

**PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 85 / 2020**

TERZO SETTORE - AREA TECNICA
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO DI VARIANTE AL POC DEL COMUNE DI CODIGORO CON VALORE DI PUA E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER AMPLIAMENTO DELLA ATTIVITÀ PRODUTTIVA DEI F.LLI BENAZZI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

in data 21/01/2020 la società **BENAZZI SRL**, ha inoltrato domanda di “valutazione di variante al POC del comune di Codigoro con valore di PUA, al fine di poter realizzare un nuovo magazzino per lo stoccaggio merci in Caprile di Codigoro via centro 6. Nel modulo recante la domanda del titolo edilizio è richiesta di convocazione di conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 per variante al POC;

la documentazione tecnica contenuta negli elaborati richiamati nell'elenco **allegato A** alla presente, è pervenuta con 7 pec al protocollo generale del comune di Codigoro nn. 1162-2020; 1163-2020; 1164-2020;1173-2020;1174-2020;1175-2020;1244-2020;

il quadro progettuale e programmatico in cui si inserisce l'intervento proposto si è conformato ai sensi della LR 20/2000 come segue:

- *in data 07/08/2008 il comune di Codigoro ha attivato il procedimento di revisione dei propri strumenti urbanistici, adottando il Piano strutturale comunale (PSC) ai sensi delle LR 20/2000. La LR 20/2000 prevedeva che lo strumento urbanistico generale (vecchio PRG) fosse sostituito da un piano strutturale comunale (PSC) , un regolamento urbanistico edilizio (RUE) e un piano operativo comunale (POC);*
- *con DCC n. 49 del 29.03.2011 è stato approvato il PSC;*

- con DCC n. 37 del 06.06.2014 è stato approvato il RUE ed è decaduta l'efficacia delle previsioni del PRG, fatte salve le previsioni dei piani attuativi già convenzionati;
- con gli atti di seguito richiamate è stato approvato e variato il Piano Operativo Comunale (POC):
 1. DCC n. 57 del 30.11.2015, recante approvazione della "VARIANTE SPECIFICA AGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI CODIGORO CON VALORE DI POC COMPORTANTE APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO, RELATIVA AL PROGETTO DI "ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEL SISTEMA IRRIGUO DELLE VALLI GIRALDA, GAFFARO E FALCE IN COMUNE DI CODIGORO (FE)";
 2. DCC n. 35 del 26.07.2016 recante approvazione della "1° VARIANTE SPECIFICA AL P.O.C. DEL COMUNE DI CODIGORO COMPORTANTE APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO, RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI SPORTIVI E SPAZI PUBBLICO/RICREATIVI IN CODIGORO";
 3. Determinazione del Dirigente di ARPAE SAC FE n. DET-AMB-2016-5166 del 21/12/2016 recante 2016 "AUTORIZZAZIONE UNICA AI SENSI DELL'ART. 52quater/sexies DEL D.P.R. 327/2001 PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DEL METANODOTTO Allacciamento Comune di Codigoro DN 100 (4") - Allacciamento Falco di Codigoro DN 100(4") CON CONTESTUALE DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' E APPOSIZIONE DI VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO", che richiama la DCC n. 54 del 30.11.2016 con la quale il comune di Codigoro ha espresso parere favorevole alla variante urbanistica con valore di variante al POC;
 4. DCC n. 34 del 05/05/2017 recante approvazione della "VARIANTE SPECIFICA AL POC DEL COMUNE DI CODIGORO CON VALORE DI PUA, PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO AUC3 SITO IN PONTELANGORINO VIA CENTRO 31B ";
 5. DCC n. 53 del 26.09.2017 recante "1° VARIANTE SPECIFICA AL P.O.C. DEL COMUNE DI CODIGORO COMPORTANTE APPOSIZIONE DEL VINCOLO

