



COMUNE DI LANGHIRANO

PROVINCIA DI PARMA

DELIBERAZIONE N. 17
in data: 30.03.2009

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: REVOCA PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DENOMINATO 'P.P.6' E CONSEGUENTE ACCORDO ART. 18 L.R.
20/2000**

L'anno duemilanove il giorno trenta del mese di marzo alle ore 19.45 nell'apposita Sala Consiliare, a seguito di inviti spediti nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

All'appello risultano i Signori:

1 - BOVIS STEFANO	Presente	10 - BALESTRIERI ANGELO	Presente
2 - RABOTTI SIMONA	Presente	11 - ECCHER ANTONIO	Assente
3 - UBALDI GIORGIO	Presente	12 - GIUSTI LUANA	Presente
4 - DIECI VINCENZO	Assente	13 - BODRIA AMILCARE	Assente
5 - BOSCHI ADOLFO	Presente	14 - RICCHETTI MARCO	Presente
6 - RIVA ATTILIO	Presente	15 - GIACOPINELLI DENIS	Assente
7 - CAVAZZINI GIORGIO	Presente	16 - PRATI GIORGIO	Presente
8 - GARDONI MAURIZIO	Presente	17 - CAVATORTA LIA	Presente
9 - BONATI CLAUDIO	Presente		

Risultano presenti altresì gli Assessori esterni: /

Partecipa alla seduta la signora **DOTT. ssa PATRIZIA BARILI** Vice Segretario Comunale, con anche funzioni di verbalizzante.

Presiede il signor **ING. STEFANO BOVIS** nella sua qualità di Sindaco.

Il Presidente accerta il numero legale per poter deliberare validamente, essendo presenti n° 13 Consiglieri su 17 in carica.

Il Presidente dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i Signori: Ricchetti, Cavazzini, Riva.

OGGETTO: REVOCA PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO 'P.P.6' E CONSEGUENTE ACCORDO ART. 18 L.R. 20/2000

SONO ENTRATI I CONSIGLIERE BODRIA, DIECI E GIACOPINELLI
E' USCITO IL CONSIGLIERE PRATI
E' RIENTRATO IL CONSIGLIERE PRATI
PRESENTI E VOTANTI N. 16

Dopo l'illustrazione del SINDACO e del Geom. Ghirardi, la parola viene ceduta al Consigliere BODRIA del gruppo "Civica langhiranese", il quale ricorda che da tempo avevano sollecitato questa riconversione, perché quando vi è un'attività produttiva che vuole ampliarsi è necessario trovare soluzioni idonee in questo caso trasformando del residenziale in produttivo, si adotta una soluzione che non ha certo aspetti speculativi. L'unica perplessità è la collocazione dell'area per la scuola, che viene a ridosso di tale area, e pertanto sarà necessario collocare il plesso scolastico il più lontano possibile dal fabbricato.

Il Consigliere CAVATORTA del gruppo "Sinistra per Langhirano chiede di rivedere la pianta della zona di Pilastro, e in considerazione che Pilastro sarà la zona di futura espansione del territorio langhiranese, ritiene che non si debbano stravolgere i principi su cui si era partiti a costruire il nuovo PSC e pertanto la zona residenziale a suo tempo individuata deve essere mantenuta nell'area individuata, perciò preannuncia voto contrario.

Il Consigliere DIECI ritiene che l'accordo concluso sia antieconomico, che non ci sia un reale tornaconto dell'Amministrazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con Delibera del C.C. n. 77 dell'11.11.2002 è stato approvato il "PP 6" Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a carattere Residenziale in Pilastro su area in parte della Ditta Gualerzi S.p.A. ed in parte della Ditta Edilpuglia S.r.l., successivamente anche questa parte acquisita dalla Gualerzi S.p.A. che pertanto risulta attualmente proprietaria della totalità del Comparto e che la Ditta stessa titolare dell'area attigua a nord risulta proprietaria di area produttiva con su costruttovi una struttura funzionale alla stagionatura prosciutti;
- che la proprietà non ha ritenuto di sottoscrivere Convenzione Attuativa del Piano Particolareggiato manifestando la assoluta esigenza di poter disporre dell'area stessa per i futuri processi di ampliamento dell'attività produttiva in essere, notificando anche un Piano di Sviluppo Aziendale proiettato nel decennio successivo motivando anche la decisione con la considerazione che nell'ipotesi della realizzazione del quartiere residenziale sul sito, il Salumificio si troverebbe non solo penalizzato nel suo sviluppo funzionale, ma anche contornato su tre lati da realtà abitative e dall'altro lato dalla Strada Provinciale e pertanto si configurerebbe quale elemento incongruo nell'ambito sud – est della frazione di Pilastro;

