico sono state individuate negli elaborati dell'Accordo Operativo e sono così suddivise:

- a. Aree correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:  
Realizzazione di mq 4.166,73 per la viabilità veicolare e ciclopedonale;
- b. Aree correlate al soddisfacimento degli Standard urbanistici di cui:  
Realizzazione di mq 6.303,88 per il verde pubblico;  
Realizzazione di mq 553,46 per parcheggi;

Le superfici sono conformi alle quantità previste dalla scheda specifica allegata alla delibera di indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 21 del 21/07/2020 pari a mq 11.024,07 >mq 10.960,00.

c) La quantità edificabile di SU, pari a mq 4.584,39 prevista dall'Accordo Operativo, è inferiore del 16,34 % a quella massima ammessa nella specifica scheda della Delibera di Indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense n. 21 del 21/07/2020;

Le superfici utili realizzabili sono destinate esclusivamente all'edilizia residenziale;

d) il Quadro economico riepilogativo delle opere di interesse pubblico previste allegato al presente Accordo Operativo individua gli interventi urbanizzativi finanziati;

e) Il Contributo di costruzione in riferimento alla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 20/12/2018, e alla successiva delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19/09/2019, verrà versato commisuratamente agli importi in vigore all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per l'edilizia ERS convenzionata.

f) l'allegato A alla Legge Regionale n. 20/2000 all'articolo 6 ter, e l'articolo 78 delle NTA del PTCP vigente della Provincia di Piacenza, quantificano nel 20% della superficie utile edificabile complessiva la quota minima di ERS da reperire in ciascun comparto indicato nella relazione allegata alla delibera di indirizzi. La società Immobiliare Il Pilastro s.r.l. rientra in tale elenco e pertanto destina il 20% della SU complessiva a edilizia ERS costituita da alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;

Le modalità di gestione dell'edilizia di cui al precedente comma saranno definite dal Comune di Gragnano Trebbiense con apposita delibera.

g) Gli obiettivi di pubblico interesse indicati dalla Delibera C.C. n. 21 del 21/07/2020, sono stati così raggiunti:

- attraverso il contributo di € 60.000,00 sarà finanziata la realizzazione della quota pari al 47% del “Parco del Rio Loggia”, per una estensione territoriale pari a 3.995 mq;
- il progetto non ha comportato lo sfruttamento totale degli indici di SU a vantaggio di una edilizia non intensiva immersa nel verde;
- dal punto di vista energetico, l’intervento punta a garantire i più alti standard di efficienza, con impianti fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati ed un sistema di teleriscaldamento di quartiere, volto a rendere gli edifici a bassissimo impatto energetico;
- la previsione di una duna di terreno vegetale, opportunamente seminata per ottenere un manto erboso omogeneo, avrà una duplice funzione: da un lato limiterà l’impatto acustico del traffico veicolare che transita lungo la SP 7, determinando la conformità dell’intervento ai parametri definiti dalla classificazione acustica comunale, mentre dall’altro lato avrà la funzione di separare paesaggisticamente il nuovo quartiere dalla strada provinciale e dagli insediamenti produttivi posti sul lato nord della SP 7;

h) L’analisi della Relazione finanziaria e di sostenibilità economica e del Cronoprogramma allegato ha evidenziato la credibilità della proposta in relazione all’investimento previsto e al piano di reperimento delle risorse necessarie,

**DATO ATTO** che:

- il Responsabile del Procedimento è il Responsabile Servizi Tecnici del Comune di Gragnano Trebbiense, e già nominato responsabile dell’Ufficio di Piano, arch. Simona Cerutti;
- il Garante della comunicazione e della partecipazione è il dott. Marco Gennarelli nominato ai sensi dell’art. 56 della LR 24/2017 facente parte dell’Ufficio di Piano;

**VISTI:**

- il D.lgs. n. 267/2000;
- la L. 241/90;
- la L.R. 24/2017;
- la previgente L.R. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni;
- il PSC e RUE vigenti;

**CONSIDERATA**

la necessità di addivenire quanto prima alla formalizzazione dell’avvio del procedimento di approvazione dell’Accordo Operativo oggetto del presente atto;

**VISTO**

il parere favorevole di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell’art. 49 del D.lgs. 18.08.2000n. 267;

