



COMUNE DI CODIGORO

(Provincia di Ferrara)

DIRIGENTE III SETTORE – SERVIZI TECNICI
Arch. Alessandro Ghirardini

Prot 8592 del 20/05/2020

2^ ISTRUTTORIA TECNICA

(sostituisce il parere Prot. 7262 del 23/04/2020)

oggetto : PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53 L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI MAGAZZINO DI STOCCAGGIO MERCI IN VARIANTE AL POC E CON VALORE DI PUA, PROPONENTE DITTA F.LLI BENAZZI SRL AUTOTRASPORTI E SPEDIZIONI.

Fascicoli di riferimento: URB: "VAR POC Benazzi"; SUE: PC 01/2020; SUAP: SU 18/2020; PROT GEN: 08/03 n. 8-2020;

Ubicazione dell'intervento: CODIGORO (FE) Localita' Caprile Centro n. 6;

NCT fg 58 mappale 32, 188, 230 parte, 256 parte, 257, 258 parte, 259;

NCT fg 59 mappale 61, 62, 63, 193, 275, 287, 290, 294, 297, 299, 335, 336,

richiedente F.LLI BENAZZI S.R.L.- Autotrasporti e Spa con sede in Codigoro (FE) Via Centro Caprile n. 6 P.I. 00967630385. La richiesta è formulata in qualità di proprietario dei mappali in proprietà e anche in nome e per conto dei titolari dei seguenti immobili.

fg 59 map. 297 Selmabipiemme leasing

fg 59 map. 275 Hypo alpe adria leasing

fg 59 map. 290 Hypo alpe adria leasing

fg 58 map. **230 Comune di Codigoro**, (vedi DCC 5 del 05/02/2020)

fg 58 map. 256p e 258p Scuttari Luca

si evidenzia che i mappali 256p e 258p destinati a verde pubblico di progetto, sono attualmente intestati a SCUTTARI LUCA nato a CHIOGGIA (VE) il 03/05/1968 SCTLUCU68E03C638, e sono oggetto di un preliminare di vendita. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica il proponente ha presentato una delega al tecnico per la presentazione.

Tecnici Incaricati:

per il PC: Geometra Bondi GIANNI iscritto al collegio di Ferrara n. 2035

per la VAR POC e PUA : Architetto Pietro Pigozzi iscritto all'Ordine di Ferrara n. 54

Descrizione Intervento: NUOVA COSTRUZIONE di capannone in ampliamento dell'attività di stoccaggio e trasposto merci (USO d2) e realizzazione delle dotazioni pubbliche e private correlate,

ISTRUTTORIA FORMALE

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\leonardo.monticelli.CODIGORO\Desktop\parere SUE
Benazzi 19052020.odt

1/8

A) la documentazione allegata alla domanda per l'attivazione del procedimento è stata inoltrata a mezzo PEC ed acquisita al protocollo generale nn. 1162;1163;1164 del 21/01/2020; nn. 1173;1174;1175 del 22/01/2020; n.1244 del 23/01/2020.

Successivamente sono state presentate numerose integrazioni, che hanno prodotto l'elenco elaborati denominato **Elenco Elaborati_Maggio 2020.pdf.p7m**, allegato al prot. gen n.7722 del 07/05/2020.

Tutti gli elaborati prodotti sono raccolti nei fascicoli di riferimento sopra richiamati, e pubblicati sul sito Web del Comune di Codigoro al seguente indirizzo:

<http://www.comune.codigoro.fe.it/poc-variante-7>

In merito agli elaborati presentati si osserva quanto segue:

le osservazioni espresse nel precedente parere prot. 7262 del 23/04/2020, sono state solo parzialmente riscontrate con l'adeguamento degli elaborati prodotti successivamente, tuttavia si ritiene di poter esprimere un parere tecnico compiuto in merito all'intervento. Fatte salve le seguenti precisazioni.

a.1 – In merito al quadro programmatico definito degli strumenti urbanistici comunali vigenti, alla classificazione urbanistica delle aree interessate, ed agli effetti della variante urbanistica in approvazione, si deve fare riferimento a quanto richiamato nelle delibera di Consiglio comunale n. 5/2020;

B) considerazioni sul procedimento.