- che la logica urbanistica da cui deriva la localizzazione del PP. 6, così come previsto dal vigente PRG approvato il 28.10.1998 si fondava su due presupposti essenziali:
 - 1) Si riteneva che avendo individuato il nuovo Strumento Urbanistico un ampio Comparto Produttivo (PP 10) localizzato a Nord della Strada Pedemontana in Pilastro, Comparto con specifica destinazione anche alla funzione di lavorazione e stagionatura delle carni suine, il Salumificio Gualerzi che è posto all'estremo Sud dell'abitato sempre in Pilastro, per altro confinante verso Nord con la zona Residenziale insediata negli anni '90, fosse interessato ed incentivato alla sua delocalizzazione nella nuova zona industriale;
In realtà per due motivi essenziali tale scelta delocalizzativa non si è attuata, il primo derivante dalla non attuazione del nuovo Comparto Produttivo se non parzialmente e comunque a partire dal 2008 a causa della indisponibilità dei soggetti Proprietari e dalla modifica planimetrica del Comparto stesso dovuta alla realizzazione della nuova Circonvallazione di Pilastro completata nel 2008 ed il secondo, di conseguenza, derivante dal fatto che nel contempo (1998 – 2008) la Ditta Gualerzi al fine di rimanere funzionale alla produzione e competitiva sul mercato, ha realizzato forti ampliamenti dell'esistente che rendono non più attuabile la delocalizzazione, anche in considerazione dei complessi e sempre più difficili equilibri di mercato delle carni stagionate;
Si deve precisare che nell'arco di tempo sopraindicato (1998 – 2008) la Ditta Gualerzi ha acquistato l'intera area interessata dal comparto residenziale PP 6 chiedendo il mutamento d'uso da abitativo a produttivo in funzione di ampliamenti aziendali della stessa, ritenuti inderogabili.
 - 2) La previsione di una quota del 40% della Superficie Utile realizzabile nel Comparto PP 6 da destinarsi ad Edilizia Convenzionata o Assistita con convenzionamento del prezzo di cessione delle aree urbanizzate, rappresentava una precisa scelta politica funzionale da un lato a calmierare il mercato della residenza in forte espansione e dall'altro lato a dare una risposta adeguata ai bisogni delle categorie più deboli anche mediante intervento pubblico;
In realtà allo stato attuale bisogna precisare che a seguito della crisi in atto nel settore immobiliare, i valori di mercato degli alloggi realizzati a seguito di convenzionamento dei prezzi di vendita risultano, per questo territorio, pressoché identici ai valori dell'edilizia residenziale libera, per cui sembra del tutto ininfluenza che il Comune diventi soggetto attivo nel settore investendo risorse che non possono produrre alcun interesse di carattere generale;
Altro aspetto rappresenta il settore della Residenza Pubblica che rimane unico elemento di risposta concreta ai bisogni abitativi delle categorie più svantaggiate che non possono accedere ad affitti di mercato.
Rispetto a questo tema dei bisogni collettivi si deve precisare che sono stati completati negli ultimi tempi due interventi edilizi nel Capoluogo per complessivi 21 alloggi che hanno rappresentato una risposta alle esigenze di edilizia assistita e che non esistono di fatto nel breve periodo condizioni economiche, anche per carenza di finanziamenti Statali, per la previsione di nuovi interventi nel settore.
A completamento delle suddette considerazioni bisogna altresì precisare che per quanto all'Edilizia Convenzionata sono stati attivati e sono in fase di inizio costruzione due interventi in Cascinapiano per complessivi 28 alloggi che saranno ultimati entro la fine del 2010 e per quanto all'Edilizia Pubblica questo Ente ha sottoscritto Convenzione con Soggetto Attuatore di Comparto Residenziale in Cascinapiano, la quale prevede la possibilità di acquisire area urbanizzata idonea per la realizzazione di 18 alloggi ERP al prezzo convenzionato di € 275,00 al mq. di S.U. che di fatto può rappresentare una ragionevole e immediata alternativa a sostituire la mancata attuazione del Comparto PP 6.
Un ulteriore elemento da tenere in considerazione deriva dalla nuova Strumentazione urbanistica, il PSC che questo Comune andrà ad adottare entro marzo 2009, avendo già approvato il Documento Preliminare e conclusa la Conferenza di Pianificazione in data