Con voti unanimi e favorevoli espressi nei modi di legge,

## **DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di valutare la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo Operativo, conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune, così come determinati dalla vigente pianificazione urbanistica generale (PSC/RUE) e dalla Delibera Consiliare di indirizzo n. 21 del 21/07/2020;
2. di assentire al deposito della proposta di Accordo Operativo relativa all'ambito denominato ACCORDO OPERATIVO n. 12 – Immobiliare Il Pilastro s.r.l. come evidenziato negli elaborati costituenti ed elencati in premessa, nonché condivisibile dei suoi contenuti strategici;
3. di dare atto che la stessa si compone degli elaborati puntualmente indicati in premessa e digitalmente conservati al protocollo comunale al n. 8798 del 05/08/2023;
4. di dare mandato al Responsabile dell'Ufficio di Piano di provvedere a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 per la prosecuzione del processo di approvazione dell'Accordo operativo e di assumere ogni iniziativa utile per consentire il regolare svolgimento dell'iter procedurale;
5. di disporre che il Garante per la comunicazione e la partecipazione provveda al deposito della proposta di accordo presso la sede comunale e la sua pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
6. di disporre, contemporaneamente al deposito, l'invio dell'Accordo Operativo agli Enti competenti come previsto da comma 9 dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 e più precisamente:

- Provincia di Piacenza - Corso Garibaldi, 50 - Piacenza (PC) - provpc@cert.provincia.pc.it
- ARPAE - Via XXI Aprile, 48 - Piacenza (PC) - aoppc@cert.arpa.emr.it
- AUSL di Piacenza - Via Anguissola, 15 - Piacenza (PC) - protocollounico@pec.ausl.pc.it
- Consorzio di Bonifica di Piacenza - Strada Val Nure, 3 - Piacenza (PC) - cbpiacenza@pec.it
- Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le Province di Parma e Piacenza - Piazza San Giovanni Paolo II, 5A - Parma (PR) - mbac-sabap-pr@mailcert.beniculturali.it
- IRETI S.p.A. Sede di Piacenza- Strada Borgoforte, 22 - Piacenza (PC) - reti@pec.ireti.it
- Atersir - Via Giuseppe Taverna, 74/A - Piacenza (PC) - dgatersir@pec.atersir.emr.it
- Agenzia per sicurezza territoriale e protezione civile di Piacenza - Via Santa Franca 38 – Piacenza (PC) - stpc.piacenza@postacert.regione.emilia-romagna.it
- Telecom Italia s.r.l. - Via Negri, 1 - Milano (MI) - telecomitalia@pec.telecomitalia.it
- Unareti – Via Lamarmora, 230 – Brescia – unareti@pec.unareti.it
- E-DISTRIBUZIONE S.p.A. - Zona Gagnano Trebbiense – Piacenza (PC) - e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

7. di disporre la pubblicazione, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 14/03/2013 n. 33, della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente".

Letto, approvato e sottoscritto.

**COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE**

*Provincia di Piacenza*

Via Roma, 121 - 29010 Gragnano Trebbiense (PC) - Partita IVA: 00230280331  
Telefono: 0523 788444 - Fax: 0523 788354 - E-mail: [segreteria@comune.gragnanotrebbiense.pc.it](mailto:segreteria@comune.gragnanotrebbiense.pc.it)

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, per quanto di competenza

Li, 10-08-2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to digitalmente SIMONA CERUTTI

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Li, 10-08-2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to digitalmente Elena Torretta

Approvato e sottoscritto digitalmente:

II SINDACO  
F.to Patrizia Calza

II VICE SEGRETARIO  
F.to Agostino Bergonzi

---

#### RELATA DI PUBBLICAZIONE

Gragnano Trebbiense, 17-08-2023

La su estesa deliberazione ai sensi dell'art. 32, co. 1 Legge n. 69/2009 viene oggi pubblicata sul sito web del comune ([www.comune.gragnanotrebbiense.pc.it](http://www.comune.gragnanotrebbiense.pc.it)) area **Albo Pretorio** (dell'art. 134 del DL.gs n. 267/00) per quindici giorni consecutivi.

F.TO digitalmente

II VICE SEGRETARIO  
Agostino Bergonzi

---

Per copia analogica conforme all'originale informatico.  
Gragnano Trebbiense,

II VICE SEGRETARIO  
Agostino Bergonzi

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134 D.L gs. 18/08/2000, n.267)

Si certifica che la su estesa deliberazione:

diventa esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, T.U. 18/08/2000 n. 267 è divenuta immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134 comma 4° T.U. del 18/08/2000 n. 267

Gragnano Trebbiense, 10-08-2023

F.TO digitalmente

II VICE SEGRETARIO  
Agostino Bergonzi

---