PREORDINATO ALL'ESPROPRIO, RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI SPORTIVI E SPAZI PUBBLICO/RICREATIVI IN CODIGORO-REVOCA”;

- 6. Determinazione del Dirigente di ARPAE SAC FE n. DET-AMB-2018-2184 del 04/05/2018 recante “AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.R. del 22.02.1993 n. 10 e ss.mm.ii. ALLA COSTRUZIONE E ALL'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO ELETTRICO DENOMINATO “Linea aerea a 132 kV e cabina utente a 132/15kV per l'allacciamento dello stabilimento Kastamonu Italia srl, in località Pomposa nel Comune di Codigoro via Romea 27 (Fe) – cod. rintracciabilità Terna CP 201800003””, che comporta Variante al POC per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e l'adeguamento delle tavole di PSC e RUE. La variante urbanistica si è perfezionata con l'approvazione del consiglio comunale, giusta DCC n. 31 del 27/05/2018 ;*
- 7. Delibera di giunta regionale n. 1901 del 12/11/2018 recante approvazione del progetto di “RIAVVIO DELL'IMPIANTO ESISTENTE PER LA PRODUZIONE DI PANNELLI A BASE DI LEGNO CON UNA CAPACITÀ DI PRODUZIONE DI 480.000 M3/ANNO IN COMUNE DI CODIGORO (FE)” PROPOSTO DA KASTAMONUITALIA S.R.L.”;*
- 8. Determinazione del Dirigente di ARPAE SAC FE n. DET-AMB-2019-4732 del 15/10/2019 recante AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.R. del 22.02.1993 n. 10 e ss.mm.ii. ALLA COSTRUZIONE E ALL'ESERCIZIO, CON DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' E DI INAMOVIBILITA', DELL'IMPIANTO ELETTRICO DENOMINATO “ELETTRODOTTO 132 kV SE RTN CARPANI – CU POMPOSA” Cod. Rintr. Terna CP 201800003;*

l'intervento proposto ricade in area inquadrata nelle tavv 16 e 17 del PSC e nella tavv T3 e T4 del RUE vigente, e risulta classificata come segue:

- Il complesso produttivo cui sarebbe asservito il nuovo edificio comprende aree classificate in parte come territorio rurale destinato ad IMPIANTI PRODUTTIVI IN TERRITORIO RURALE ed in parte come territorio urbanizzabile destinato a NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.

- L'area di sedime dell'edificio di progetto ricade quasi interamente all'interno della porzione classificata come NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, disciplinati all'art 3.7. delle NT del RUE. Tale articolo dispone che “All'interno di tali aree ogni intervento è programmato dal POC e si attua previa approvazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo)”, fatto salvo quanto disposto al comma 3 che ammette l'intervento edilizio diretto per l'ampliamento entro il limite del 20 % della superficie complessiva (Sc) esistente. Il proponente non possiede edifici all'interno dei NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, mentre possiede edifici nel limitrofo ambito classificato come IMPIANTI PRODUTTIVI IN TERRITORIO RURALE, ove è ammesso un ampliamento una tantum del 50% della Sc esistente (art 4.1.7 delle NT del RUE). Le dette capacità edificatorie sono insufficienti per la realizzazione dell'edificio di progetto, che avrà una Sc di circa 9100 mq di molto superiore al 50% della Sc esistente, la cui realizzazione pertanto presuppone l'approvazione di una variante al POC che assegni i diritti edificatori necessari al proponente.
- L'area in cui si propone la realizzazione delle dotazioni pubbliche di parcheggi è di proprietà comunale e ricade in territorio urbanizzato ed è classificata come *Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)* destinato a *Principali dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovralocale (art. 5.2)*;
- Tutte le aree del comparto sono interessate dalla presenza di *Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5)*. La scheda d'ambito del PSC specifica che si tratta di dossi di rilevanza *storico-documentale e paesaggistica (art 20ª del PTCP)* e prescrive che l'espansione sia individuata all'interno di un POC che preveda la nuova edificazione prioritariamente sulle aree esterne al vincolo di dosso. Laddove queste non siano contigue agli insediamenti produttivi esistenti (come nel caso in esame), si prescrive la realizzazione dei nuovi ambiti produttivi in adiacenza a quelli esistenti. La proposta in esame risponde a questi criteri.
- Il PSC ed il PTCP includono l'area produttiva di progetto all'interno dell'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) di rilievo sovracomunale denominata “Pomposa-Ponte Quaiotto”, attualmente non attuata.