19.6.2008, nel quale è stata individuata una Direttrice di Sviluppo Residenziale in Pilastro (DR 3) ove la Scheda Norma prevede una capacità edificatoria pari a mq. 10.590 di Superficie utile di cui mq. 4.230 (40%) da riservare al Comune per la realizzazione di Edilizia Sociale, scelta che di fatto reintegra nella Pianificazione della Frazione di Pilastro la potenzialità di Edilizia Convenzionata o Assistita per i prossimi Piani Operativi Comunali.

- che precedentemente al Documento Preliminare del P.S.C., in forma associata con il Comune di Lesignano de' Bagni è stato approvato un documento per la Valorizzazione delle Risorse Territoriali, definito Piano delle Strategie, nel quale si identifica il futuro processo di sviluppo su tre temi principali:
 - 1) Valorizzazione del Patrimonio Storico – Artistico – Culturale, avente quale perno il Castello di Torrechiara, la Badia Benedettina e le aree circostanti direttamente interessate dalla produzione di Parmigiano – Reggiano e Vini DOC;
 - 2) Potenziamento infrastrutturale e del settore legato alla Stagionatura dei prosciutti che vede questo territorio quale centralità del settore e del Distretto Territoriale del prosciutto di Parma, nel contempo approvato dalla Regione ed operativo;
 - 3) Valorizzazione delle emergenze Ambientali di tipo Naturalistico con perno nella Pineta di Cozzano;
- che conseguentemente, anche alla luce del periodo attuale in cui è in atto una forte ristrutturazione del Settore della Stagionatura che impone alle attività produttive esistenti ingenti investimenti funzionali sia al potenziamento del sistema, sia anche a ricercare una maggior qualità del prodotto con conseguente prolungamento dei tempi di stagionatura, oltre alle esigenze di nuove forme di commercializzazione quali l'affettamento e confezionamento in loco e di logistica, al fine di rimanere concorrenziali sul mercato globale, la Gualerzi S.p.A. rappresenta una delle entità di maggior rilevanza produttiva ed occupazionale del territorio Comunale e che pertanto sembra ragionevole ricercare un accordo con la stessa valutando accoglibili le richieste formulate;
- che la Gualerzi S.p.A. si è dichiarata disponibile ad indennizzare economicamente il Comune per il mancato realizzo dell' Edilizia Convenzionata già prevista nel progetto del P.P. approvato con Delibera del C.C. n. 77 dell'11.11.2002 e per la mancata acquisizione al Patrimonio Pubblico dell'area prevista dal P.R.G. a Verde Pubblico collocata tra l'edificio Produttivo ed il Comparto PP 6 ma esterna ad esso, concordando con la valutazione dell'indennizzo stesso che l'Amministrazione Comunale, mediante il proprio Ufficio Tecnico ha redatto e che si allega al presente Accordo quale sua parte integrante;
- che per la zona nord del Comune e comunque nello specifico in Pilastro, l'Amministrazione Comunale ha già sottoscritto accordo per poter acquisire gratuitamente al Patrimonio Pubblico nuove aree per i futuri investimenti scolastici e per lo sport e che pertanto una variazione della destinazione urbanistica dell'area di proprietà della Gualerzi S.p.A. non produce danno al sistema dei servizi ed alla qualità dell'abitare nell'ambito interessato;
- che pertanto, alla luce delle suesposte considerazioni, risulta di tutta evidenza come da un lato il mantenimento del PP. 6 apparirebbe del tutto incongruo rispetto al tessuto urbanistico attuale e del tutto inadeguato con le esigenze sopra esposte ed appare quindi molto più conforme e adeguato all'interesse pubblico la revoca dello stesso PP. 6, tra l'altro a fronte del ricevimento di

