



fp

**PROTOCOLLO GENERALE**  
**N° 11363 del 01/07/2021 10:51**

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: Posta certificata

Classificazione: 06/01

Oggetto: **OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PSC COMPARTO ZNI.16**

**Mittenti**

Denominazione	Comune di Residenza
LARI GROUP SRL	CARPI
campani fabio	

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
SINDACO	01/07/2021		PROTOCOLLO E ARCHIVIO	COMPETENZA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	01/07/2021		PROTOCOLLO E ARCHIVIO	COMPETENZA
SEGRETERIA SINDACO	01/07/2021		PROTOCOLLO E ARCHIVIO	COMPETENZA

**Allegati**

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
		TestodelMessaggio.txt
		Carta d'identità Milo Frigieri.pdf.p7m
		Procura a favore Campani Geom.Fabio.pdf.p7m



**OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PSC**  
**COMPARTO ZNI.16 (LOC.DINAZZANO), ADOTTATA CON delibera del**  
**consiglio comunale n.35 del 13.05.2021**

**Al SINDACO**  
**del Comune di Casalgrande (RE)**

**Al Dirigente**  
**del Settore Pianificazione e**  
**Sviluppo del Territorio**

[casalgrande@cert.provincia.re.it](mailto:casalgrande@cert.provincia.re.it)

**Oggetto: Osservazione alla variante PSC adottata dal consiglio comunale il 13.05.2021 n.35.**  
**Dati identificativi**

Via e n. civico Pugliesi ang. Via Terranova		Località:	Dinazzano
Foglio Catastale 24	Particella 499	Tavola RUE:	Tav.1c_

**Il sottoscritto**

<b>Nome</b>	MILO		
<b>Cognome</b>	FRIGIERI		
<b>Nato a</b>	FORMIGINE	il	25.04.1984
<b>Residente in</b>	MAGRETA DI FORMIGINE		
<b>Piazza/Via</b>	FRANCESCO BUSANI	N.	19

***in qualità di***

Legale rappresentante della **LARI GROUP SRL**, con sede in CARPI Via Aldrovandi n.13, c.f. 03885900369,

***Premesso che***

- a seguito di Esecuzione immobiliare 884/2014 R.G. Esecuzioni il 20.04.2021 la scrivente società è risultata assegnataria dell'appezzamento di terreno libero da fabbricati ubicato nel Comune di Casalgrande (RE) identificato catastalmente al foglio 24, mappale 499, di mq.3626;
- il lotto di terreno in oggetto è parte del comparto PUA denominato "Zona Nuovo Insediamento ZNI.16";

***Richiamate***

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 con cui è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 con cui è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- la deliberazione di consiglio comunale n.54 del 28/04/2004 con la quale è stato approvato l'Accordo Quadro, proposto dall'Immobiliare Secchia S.r.l. in data 13/03/2004 prot.gen.n.2559, ai sensi dell'art.11 Legge n.241/90 smi, in merito all'attuazione del comparto attuativo denominato "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.16 (Loc. Dinazzano)";
- la deliberazione di consiglio comunale n.132 del 1/10/2004 con la quale è stato approvato, ai sensi degli artt.20-21 Legge Regionale n.47/1978 smi e artt.20-21 della Legge Regionale n.6/1995 smi, il progetto del "Programma Integrato d'Intervento", in variante al Piano Regolatore Generale PRG vigente, relativo ai seguenti ambiti territoriali:
  - Zona di Nuovo insediamento ZNI.16 (località Dinazzano);
  - Zona di Trasformazione ZT.2 comparto B – Centro Storico (località Boglioni);
- la convenzione attuativa, sottoscritta in data 20/10/2004 rep.n.8187, con atto a ministero del Segretario Comunale, Dott. Andrea Orlando, registrata il 17.11.2004 al n.17749, relativa all'attuazione del comparto edilizio Zona di Nuovo insediamento ZNI.16 (loc. Dinazzano);

***Rilevato che***

- il termine per l'attuazione della convenzione urbanistica inerente la "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.16" è scaduto;



- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC classifica l'area in oggetto in ambito urbano consolidato:

il CDU rilasciato il 22.09.2020 indica, relativamente all'area in oggetto, le seguenti destinazioni:

- - Ambiti urbani consolidati (art.6.2 delle Nta del Psc);
  - Sub-Ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (art.21.5 delle Nta del Psc);
  - Aree interessate da strumento urbanistico attuativo (PUO) approvato;
- le opere di urbanizzazione di cui al comparto ZNI.16 sono state parzialmente realizzate;

