



COMUNE DI FORLÌ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E POLITICHE PER L'AMBIENTE

DETERMINAZIONE N. 3213 del 04/11/2025

**OGGETTO: SOCIETA; ;EUROSPIN TIRRENICA S.P.A.;
PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL;ART. 53 DELLA
LR 24/2017 PER L;APPROVAZIONE DEL PROGETTO
EDILIZIO DI AMPLIAMENTO DELLA SEDE DI VIA
GRAZIA DELEDDA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI
URBANISTICI VIGENTI
DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA
CONDIZIONATA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI**

00 - NESSUNA CLASSIFICAZIONE DI BILANCIO

La Dirigente

LA DIRIGENTE

Premesso:

- che il Sig. Pietro Rocchi, in qualità di legale rappresentante della società “***EUROSPIN TIRRENICA S.P.A.***”, il quale nel prosieguo viene indicato come “Soggetto attuatore”, ha presentato al Comune di Forlì istanza - assunta al protocollo generale con nn. **72891, 72892, 72894** in data **06/06/2024** e successive integrazioni, per l’avvio del procedimento unico con variante urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell’art. 53 della legge quadro urbanistica regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*” - per l’approvazione del progetto di ampliamento dell’attuale sede aziendale;
- che la suddetta società esercita la propria attività negli immobili siti in Comune di Forlì, in Via Grazia Deledda, 6, distinti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Fg **219, part. 2.409**, avente una superficie fondiaria di **mq. 4.818 mq.**;
- che da visura presso il Registro Imprese CCIAA la società in oggetto svolge attività di “*COMMERCIO AL DETTAGLIO DI GENERI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI*”;
- che il progetto edilizio presentato prevede l’ampliamento dell’attuale sede aziendale, mediante la **demolizione e la ricostruzione con ampliamento dell’attuale supermercato** e la contestuale realizzazione di parcheggi pertinenziali e di due nuovi accessi da Viale dell’Appennino. Il tutto al fine di rendere maggiormente fruibile il supermercato. E’ prevista inoltre la **riqualificazione/ampliamento delle dotazioni territoriali di contesto** (*parcheggi, giardini di quartiere, pista ciclabile*);
- che la realizzazione del progetto di ampliamento aziendale sopra descritto comporta una variante urbanistica normativa e cartografica al RUE vigente, per ampliare l’attuale lotto fondiario del supermercato esistente, includendo l’area dell’adiacente Incubatoio Faentino a sud (soggetta a previsione insediativa di POC, oggi decaduta) e determinando pertanto l’esigenza di ricorrere al procedimento normato dall’art. 53 della LR n. 24/2017, per l’approvazione di un progetto con effetti di variante urbanistica;

Dato atto:

- che l’art. 53 della LR n. 24 prevede la possibilità di promuovere lo svolgimento di un *procedimento unico* per l’approvazione di progetti di “*ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell’area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività*” (comma 1, lett.b);
- che esso prevede altresì la possibilità di acquisire, mediante l’indizione di apposita conferenza di servizi, tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso necessari alla realizzazione dell’intervento e di approvare la localizzazione dello stesso in variante agli strumenti di pianificazione;
- che con nota PG 91108 del 17/07/2024 la Responsabile dell’Unità Procedimenti urbanistici del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l’ambiente del Comune di Forlì ha indetto la Conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell’art. 14, comma 2 della L. 241/90, da svolgersi in forma semplificata e in modalità asincrona, come disposto dall’art. 14-bis della stessa legge;
- che gli atti relativi alla variante urbanistica sono stati depositati, ai sensi della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, presso la Segreteria del Servizio competente, a libera visione del pubblico, e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante pubblicazione di avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT);
- che gli elaborati di progetto, unitamente agli elaborati che concorrono a definire le modifiche agli strumenti urbanistici comunali sono stati contestualmente pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di Forlì;
- che l'avvenuto deposito è stato inoltre comunicato alle seguenti Autorità militari:

- *Comando Militare Esercito Emilia- Romagna – Bologna*
- *Aeronautica Militare - Comando I Regione aerea - Milano*
- *Aeronautica Militare – 2° Gruppo M. A. - Forlì;*
- che il termine entro il quale le amministrazioni coinvolte potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7, della Legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni era stato fissato in 15 giorni (termine perentorio) dalla data di ricezione della indizione;
- che gli enti e gestori sotto elencati hanno inoltrato al Comune richiesta di integrazioni documentali, determinando la sospensione dei termini del procedimento:

Dato atto che a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sul BURERT e del correlato deposito degli atti e del progetto **non sono pervenute osservazioni**, come comunicato da questo Comune alle autorità ambientali (Provincia, Arpa, Ausl) con nota PG 115826/2024;

Dato atto altresì che, nell'ambito della conferenza di servizi appositamente indetta, a seguito delle integrazioni prodotte, gli Enti e i Gestori di servizi convocati hanno trasmesso al Comune i seguenti atti autorizzativi, nulla osta e pareri, che si allegano alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale (ad esclusione del 1° parere di AUSL in atti con PG 111772/2024 e del 1° parere del Servizio Infrastrutture in atti con PG 157394/2025, non allegati perchè superati dai successivi pareri, in atti):

PARERI INTERNI

- *Servizio Infrastrutture e FMI – PG 41532/2025*
- *Servizio sviluppo economico e valorizzazione del patrimonio - PG 86867/2025*
- *Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente – PG 87067/2025*
- *Servizio Edilizia – Unità Edilizia – PG 89343/2025*

PARERI ENTI E GESTORI ESTERNI

- *Agenzia territoriale ER per i servizi idrici e i rifiuti – PG 100091/2024*
- *Aeronautica Militare – PG 112316/2024*
- *Comando Militare esercito Emilia-Romagna – PG 125575/2024*
- *E-distribuzione - PG 129385+129386/2025*
- *HERA – INRETE – PG 130163/2024*
- *ARPAE – Prevenzione ambientale – Area Est – PG 139335/2025*
- *ENAC – Ente nazione aviazione civile – PG 69404/2025*
- *HERA LUCE srl – Area Emilia Romagna – PG 84881/2025*
- *Comando Vigili del Fuoco – PG 74213/2025 e PG 86581/2025*
- *AUSL – Dipartimento di sanità pubblica – PG 86672/2025*
- *Provincia di Forlì-Cesena – Decreto Presidente 63/2025 - PG 87833/2025*
- *Romagna Acque – Società delle Fonti SPA – PG 92087/2025;*

Dato atto che le indicazioni e prescrizioni attuative - eventualmente presenti nei suddetti pareri - sono tutte riportate nell'ALLEGATO "PRESCRIZIONI", parte integrante e sostanziale dello schema di convenzione (che si allega alla presente deliberazione), **ad eccezione del RILIEVO AMBIENTALE B2** del Decreto del Presidente della Provincia 63/2025, in atti con PG 87833/2025, per il quale è stata redatta dagli uffici una

proposta di controdizioni;

Ritenuto **di approvare la proposta di controdeduzioni al suddetto rilievo provinciale**, secondo le motivazioni riportate nell'Allegato “*Scheda di controdeduzioni al rilievo B2 del Decreto del Presidente della Provincia*”, che si unisce alla presente deliberazione su supporto informatizzato, per costituire parte integrante e sostanziale del relativo fascicolo informatico;

Atteso che l'approvazione della presente variante urbanistica non comporterà l'aggiornamento della classificazione acustica comunale vigente per le aree interessate dalla nuova previsione aziendale, in quanto si interviene all'interno del tessuto esistente e pertanto non c'è variazione della classificazione acustica; resta ferma la necessità di aggiornare il Piano di classificazione acustica comunale, una volta attuato l'intervento;

Ritenuto opportuno:

- che la stipulazione della convenzione urbanistica con i soggetti aventi titolo, preliminarmente al rilascio del titolo unico abilitativo alla realizzazione dell'intervento, debba avvenire entro **120 giorni dalla data di ratifica da parte del Consiglio comunale della presente determinazione**;
- che, in caso di inadempienza da parte del proprietario dell'obbligo di cui sopra (stipulazione della convenzione) l'Amministrazione comunale ordini che si provveda a sanare l'irregolarità entro un termine perentorio non superiore a 30 giorni. Scaduto tale termine senza che il Proponente abbia ottemperato all'obbligo di cui sopra, la variante urbanistica dovrà intendersi decaduta a tutti gli effetti. L'aggiornamento degli strumenti urbanistici alla situazione urbanistica previgente sarà effettuato d'ufficio;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 304 del 28/08/2024, avente oggetto *"ISTANZE DI AMPLIAMENTO AZIENDALE CON EFFETTI DI VARIANTE URBANISTICA PRESENTATE DALLE AZIENDE "EUROSPIN TIRRENICA SPA" E "LORY SRL" - INDIRIZZI IN MERITO AL SUPERAMENTO DI ALCUNI PUNTI DEI CRITERI CONSILIARI"*, nella quale è stato espresso un indirizzo favorevole all'istanza di ampliamento in esame, in relazione allo sforamento dei seguenti due criteri consiliari:

- **divieto di applicazione della procedura a medie strutture di vendita** (questo criterio, che deriva dal recepimento del divieto presente all'art. 8, comma del DPR 160/2010, risulta di fatto “datato” e superato dall'art. 53 della L.R. 24/2017, che non prevede alcuna restrizione per le medie strutture di vendita, fermo restando il rispetto delle soglie dimensionali vigenti (*Variante commercio 2017*));
- **massimo incremento di superficie fondiaria non superiore al raddoppio dell'esistente** (lo sforamento deriva dalle stesse prescrizioni comunali di orientare il lotto in modo da realizzare un parcheggio pubblico sul fronte di Via Deledda in continuità con quello esistente; di realizzare i parcheggi pertinenziali prevedendo un'aiuola alberata tra due file di stalli; di prevedere aree alberate sul fronte strada);

in ragione degli elementi di interesse del progetto, che vanno oltre il mero interesse socioeconomico e occupazionale delle consuete “*varianti di ampliamento aziendale*”, poiché si attuano, a spese del privato e non a scomputo oneri, interventi di miglioramento della qualità ecologico-ambientale ed insediativa del contesto di inserimento, con effetti che potranno riverberarsi anche alla scala del quartiere urbano;

Ritenuta condivisibile la valutazione positiva espressa da parte della Giunta Comunale nella citata deliberazione n. 304 del 28/08/2024, e le motivazioni ivi contenute;

Ritenuti quindi superabili i due criteri sopra indicati, per il caso in esame, fermo restando l'esigenza di un'espressione puntuale del Consiglio comunale;

Di dare atto:

che il contributo di costruzione, da corrispondere al Comune, come disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16 settembre 2019 è pari a € **427.505,76**;

che il contributo relativo agli oneri di monetizzazione della dotazione dei parcheggi pubblici e del

verde pubblico, da corrispondere al Comune, secondo le modalità previste dalla delibera di Consiglio Comunale n. 91/2014 **non è dovuto;**

che l'intervento di ampliamento di cui alla presente variante urbanistica sarebbe subordinato alla corresponsione del **contributo di costruzione straordinario** di cui al IV comma, lett. d-ter, dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (come modificato dalla Legge 164/2014), trattandosi di intervento edilizio conseguente ad una variante urbanistica. L'ammontare del contributo straordinario è stato valutato nell'ambito della Commissione appositamente indetta **in data 29/08/2024, in atti con PG 105035 del 01/09/2025, ed è stato ritenuto pari a € 0,00;**

che gli interventi di cui al presente progetto determinano **oneri riflessi di gestione annui a carico dell'Ente stimati in indicativi € 2.443,77/anno**, i quali saranno a carico del soggetto attuatore per i primi 10 anni dal collaudo e a carico del Comune per gli anni successivi; tali costi troveranno copertura finanziaria nel bilancio di previsione degli esercizi corrispondenti;

Dato atto che la Responsabile del procedimento della presente proposta di variante urbanistica è l'Arch. Mara Rubino, responsabile dell'Unità Procedimenti urbanistici del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente;

Dato atto inoltre che all'attività istruttoria del procedimento in oggetto hanno partecipato, oltre alla Responsabile del procedimento, altri componenti del *Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente* e di altri servizi comunali, in ragione delle specifiche competenze ed anche al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare la legalità, la correttezza e la trasparenza dell'azione amministrativa;

Tutto cio' premesso e richiamato, valutata la conformità delle modifiche proposte alla normativa e agli indirizzi di pianificazione sovraordinati;

Vista la legislazione nazionale e regionale vigente ed in particolare:

- la legge 7 agosto 1990, n. 241;
- la previgente Legge-quadro urbanistica regionale 24 marzo 2000, n. 20;
- la nuova legge quadro urbanistica LR 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dall'1/1/2018 ed in particolare l'art. 53 "Procedimento unico";

Visti gli strumenti di pianificazione nazionale, regionale, sovracomunale e comunale vigenti;

Visti:

- il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali ed in particolare l'art. 107 il quale stabilisce funzioni e responsabilità della dirigenza, a cui è attribuita la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;
- l'art. 50, comma 10, del D.Lgs. n. 267/2000, nel quale si dispone che il Sindaco nomini i responsabili degli uffici e dei servizi, attribuisca e definisca gli incarichi dirigenziali secondo le modalità ed i criteri stabiliti dagli art. 109 e 110 nonché dai rispettivi regolamenti comunali;
- il D.Lgs., testo coordinato del 30 marzo 2001 n. 165, art. 4 comma 2 "*Ai dirigenti spetta l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno omissis....*";
- l'art. 38 dello Statuto Comunale che attribuisce ai dirigenti il compito di emanare gli atti di gestione aventi rilevanza esterna;
- il Decreto Sindacale n. 6 del 30/01/2025 con il quale è stato affidato all'Ing. Simona Savini l'incarico di direzione del Servizio Pianificazione Urbanistica e Politiche per l'Ambiente fino a fine mandato;

Viste altresì:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 14/01/2025 avente oggetto: "APPROVAZIONE Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 E VERIFICA STATO DI ATTUAZIONE Documento Unico di Programmazione 2024-2026 al 30 Giugno 2024";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 14/01/2025 avente oggetto: "APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE PER GLI ESERCIZI 2025-2027";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 11 del 31/01/2025 avente oggetto: "Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – APPROVAZIONE";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 14/02/2025 avente oggetto: "PIANO INTEGRATO DI ATTIVITA' E ORGANIZZAZIONE (P.I.A.O.) PER IL TRIENNIO 2025 - 2027 - APPROVAZIONE".

Visti, inoltre:

- gli artt. 147- bis e 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267 del 2000 e successive modifiche;
- gli artt. 143 comma 2, 144 comma 1, 146 comma 1 e 147 comma 1, del “*Testo unificato delle Norme regolamentari in materia di contratti, contabilità e patrimonio (Codice III)*”;

D E T E R M I N A

per le motivazioni di cui in premessa e che si intendono qui integralmente riportate per formare parte integrante, sostanziale e formale della presente determinazione:

di prendere atto dell'esito positivo della Conferenza di Servizi indetta per l'acquisizione degli atti di consenso sul progetto di ampliamento dell'attività in oggetto;

di dare atto che la realizzazione del progetto di ampliamento aziendale in argomento **comporta la contestuale variazione urbanistica** dei suoli interessati dall'intervento:

- *da AMBITO AC7 di POC e da lotto residenziale B1.4 di RUE*
- *a zona T1.3 terziaria di completamento di RUE (Commercio all'ingrosso e al minuto) [41], soggetta a permesso di costruire convenzionato e a prescrizioni attuative specifiche (contenute nelle Norme di Rue e nella convenzione)*

e che ciò ha determinato l'esigenza di ricorrere al procedimento di cui al citato art. 53 della LR 24/2017, per l'approvazione del progetto edilizio con effetti di VARIANTE URBANISTICA;

in merito al superamento di alcuni criteri stabiliti dal Consiglio comunale, di ritenere condivisibile la valutazione favorevole espressa dalla Giunta Comunale nella deliberazione n. 304 del 28/08/2024, in premessa richiamata, ferma restando l'esigenza di acquisire la valutazione del Consiglio comunale;

4. di approvare la proposta di controdeduzioni al RILIEVO AMBIENTALE B2, contenuto nel Decreto del Presidente della Provincia 63/2025, in atti con PG 87833/2025, secondo le motivazioni riportate nell'Allegato “**Scheda di controdeduzioni al rilievo B2 del Decreto del Presidente della Provincia**”, che si unisce alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale ;

di valutare positivamente, ai sensi dell'art. 53, comma 9, della LR 24/2017, il progetto edilizio e la correlata variante agli strumenti urbanistici comunali, come costituiti dai seguenti elaborati:

ELABORATI VARIANTE URBANISTICA (ALLEGATI PARTE INTEGRANTE ALLA PRESENTE DETERMINAZIONE)

Relazione Urbanistica

POC - Tavola P34 – stato modificato

POC - Legenda - stralcio - stato modificato

4. POC – NTA – stralcio – stato comparato

POC-RUE - AT 14 - stato modificato

RUE - Tavola P34 – stato modificato

RUE - Legenda - stralcio - stato modificato

RUE – Normativa – stralcio stato comparato

Valsat

Schema convenzione e relativi allegati (sottoscritto dal soggetto attuatore)

Scheda di controdeduzioni al rilievo B2 del Decreto del Presidente della Provincia

Pareri conferenza servizi

ELABORATI PROGETTO (IN ATTI)

Elaborati PG 72891/2024

PROGETTO URBANIZZAZIONI

- IP01 -Pubblica Illuminazione

- Relazione Illuminazione pubblica

- Tav. U6 – Opere aree verdi

VALUTAZIONI AMBIENTALI

- 2401- Impatto acustico

- 2401- Valutazioni trasportistiche

Elaborati PG 72892/2024

PROGETTO ELETTRICO SUPERMERCATO

- EL 1 prel cabina di trasformazione

- EL 2 prel impianto forza motrice

- EL 3 prel illuminazione

- EL 4 prel Impianto esterno e impianto di terra

- QE1 prel quadri mt e bt

- QE2 prel quadro elettrico ricarica auto

- QE3 prel quadro elettrico generale

- QE4 prel quadro elettrico macelleria

- QE5 prel quadro elettrico pescheria

- QE6 prel quadro elettrico gastronomia panetteria

- Relazione preliminare impianto elettrico

- Relazione scariche atmosferiche

- SIC1 prel impianti rivelazione incendi e diffusione sonora

VARIE

- frontespizi firmati
- prel acquisto area
- relazione tecnica-illustrativa

PROGETTO FOTOVOLTAICO

- 01 relazione tecnica specialistica
- 02 copertura
- 03 schema di collegamento impianto FTV
- 04 relazione di calcolo
- 05 struttura di fissaggio

Elaborati PG 72894/2024

BARRIERE ARCHITETTONICHE

- relazione barriere architettoniche
- tavola barriere architettoniche

PROGETTO EDILIZIO (elaborati riproposti)

- relazione invarianza idraulica
- tav P1 – stato attuale incubatoio
- tav. P2 – stato attuale supermercato
- tav. P4 – progetto
- tav P5 – arredo interno
- tav. P6 – stato comparativo
- tav P7 – rete fognaria

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI SUPERMERCATO

- CDZ1 prel climatizzazione rinnovo
- CDZ2 prel macchine in copertura
- CDZ3 prel schema funzionali climatizzazione
- CDZ4 prel schema funzionale a.c.s.
- CDZ5 prel idrico antincendio
- relazione preliminare impianti meccanici e rinnovo aria

PROGETTO VVF

- PINI 2023 valutazione progetto
- relazione VVF 69.3.C
- VVF 1 planimetria generale
- VVF 2 piano terra
- VVF 3 copertura
- VVF 4 prospetti e sezione

Elaborati PG 126118/2024

PROGETTO EDILIZIO (elaborati nuovi)

- all 1 impatto acustico
- all 2 approvvigionamento energia Arpae
- all 3 Sintesi non tecnica
- all 4 elab2 schede VTA
- all 5 relazione eurospin VTA
- all 6 utilizzo risorse naturali relazione
- all 7 predisposizione posti auto ricarica elettrica
- all 8 Comune unità ambiente
- all 9 D01 e-distribuzione
- all 10 relazione e-distribuzione
- all 11 piano monitoraggio Eurospin
- all 12 relazione inquinamento luminoso
- all 13 Valsat
- all 7 posti auto ricarica elettrica

Elaborati PG 126121/2024

- all 14 schema convenzione pre conferenza
- all 15 risposta Comune/Arpae
- all 16 modulo impegno pagamento Arpae
- all 17 asseverazione altri tecnici
- all 18 relazione di regolarità urbanistico edilizia
- all 19 valutazioni trasportistiche
- all 20 tav P05 pianta arredata
- all 21 relazione economico finanziaria
- all 22 cronoprogramma
- all 23 CME opere urbanizzazione
- all 24 CME Enel
- all 25 CME illuminazione pubblica
- all 26 CME aree private di uso pubblico