importi che consentiranno la localizzazione in luoghi più idonei dell'Edilizia Residenziale Pubblica e per il Verde non realizzato;

La Ditta Gualerzi, inoltre, con riferimento all'ipotizzata revoca del Piano Particolareggiato, ha dichiarato di condividerla integralmente e di non avere obiezioni di sorta anche qualora, per ipotesi, l'accordo di cui oltre, non dovesse divenire efficace per mancato avveramento delle condizioni cui è sottoposto;

- che essendo sussistenti le condizioni per arrivare a sottoscrivere l'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 diviene indispensabile in Primo luogo, per le motivazioni sopra riportate, revocare la Delibera del C.C. n. 77/2002 mediante la quale è stato approvato il "PP 6";
- che la Ditta Gualerzi S.p.A. ha inoltrato a questo Ente la proposta di Accordo di Pianificazione mediante il quale, a compensazione della modifica urbanistica richiesta si obbliga in ragione della necessità di reperire una nuova area sulla quale realizzare nuovo insediamento per Edilizia Residenziale Pubblica, a versare a questo Ente il contributo di € 566.000,00;
- che per quanto alle aree Standards già previste dal progetto del "PP 6" le stesse saranno riprese nel Piano Urbanistico Attuativo che la Gualerzi S.p.A. dovrà predisporre in attuazione del POC che darà attuazione al PSC e che sarà approvato dal Comune a assoggettato a Convenzione Attuativa;

VISTA la valutazione Tecnica predisposta in merito dall'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica in data 24.3.2009;

TENUTO conto che quanto previsto nell'Accordo in oggetto non trova riferimento nel Documento Preliminare del PSC già approvato dalla Giunta Comunale, ma si inserisce correttamente nel quadro del Piano delle Scelte Strategiche a cui il Documento Preliminare stesso fa riferimento e non si pone in contrasto con l'Accordo di Pianificazione relativo al PSC redatto ai sensi degli artt. 14 – 32 della L.R. 20/2000, approvato dal Consiglio Comunale e condiviso con la Provincia di Parma;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di delibera dal Responsabile del Settore Uso e assetto del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di delibera dal Responsabile del Settore Servizi Finanziari, in ordine alla regolarità contabile;

CON VOTI: favorevoli n. 9, astenuti n. 6 (Prati, Giacopinelli, Ricchetti, Dieci, Gardoni, Balestrieri) e contrari n. 1 (Cavatorta)

DELIBERA

- 1) Di revocare per le motivazioni riportate nelle premesse la Delibera del C.C. n. 77 dell'11.11.2002 mediante la quale è stato approvato il "PP 6" Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a carattere Residenziale in Pilastro;

- 2) Di approvare, per le motivazioni di cui alle premesse, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 L'Accordo di Pianificazione proposto dalla Ditta Gualerzi S.p.A. che si allega quale parte integrante del presente Atto;
- 3) Di delegare il Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo.

COMUNE DI LANGHIRANO

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to ING. STEFANO BOVIS

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. ssa PATRIZIA BARILI

PUBBLICAZIONE

In data odierna la presente deliberazione viene :

[X] Pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi fino al 25.04.2009 con ritiro il giorno successivo.

Langhirano lì 10.04.2009

IL RESPONSABILE AFFARI GENERALI
F.to Dr.ssa PATRIZIA BARILI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune diventa esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs 267/2000 in data 20.04.2009.

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Langhirano, lì 10.04.2009

IL RESPONSABILE AFFARI GENERALI
Dr.ssa PATRIZIA BARILI