La tipologia dell'intervento descritto rientra nei casi previsti dall'art. 53 della L.R.24/2017, come considerato nella delibera di consiglio comunale n. 5 del 05/02/2020;

necessità di acquisizione di autorizzazioni conseguenti a vincoli la cui tutela compete al Comune
NESSUNO

necessità di acquisizione di autorizzazioni/pareri conseguenti a vincoli la cui tutela **non compete** al comune
NESSUNO

necessità di acquisizione di pareri/autorizzazioni preliminari di altri enti/uffici /servizi esterni:
CONFERENZA DEI SERVIZI che coinvolga: ente di area vasta per variante urbanistica ex art. 53 della LR 24/2017, ARPAE, Consorzio di bonifica, AUSL, VVF, gestori dei servizi a rete: HERA, CADF; Elettrocostruzioni;

pareri/autorizzazioni interne:

delibera di **CONSIGLIO COMUNALE** n. 5 del 05/02/2020; parere **CQAP** verbale n. 1/2020 del 18/02/2020; **Autorizzazione SUAP, con valenza di PC convenzionato e AUA, atti di assenso degli enti intervenuti nella CDS, a valle del procedimento.**

Resta subordinato alla presentazione della domanda con relativi allegati il PC per le dotazioni territoriali di progetto.

Dato atto delle diverse deleghe/procure o atti equipollenti prodotti dagli aventi titolo sugli immobili, limitati agli effetti del procedimento attivato, si considera che il titolo abilitativo possa essere rilasciato al richiedente, legale rappresentante della società F.LLI BENAZZI S.R.L.- Autotrasporti e

Spa, mentre **la convenzione urbanistica dovrà essere sottoscritta da tutti gli eventi titolo di seguito richiamati:**

- F.LLI BENAZZI S.R.L.- Autotrasporti e Spa, legale rappresentante;
- Selmabipiemme leasing, legale rappresentante ;
- Hypo alpe adria leasing, legale rappresentante;
- Scuttari Luca e altri intestati;
- **Comune di Codigoro**, legale rappresentante

E' fatta salva la possibilità di delega alla sottoscrizione di atti notarili nei modi ammessi dalle norme vigenti;

ISTRUTTORIA di MERITO

C) Verifica di conformità al PSC al RUE ed alle altre norme in materia.

L'intervento proposto è conforme al PSC ma richiede l'adeguamento del POC e l'approvazione di un PUA, per le motivazioni indicate nella premessa della delibera di consiglio comunale n. 5 del 05/02/2020, cui si rimanda. Le condizioni di intervento sono pertanto quelle definite dalla variante urbanistica specifica. Trovano applicazione le norme generali del RUE per quanto non definito negli elaborati di piano/progetto. **La DCC 5/2020, prevede l'individuazione del comparto sulle tavole T3 e T4 del RUE.**

L'approvazione del PUA comporta l'adeguamento delle tavole 16 e 17 della ZAC vigente, secondo quanto disposto dal regolamento attuativo della stessa ZAC del comune di Codigoro;

PARERE TECNICO: FAVOREVOLE al rilascio di autorizzazione unica con efficacia di variante agli strumenti urbanistici e permesso di costruire convenzionato , alle seguenti condizioni :

1) SUE - il proponente deve ottemperare ai seguenti oneri (punto 1.5.1 della DAL 186/2018 e s.m.i.)

D.1 Realizzazione delle **Dotazioni territoriali** mancanti

L'art 2.1.4 delle NT del RUE definisce le seguenti quantità minime DOVUTE in relazione all'uso d2) : $P1 + U = 15\%$ della ST ; $P3 \text{ mq } 25 / 100 \text{ Sc}$;

Nella quantificazione delle dotazioni di progetto il proponente ha proposte le dotazioni nella quantità minima sopra indicata con riferimento alla sola superficie fondiaria destinata all'ampliamento di progetto, considerando reperite in occasione degli interventi precedenti le dotazioni riferibili alle rispettive aree. In questa sede si prende atto dell'approvazione di tale proposta da parte del consiglio comunale (DCC 5 del 05/02/2020). Pertanto si considera dovuta la realizzazione delle seguenti **dotazioni minime**:

verde di progetto (U)	mq. 3.086,10;
parcheggio di progetto (P1)	mq. 1.543,05;
TOT Standard	mq. 4.629,15

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\leonardo.monticelli.CODIGORO\Desktop\parere SUE

Benazzi 19052020.odt

3/8

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono state individuate su **area di proprietà comunale, da cedersi al proponente a fronte del versamento di** una somma pari al loro valore stabilito secondo i parametri deliberati ai fini IMU per un totale i **euro 11.434,00**.