Elaborati PG 126122/2024

- relazione Arpae
- relazione FMI
- relazione Provincia
- relazione Servizio ambiente e urbanistica
- relazione Servizio edilizia
- relazione Unità procedimenti unici -unità edilizia

- tav. P3a planivolumetrico
- tav. P3b planimetria generale
- tav U1 stato attuale
- tav U2 planivolumetrico
- tav U4 opere di urbanizzazione
- tac U5 rete fognatura bianca

Elaborati PG 126715/2024

- all 27 sottoservizi HERA - IN RETE
- Relazione sottoservizi HERA - IN RETE

Elaborati PG 11740/2025

- 2025-01-30_PG 11740_da Eurospin - Controdeduzioni

Elaborati PG 69404/2025

- nulla osta MWEB 2025 035
- relazione tecnica intg AUSL
- studio aeronautico impianto FTV
- tav P04 AUSL
- testo PEC INTEGRAZIONI

Elaborati PG 73541/2025

- Eurospin Forlì Relazione L10

Elaborati PG 95389/2025

INTEGRAZIONI FINALI

- CME opere di demolizione
- relazione integrativa
- tav U3 int - CESSIONI

6. di dare atto – come in premessa illustrato - che a seguito del deposito non risultano pervenute OSSERVAZIONI sul progetto definitivo e sulla correlata variante urbanistica;
7. di dare altresì atto, come richiesto al comma 9 dell'art. 53 della LR 24/2017, che la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale si è positivamente conclusa con espressione di parere favorevole da parte della Provincia (contenuto nel citato Decreto Presidenziale 63/2025);
8. **di concludere positivamente la Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990, in forma semplificata e asincrona**, come sopra indetta e svolta, la quale sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni interessate, tenuto conto delle posizioni espresse, anche in forma tacita, dagli Enti ed Amministrazioni partecipanti e fatto salvo il rispetto delle condizioni e delle osservazioni indicate negli atti autorizzativi, nulla osta e pareri che gli Enti e i Gestori di servizi hanno trasmesso al Comune, **richiamati in premessa e allegati alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale**;

9. di dare atto che **la presente determinazione favorevole condizionata di conclusione della conferenza di servizi** del procedimento unico in esame comporta, ai sensi del comma 10 dell'art. 53 della LR n. 24/2017, gli effetti di cui al comma 2 del citato art. 53, ovvero:

approvazione del progetto dell'intervento;
approvazione della correlata variante al POC e al RUE;
approvazione dello schema di convenzione urbanistica;

- 10 di dare atto:

che lo SCHEMA DI CONVENZIONE - sottoscritto dal richiedente per accettazione, unitamente ai relativi allegati tra cui l'ALLEGATO "PRESCRIZIONI" e l'ALLEGATO "PROSPETTO RIASSUNTIVO CALCOLO FIDEISSIONI E PENALI" - è allegato alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale;

che detta convenzione dovrà essere stipulata fra il Comune di Forlì e il soggetto avente titolo preliminarmente al rilascio del titolo unico abilitativo alla realizzazione dell'intervento da parte del SUAP;

- che il Dirigente del Servizio Edilizia, o altro Dirigente, interverrà alla stipulazione della citata convenzione, in forma di atto pubblico, con tutti i poteri di apportarvi quelle aggiunte o modifiche che sono di stile o volute dalla legge o che saranno del caso in simili atti, compreso il potere di meglio identificare gli immobili interessati con precisi dati censuari, eventuali varianti, mappali e subalterni, confini e quant'altro occorra, senza alterare la sostanza della presente deliberazione;
- che la convenzione dovrà essere trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, con esonero del Direttore dell'Agenzia da ogni responsabilità relativa;
- che la stipulazione della suddetta convenzione urbanistica dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di ratifica da parte del Consiglio comunale della presente determinazione;
- che, in caso di inadempienza da parte del proprietario dell'obbligo di cui sopra (stipulazione della convenzione) l'Amministrazione comunale ordini che si provveda a sanare l'irregolarità entro un termine perentorio non superiore a 30 giorni. Scaduto tale termine senza che il Proponente abbia ottemperato all'obbligo di cui sopra, la variante urbanistica dovrà intendersi decaduta a tutti gli effetti. L'aggiornamento degli strumenti urbanistici alla situazione urbanistica previgente sarà effettuato d'ufficio;