### ***Vista***

La variante specifica al PSC adottata con delibera del consiglio comunale n.35 del 13.05.2021

### ***Che prevede***

- *di adottare, ai sensi dell'art.4, comma 4, lett.a) della Legge Regionale n.24/2017 smi e ex art.32bis della Legge Regionale n.20/2000, la variante parziale al vigente Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE per la riclassificazione di un'area edificabile da destinare a "verde pubblico" in località Dinazzano.*

### ***PRESENTA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE/RICHIESTA***

1) Conferma della destinazione approvata nell'attuale strumento urbanistico che definisce l'area:

- Ambiti urbani consolidati (art.6,2 delle nta);
- Sub-Ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (art.21.5 delle nta);

2) La conferma e validità delle condizioni di cui alla convenzione sottoscritta il 20.10.2004 ben nota ovvero disponibilità alla definizione e sottoscrizione di nuova convenzione, che preveda la parziale edificabilità del lotto in oggetto, la parziale cessione ad uso parco pubblico e il completamento delle opere di urbanizzazione relative.

### **Motivi della richiesta**

Nella relazione illustrativa allegata alla delibera di approvazione della variante adottata, il gruppo di lavoro che l'ha redatta, dopo aver affermato che il documento è una relazione illustrativa della **3<sup>a</sup> variante al PSC e contemporaneamente della 5<sup>a</sup> variante al RUE** - varianti nelle quali non era evidentemente annoverata l'esigenza di rendere inedificabile l'area in questione - la destinazione urbanistica peggiorativa viene motivata come segue.

### ***1 – IL PREGRESSO URBANISTICO E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA***



Le aree oggetto di variante sono collocate nel centro abitato di Dinazzano tra via Statale, via Pio La Torre, via Puglisi e La Fossa Arpiana, e sono parte residua non ancora edificata del settore sud dell'ambito ZNI16 del previgente PRG che con l'ambito ZT2/b del Capoluogo ha formato oggetto di accordo quadro procedimentale e programmatico ai sensi dell'art. 11 L.N. 241/90 con la società Immobiliare Secchia srl, per l'attuazione di previsioni di Piano Regolatore Generale comprendenti tra le opere di urbanizzazione secondaria la costruzione di un centro polifunzionale localizzato nel centro di Boglioni (D.C. n° 54 del 28/04/04 repertorio 8187).

Successivamente con il "contratto urbanistico per l'attuazione del comparto edilizio ZNI16 in Dinazzano in attuazione del PRG vigente e costruzione dell'edificio polifunzionale da adibire a teatro, biblioteca, spazi espositivi e ufficio stranieri" tra Comune ed Immobiliare Secchia srl, in data 20/10/2004 Repertorio n° 8236, si è sottoscritta la convenzione attuativa dell'ambito ZNI 16 a prevalente destinazione residenziale.

Il comparto ZNI 16 è stato introdotto con apposita variante al PRG approvata con D.C. n° 53 del 28/04/2004 con la quale venivano riclassificate a zona residenziale di espansione, con potenzialità edificatoria di 6.876 mq di Sc, oltre 27.000 mq delle aree già di proprietà comunale dell'adiacente comparto ZNI 11, oggi completamente attuato e le cui dotazioni territoriali erano state previste in quantità molto superiore ai minimi di legge.

Le parti confermate a dotazioni territoriali nei comparti ZNI 11 e ZNI 16 hanno dato luogo all'attiguo parco della "Bugnina", con attrezzature sportive, verde pubblico, parcheggi pubblici, che occupano le aree del settore nord - occidentale dell'insediamento residenziale oggi esistente.

L'attuazione del programma integrato di intervento oggetto di accordo, ha proceduto in modo spedito fino al sopraggiungere della crisi del settore edilizio.

All'acuirsi della crisi del mercato immobiliare le aree edificabili destinate a superficie fondiaria per mq 9.629 e capacità edificatoria di 6.876 mq di Sc (102 alloggi) nel progetto urbanistico - edilizio a carattere planivolumetrico approvato dal comune di Casalgrande con D.G.C. n° 134 del 18/10/2004, sono rimaste ad oggi inedificate per 4.515 mq di Sf (superficie fondiaria) 3.127 mq di superficie complessiva e 45 alloggi.