Dato atto che

lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti non consente la realizzazione dell'intervento proposto mediante intervento diretto, in quanto manca la sua previsione nel POC ed il Piano urbanistico attuativo (PUA), che definiscano l'assetto territoriale sostenibile in cui inserire l'intervento edilizio e conformino i diritti edificatori necessari in capo al proponente;

gli strumenti vigenti sono destinati ad essere superati nel breve termine che l'art. 3 della legge regionale 24/2017 ha assegnato per l'approvazione di nuovi strumenti da essa previsti, tanto che in applicazione della disciplina transitoria definita all'art. 4 della stessa LR 24/2017, dal 1 gennaio 2021 decadranno di fatto tutte le previsioni di espansione dei precedenti piani non conformate. Pertanto non è ipotizzabile dare contestuale attuazione all'APEA prevista dal PSC, considerato che l'atto di indirizzo approvato con DAL 118/2007, prevede un accordo di gestione. Le caratteristiche strutturali delle aree e degli edifici previste nel citato atto di indirizzo del 2007 sono attualmente prescritte dalle norme vigenti;

attualmente le aree per nuovi insediamenti produttivi previste dal PSC non ancora conformate, come quella in oggetto, possono essere trasformate nel senso richiesto solo a seguito di varianti urbanistiche approvate ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 24/2017, mediante una successione di procedimenti ex LR 20/2000 per l'approvazione delle varianti urbanistiche seguiti dal procedimento per il rilascio del permesso di costruire ex art. 19 della LR 15/2013 ovvero mediante il procedimento unico previsto dall'art. 53 della stessa legge;

il proponente ha manifestato l'urgenza alla realizzazione dell'intervento, finalizzato ad attivare una collaborazione sinergica tra la sua attività di stoccaggio e trasposto merci e e la limitrofa attività di trasformazione di prodotti agroalimentari che rappresenta la maggiore attività produttiva esistente nel comune di Codigoro, per cui risulta opportuno concentrare in un procedimento unico, ex art. 53 della LR 24/2017, le fasi di variante al POC, l'approvazione del PUA e il rilascio del permesso di costruire;

nello schema di convenzione il proponente precisa di intervenire in nome e per conto delle diverse ditte proprietarie delle aree interessate, in forza delle procure da esse conferitegli, ad eccezione dell'area di proprietà comunale sulla quale è prevista la

realizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico (fg 59 m 230 parte), che come detto è di proprietà comunale;

il procedimento dell'art. 53 della LR 24/2017, invocato dallo stesso proponente, prevede l'esame del progetto mediante conferenza di servizi sincrona e decisoria, (che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990 e fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 dello stesso articolo 53 della LR 24/2017). Alla conferenza il comune partecipa mediante un proprio rappresentante delegato ad esprimere la posizione definitiva dell'ente, fatto salvo l'onere di acquisire la pronuncia di competenza degli organi collegiali, che per loro natura non possono esprimersi in sede di conferenza;

nel caso di specie è richiesta l'acquisizione dei pareri del consiglio comunale in merito alla cessione degli immobili comunali e in merito alla variazione/integrazione degli strumenti urbanistici vigenti e l'acquisizione del parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in merito alla variazione/integrazione degli strumenti urbanistici vigenti;