11. di autorizzare l'Ufficiale rogante a stipulare con gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ovvero con i legittimi proprietari degli immobili sopra citati, che assumono la responsabilità di assolvere tutti gli impegni contenuti nella convenzione approvata con la presente determinazione;

12. Di dare mandato all'Unità Procedimenti urbanistici di correggere d'ufficio eventuali refusi, errori lessicali, di impaginazione, di coordinamento tra le distinte parti della presente Variante (RUE, POC e relativi allegati) ovvero errori materiali di restituzione grafica, in particolare se riscontrati prima della pubblicazione;

13. Di dare atto che, successivamente all'approvazione, le modifiche riportate negli elaborati tecnici della variante, allegati in stralcio al presente atto, saranno recepite e coordinate nei rispettivi elaborati del piano;

14. di dare atto:

che il contributo di costruzione, da corrispondere al Comune, come disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16 settembre 2019 è pari a **€ 427.505,76**;
 che il contributo relativo agli oneri di monetizzazione della dotazione dei parcheggi pubblici e del

verde pubblico, da corrispondere al Comune, secondo le modalità previste dalla delibera di Consiglio Comunale n. 91/2014 **non è dovuto;**

che l'intervento di ampliamento di cui alla presente variante urbanistica sarebbe subordinato alla corresponsione del **contributo di costruzione straordinario** di cui al IV comma, lett. d-ter, dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (come modificato dalla Legge 164/2014), trattandosi di intervento edilizio conseguente ad una variante urbanistica. L'ammontare del contributo straordinario è stato valutato nell'ambito della Commissione appositamente indetta **in data 29/08/2024, in atti con PG 105035 del 01/09/2025, ed è stato ritenuto pari a € 0,00;**

che gli interventi di cui al presente progetto determinano oneri riflessi di gestione annui a carico dell'Ente stimati in indicativi **€ 2.443,77/anno, i quali saranno a carico del soggetto attuatore per i primi 10 anni dal collaudo e a carico del Comune per gli anni successivi;** tali costi troveranno copertura finanziaria nel bilancio di previsione degli esercizi corrispondenti;

15. di dare atto che il comma 10 del citato art. 53 sancisce che la determinazione conclusiva di chiusura della conferenza di servizi produce gli effetti di approvazione, a condizione che siano stati effettuati i seguenti adempimenti:

copia integrale della determinazione sia pubblicata sul sito web del Comune e dell'autorità competente per la valutazione ambientale (Provincia) e sia stata depositata presso il Comune per la libera consultazione;

l'avviso di avvenuta conclusione della conferenza di servizi sia pubblicato sul BURERT dalla competente struttura regionale;

16. di dare atto che, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017, poichè l'intervento in oggetto comporta una modifica gli strumenti urbanistici comunali, l'espressione della posizione definitiva del Comune di cui alla presente determinazione è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte del Consiglio comunale entro trenta giorni dall'assunzione della presente determinazione conclusiva della conferenza di servizi;

17. di trasmettere pertanto la presente determinazione all'Unità Procedimenti unici del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente per l'espletamento degli adempimenti di cui sopra, ivi comprese la successiva ratifica da parte del Consiglio comunale, ai sensi e per gli effetti del comma 5 del citato art. 53 e la trasmissione di copia del presente atto alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento e ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;

18. di trasmettere altresì la presente determinazione al Dirigente del Servizio Infrastrutture mobilità e protezione civile per le specifiche competenze e per ogni successivo adempimento preordinato a dare attuazione alle infrastrutture e alle dotazioni territoriali;

19. di dare atto che gli atti inerenti al procedimento sono depositati presso l'Unità procedimenti urbanistici del Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l'ambiente, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi;

20. di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267 del 2000 e successive modifiche.

La Dirigente
Simona Savini
Documento sottoscritto digitalmente

Allegati:

Elaborati Variante urbanistica (compresi Scheda controdeduzioni rilievo B2 della Provincia e Pareri conferenza di servizi)

Schema convenzione

ESTENSORE: MARA RUBINO

La Dirigente
Simona Savini
documento sottoscritto digitalmente