In particolare, i lotti del settore sud nell'ambito ZNI 16 collocati tra via Puglisi sud, la scarpata stradale della ex SS 467 via Terranova, e cioè i lotti A1; A2; A3 e V.A. del planivolumetrico approvato (Fg 24 particella 499) per una estensione di 3.626 mq di Sf e capacità edificatoria di 2.278 mq di Sc residenziale (33 alloggi teorici) sono stati oggetto di procedura esecutiva presso il Tribunale di Reggio Emilia con alienazione tramite asta pubblica quale esecuzione immobiliare n° 884/2014 R.G. ES in Comune di Casalgrande, frazione di Dinazzano piena proprietà di unità immobiliare censita come "terreno" con prezzo base di € 5.500,00.

Detto prezzo base, evidentemente è giustificato dal fatto che trattasi di terreno cat. Sem. cl 2 di are 36,26 R.D. e 18,73 Ra 28,09 facente parte di un piano urbanistico - attuativo scaduto e con le opere di urbanizzazione non completamente realizzate e da ultimare proprio nel settore sud del comparto ZNI 16 nonostante gli impegni assunti dal soggetto attuatore in sede di convenzione attuativa.

Ad oggi via Terranova presenta la massicciata stradale non completata nella quale sono cresciute erbacce e vegetazione spontanea, mancano i parcheggi pubblici di competenza dei



*lotti A1; A2; A3, i percorsi pedonali pubblici limitrofi al comparto "A" del piano di assetto urbanistico originario e la rete di pubblica illuminazione relativa al medesimo comparto "A".*  
*Per i motivi suesposti l'area in argomento **presenta situazioni di degrado e preclude il completamento di un quartiere ad elevato carico urbanistico nel quale le strategie per il miglioramento della qualità urbana prefigurate nel PUG in corso di formazione consigliano il recupero a verde pubblico inedificabile e conseguentemente la diminuzione del carico urbanistico residuo di 33 alloggi teorici.***

*Con delibera della giunta comunale n° 35 del 11/03/2021, l'amministrazione comunale di Casalgrande, ha assunto la decisione di partecipare all'asta pubblica per l'acquisizione dell'area inedita di cui sopra" avendo nei propri obiettivi istituzionali la riqualificazione del verde pubblico e dei parchi presenti nel territorio comunale e la loro implementazione in quanto costituenti aree attive della vita cittadina e del benessere della comunità".*

***Tale iniziativa persegue altresì l'obiettivo di recuperare e riqualificare, contesti edilizi urbani attualmente in stato di abbandono ed oggetto di problematiche legate alla salute, all'igiene pubblica e all'ordine pubblico, valorizzando nel contempo aree in contesto residenziale e le proprietà immobiliari comunali.***

Dalla disamina delle norme tecniche richiamate nel CDU si evince che, prima della variante adottata, il terreno in questione era inserito in un ambito urbano consolidato; ciò in ragione della sua ubicazione e dell'esistenza al contorno di insediamenti edilizi residenziali.

Il lotto, come riconosciuto nella relazione illustrativa allegata alla delibera di adozione della variante al PSC adottata, rappresenta una porzione incompiuta dell'insediamento disciplinato dallo strumento urbanistico attuativo scaduto.

Ai sensi dell'art. 21.5 delle NTA del PSC, si tratta di aree a prevalente, ma non esclusiva, destinazione residenziale interessate da strumento attuativo approvato in corso di esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE. In vigore dello strumento attuativo che ne ha legittimata la realizzazione, per tali insediamenti si applicano le norme del medesimo strumento, come specificato ai punti successivi. **Al decadere** di questo nelle aree già completate sono ammessi solo interventi manutentori e conservativi, **mentre nei** lotti non ancora edificati, qualora siano stati soddisfatti gli obblighi previsti in convenzione, è ammessa la realizzazione di quanto consentito dallo strumento attuativo approvato.

L'attuazione edilizia è diretta in esecuzione dello strumento attuativo approvato.

A prescindere da tale indicazione normativa, il lotto, essendo ubicato in un contesto urbanizzato, sarebbe suscettibile di intervento diretto, eventualmente con PDC convenzionato ex art. 28 bis Dpr 380/01.

Da quanto sopra esposto si evince che l'adozione della variante al PSC oggetto delle presenti osservazioni non è connessa all'ottemperanza agli obblighi di pianificazione derivanti dalla l.r. 24/2017, ma, al contrario, collide con l'esigenza di dare attuazione tramite il PUG al processo di adeguamento agli indirizzi programmatici regionali contenuti nella predetta legge.