Ritenuto

opportuno concedere al proponente l'area per dotazioni richiesta, a fronte della realizzazione di opere di valore maggiore o uguale al valore delle aree concesse, quantificato secondo quanto stabilito al punto 5 della Delibera di consiglio comunale n. 46/2019, che rimanda ai valori deliberati ai fini IMU (rif. DGC 61/2016 e s.m.i.);

opportuno esprimere il parere del consiglio comunale al fine di riportare in seno alla conferenza:

- l'assenso alla variante agli strumenti urbanistici previsto dall'art.53 comma 5 della LR 24/2017 e s.m.i.;
- l'assenso previsto dall'art. 42 del Dlgs 267/2000, alla concessione al proponente delle aree identificate al NCT al Foglio 59, mappali 230 parte, per la realizzazione delle dotazioni previste dal progetto in esame, secondo lo schema di convenzione allegato 4;

opportuno avvalersi della possibilità prevista dagli artt. 20, 22 del Dlgs 82/2005, per

la conformazione e trasmissione degli elaborati mediante strumento informatico, secondo il disposto del DPCM 13.11.2014, entrato in vigore il 12.08.2014;

Visti

gli elaborati di progetto indicati nell'**allegato A** alla presente ;

il P.S.C., il R.U.E. ed il P.O.C. vigenti ;

la L.R. 20/2000 e s.m.i., vigente al momento della attivazione del procedimento in esame;

la LR 24/2017;

la LR 15/2013 come modificata dalla LR 12/2017;

La L 241/1990 e s.m.i.:

Il Dlgs 82/2005 e s.m.i.;

Il Dlgs 267/2000 e s.m.i.;

Dato atto :

della avvenuta pubblicazione sul sito del Comune dello schema di approvazione del presente atto e degli elaborati ad esso riferiti al seguente indirizzo:

[http://www.comune.codigoro.fe.it/codigoro/common/AmvDocumentoInfo.do?](http://www.comune.codigoro.fe.it/codigoro/common/AmvDocumentoInfo.do?MVVC=amvdocui&ID=3759&REV=0&MVPD=0&MVTD=1&MVSZ=266)

[MVVC=amvdocui&ID=3759&REV=0&MVPD=0&MVTD=1&MVSZ=266](http://www.comune.codigoro.fe.it/codigoro/common/AmvDocumentoInfo.do?MVVC=amvdocui&ID=3759&REV=0&MVPD=0&MVTD=1&MVSZ=266) ;

della avvenuta predisposizione della pubblicazione sul BUR dell'avviso di deposito del progetto in variante agli strumenti urbanistici comunali, la cui pubblicazione è programmata per il giorno 05/02/2020;

della avvenuta convocazione della conferenza dei servizi, per il giorno 11/02/2020;

della dichiarazione di assenza di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziale, espressa, ai sensi dell'Art. 6-bis. della L. 241/90 e s.m.i., dai tecnici coinvolti nella redazione degli elaborati tecnici e nella loro valutazione in sede di Conferenza dei Servizi, agli atti del Settore Tecnico;

della dichiarazione di assenza di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziale espressa, ai sensi dell'Art. 6-bis. della L. 241/90 e s.m.i., dai componenti del Consiglio Comunale presenti, espresso in questa sede;

che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli Articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. N. 267/2000, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

che il parere favorevole del dirigente dei servizi tecnici espresso in riferimento al presente atto, assume anche il valore della autorizzazione alla pubblicazione del PUA ai sensi del comma 1 dell'art. 35 della LR 20/2000;

Acclarata la competenza del Consiglio Comunale per materia ai sensi dell'Art. 42 del D.Lgs. 267/2000 e preso atto che il presente deliberato viene assunto ai sensi dell'art. 53 comma 5 della LR 24/2017 che consente di approvare il progetto di modifiche degli insediamenti produttivi esistenti attraverso il procedimento unico ivi descritto, con effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti, in sostituzione del procedimento ordinario previsto dall'Art. 34 e 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

DELIBERA

1. di dare atto che quanto espresso in parte narrativa è da intendersi qui integralmente richiamato;
2. di riconoscere l'interesse pubblico per la realizzazione dell'intervento in oggetto, in quanto lo stesso riguarda in parte aree di proprietà comunale sulle quali si prevede la realizzazione di nuove dotazioni di uso pubblico. Lo stesso intervento è inoltre finalizzato a consolidare la sinergia tra due delle principali realtà produttive del comune di Codigoro;
3. di esprimere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 comma 5 della LR 24/2017, parere favorevole alla variante urbanistica in oggetto, descritta negli elaborati in formato digitali richiamati nell'elenco **allegato A** alla presente;
4. di dare atto che la variante urbanistica modifica i seguenti strumenti urbanistici del comune di Codigoro:
 - Il POC viene integrato con la programmazione dell'intervento in oggetto;
 - il complesso dei piani attuativi degli strumenti urbanistici generali, vigenti nel comune di Codigoro viene integrato con il PUA relativo all'intervento in oggetto;
 - le tavole 3 e 4 del RUE vengono integrate con la individuazione del comparto

programmato nel POC con valore di PUA ;

5. di concedere alla società proponente le aree di proprietà comunale identificate al Foglio 59, mappali 230 (parte) per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PUA di cui al punto precedente, a fronte della realizzazione di opere di valore maggiore o uguale al valore delle aree concesse, quantificato secondo quanto stabilito al punto 5 della Delibera di consiglio comunale n. 46/2019, che rimanda ai valori deliberati ai fini IMU. Le dotazioni localizzate nella tavola *6 del PUA recante "planimetria generale di progetto con inquadramento delle aree destinate agli standard"*, saranno oggetto di richiesta di permesso di costruire, da presentarsi entro il 30/05/2020 come stabilito nello schema di convenzione allegato 4 della proposta di PUA ;
6. di dare atto che la documentazione tecnica indicati nell'allegato A alla presente, non sarà allegata a questa deliberazione per oggettivi limiti tecnici degli strumenti informatici in dotazione all'ente ma, ancorchè depositata agli atti, ne formerà parte integrante e sostanziale;
7. di disporre che ogni successiva pubblicazione e trasmissione prevista dalle vigenti norme per l'approvazione dello strumento urbanistico in oggetto, sia predisposta in formato digitale, a meno di oggettivi impedimenti tecnici;
8. di dare mandato al Dirigente dei Servizi Tecnici di rappresentare l'amministrazione comunale, anche ai fini della variante urbanistica, in seno alla conferenza dei servizi attivata per l'approvazione del progetto. In tale ambito il dirigente valuterà l'opportunità di sottoporre a nuovo parere del consiglio comunale e/o della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, eventuali modifiche al progetto che si rendessero necessarie a seguito dell'esame congiunto da parte degli enti convenuti nella conferenza dei servizi;
9. di disporre che i successivi atti del procedimento siano pubblicati sul sito web del comune alla pagina indicata nell'avviso di deposito citato in premessa;
10. di dare atto che la finale approvazione del progetto sarà formalizzata ai sensi del comma 9 dell'art. 53 della LR 24/2017 con determinazione del dirigente dei servizi tecnici, nel rispetto delle conclusioni della conferenza dei servizi.
11. di dare mandato ai dirigenti competenti di curare la conservazione degli atti, il

deposito per la libera consultazione degli elaborati tecnici, le trasmissioni, le comunicazioni e pubblicazioni disposti dalle norme vigenti in conseguenza dell'emanazione del presente atto;

12. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione al fine di consentire il tempestivo svolgimento dei lavori della conferenza dei servizi convocata per l'esame della proposta in oggetto ;

avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso amministrativo nei modi di legge al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni, o al Capo dello stato entro 120 giorni dalla pubblicazione del presente atto;

Il Responsabile del Settore
(GHIRARDINI ALESSANDRO)

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*