Invero, è ben noto che entro il 1° gennaio 2022 si conclude la prima fase del periodo transitorio della legge urbanistica regionale n. 24 del 2017, nel corso della quale, oltre a predisporre il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), i Comuni hanno la facoltà di variare e



portare ad attuazione le previsioni dei piani urbanistici approvati secondo la legislazione previgente.

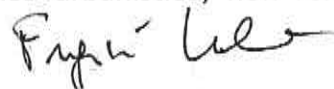
Scaduto tale termine senza che sia stato avviato formalmente l'iter approvativo del PUG (ai sensi dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017, cioè attraverso l'assunzione della proposta di piano da parte della Giunta comunale), perdono efficacia le previsioni urbanistiche in espansione del territorio urbanizzato che necessitano, per la loro attuazione, dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PP; POC e PUA).

Ai sensi dell'art. 4, comma 7, della L.R. n. 24/2017, dopo tale data (1.1.2022) continuano ad avere efficacia:

- a. le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC E RUE ovvero PRG) relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana come descritti dall'art. 7, comma 4 della stessa legge;
- b. **le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC E RUE ovvero PRG) da attuare con interventi diretti, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico e la legge consente di realizzare, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio extraurbano, direttamente attraverso la presentazione di un PdC, di una SCIA o di una CILA;**
- c. i piani attuativi (PUA, PP, AO), che, entro la data di conclusione della prima fase del periodo transitorio, siano stati:
  - c.1. approvati, nel caso dei piani attuativi il cui iter era stato avviato prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 241 (alinea del comma 4 dell'art. 4);
  - c.2. adottati o presentati (rispettivamente nel caso di piani di iniziativa pubblica o privata) nel caso di piani attuativi il cui iter sia stato avviato dopo la data di entrata in vigore della L.R. n. 24 (alinea del comma 4 dell'art. 4).

Dovendo escludere che la variante adottata al di fuori del procedimento di approvazione del PUG si sia resa necessaria per dare attuazione alla l.r. n. 24/2017, si rileva che:

- l'area in questione é confinante con un'area verde di protezione ambientale;
- nella motivazione della variante non sono evidenziate carenze di aree verdi che, comunque, dovrebbero essere oggetto del procedimento di approvazione del PUG;
- il procedimento di variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG) prescelto dal Comune é di prossima ultimazione, sicché non é ben chiara l'urgenza di rendere inedificabile un'area che il Comune voleva acquistare, aggiudicata invece ad altro soggetto;
- il prezzo di stima in una procedura esecutiva non ha alcuna attinenza con le motivazioni che devono presiedere un atto di pianificazione urbanistica;
- all'asserita situazione di degrado, non meglio comprovata, si potrebbe ovviare diminuendo la capacità edificatoria del lotto, con ciò alleggerendo il carico urbanistico, non rendendo totalmente inedificabile il lotto in questione.



Carpi, 16.06.2021

Firma \_\_\_\_\_

In calce, nell'ordine:  
Vista Google  
Estratto di mappa  
Estratto TaV.1c del RUE

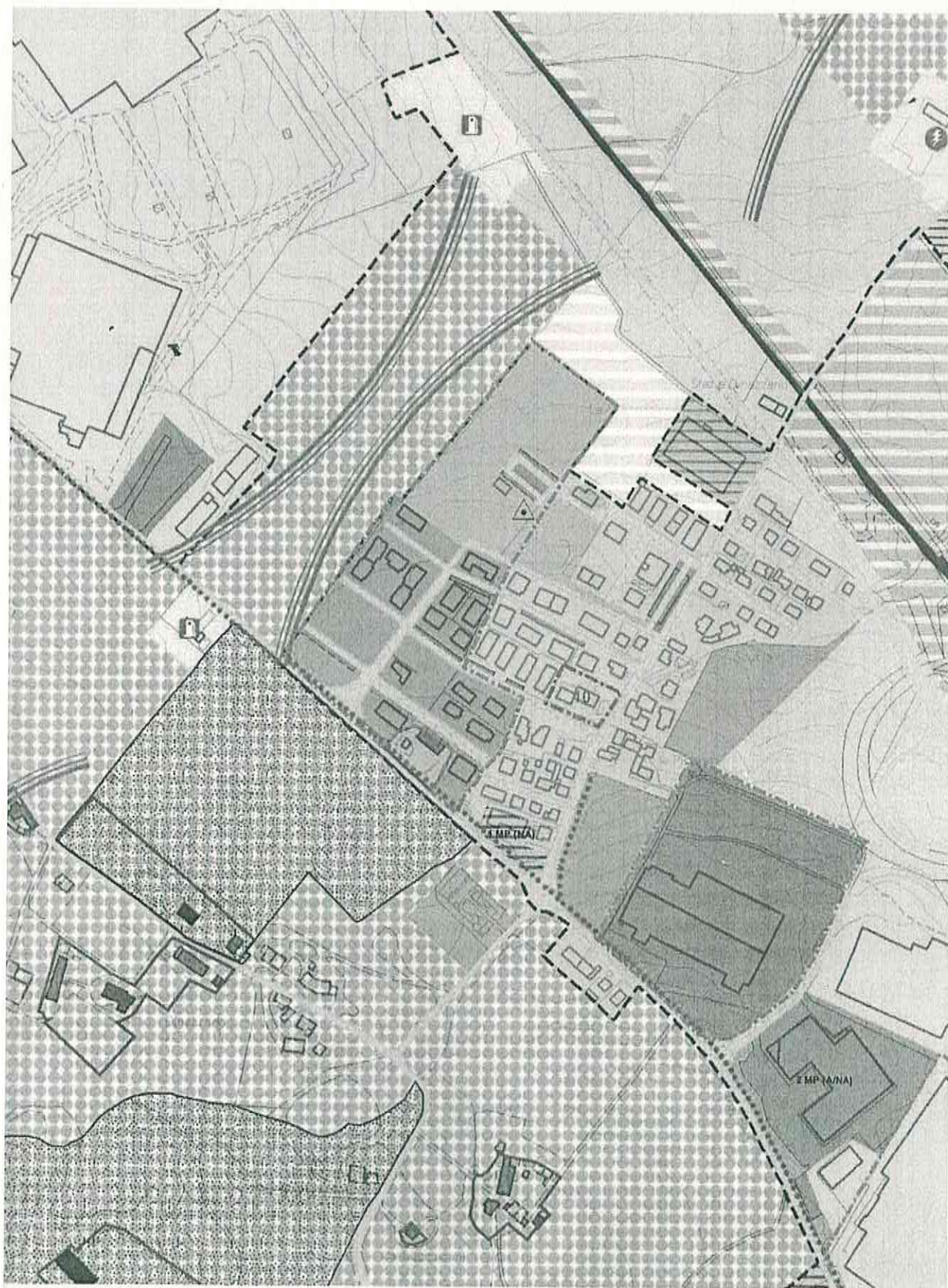






















#### Ambiti di urbani consolidati











	Sub-ambiti urbani di conservazione paesaggistica (art. 21.2)
	Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art. 21.3)
	Sub-ambiti a manutenzione qualitativa (art. 21.4)
	Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (art. 21.5)
	Sub-ambiti urbani a destinazione commerciale (art. 21.6)
	Sub-ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e terziario misto (art. 21.7)

\*\*\*\*\*  
Tessuto viario inadeguato (art. 21.3)

#### Ambiti da riqualificare

	Ambiti urbani da riqualificare (art. 21.8)
	Aree entro le quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale e di servizio (art. 1.3)
Attività commerciali ai sensi della LR n.14/99 smi e art.18 del PTCP:	
MP - medio piccole strutture di vendita	(A - alimentare NA - non alimentare)
MG - medio grandi strutture di vendita	(A - alimentare NA - non alimentare)

#### Ambiti di trasformazione

	Ambiti urbani di trasformazione (art. 21.9)
	Ambiti per nuove dotazioni territoriali (art. 21.10)
<b>Ambiti produttivi specializzati</b>	
	Ambiti specializzati per attività produttive consolidate (art. 21.12)
	Ambiti per attività commerciali esistenti (art. 21.13)
	Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionali (art. 21.14)
	Ambiti produttivi di completamento (art. 21.15)
	Ambiti produttivi di riqualificazione (art. 21.16)
	Ambiti produttivi di ampliamento (art. 21.17)
	Ambito produttivo di rilievo sovracomunale destinato ad APEA (art. 21.12 di PSC)
<b>Ambiti di mitigazione ambientale</b>	
	Verde di protezione ambientale (art. 21.18)