La realizzazione delle opere ad uso pubblico deve essere garantita con apposita **fidejussione pari al 100 % del costo di realizzazione**, come documentato con apposito computo metrico estimativo. Lo schema di convenzione sottoposto al consiglio comunale prevede che *il proponente si impegni a costituire entro 15 gg dalla approvazione del consiglio comunale previsto dall'art. 53 della LR. 24/2017, una polizza fidejussoria a favore del Comune di Codigoro*. Il termine è superato. Esso va ricondotto al rilascio del titolo abilitativo. **Le garanzie devono essere prestate, prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi**, ovvero entro il diverso termine ivi stabilito. **Contestualmente dovrà essere documentato il versamento della somma dovuta per la cessione dell'area comunale.**

Il comparto risulta inserito in un contesto dotato delle infrastrutture necessarie. L'adeguamento delle reti interne al comparto fino al collegamento alle reti pubbliche è in capo al proponente, il quale è tenuto a recepire le condizioni degli enti gestori. **L'adeguamento della strada comunale di accesso alle dotazioni pubbliche di parcheggi P1**, richiesto nella CDS del 11/02/2020, per il tratto evidenziato nella *Tavola 8 PUA Verde Pubblico-Parcheggi-Illuminazione Pubblica_Rev01.pdf* (prot. 7722 del 07/05/2020) **deve essere preventivamente concordato con l'ufficio tecnico comunale**. L'intero comparto, comprese le aree per dotazioni pubbliche, deve essere dotato delle reti di trattamento e smaltimento delle acque necessarie;

La realizzazione delle dette opere può essere contestuale o successiva alla realizzazione degli edifici, ma precedente alla presentazione della Segnalazione di conformità edilizia e agibilità cui è subordinato l'utilizzo di questi ultimi;

D.3 realizzazione delle opere di compensazione/mitigazione (art 7.7 delle NT del RUE)

dato atto della proposta progettuale che ha avuto il parere favorevole del Consiglio comunale e della CQAP, si precisa che **la fascia di verde pubblico, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo a ovest** del comparto, indicata nella Tavola 9b PUA_Schema Scarichi (Stato Futuro) Rev03.pdf, come "da cedere al comune", **deve essere mantenuta in capo al proponente con onere di garanzia di attecchimento e successiva manutenzione, pur garantendone l'uso pubblico**. Essa deve essere costituita da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 3.7.1 delle NT del RUE , deve essere mantenuta una **Superficie Permeabile (sp) pari al 10 % della Superficie scoperta dell'intero comparto**, come misura di mitigazione degli impatti sulle falde interessate.

D.4 Contributo di Costruzione (allegato 2 alla DCC n.11 del 12.05.2020):

La nuova costruzione del capannone resta subordinata al pagamento delle somme dovute in relazione al titolo edilizio ONEROSO, riferibili alle seguenti quote del contributo di costruzione, aggiornate rispetto l'importo proposto a pg 11 della relazione generale prodotta dal proponente ed il calcolo del precedente parere SUE Prot 7262 del 23/04/2020 a seguito delle delibera di consiglio comunale n. 11 del 12.05.2020:

U1 euro 33.902,77

U2 euro 9.888,31

D euro 13.184,41

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\leonardo.monticelli.CODIGORO\Desktop\parere SUE

Benazzi 19052020.odt

4/8

S euro 14.832,46

CS euro 34.669,09

totale euro 106.477,04

(si veda calcolo dettagliato sul file NC_CONTRIBUTO_BENAZZI AGG 11-05-2020 agli atti del SUE, cartella PC 1/2020)

Il contributo deve essere versato prima del ritiro dell'autorizzazione unica, ovvero a rate secondo quanto stabilito al punto 6.2.2. dell'allegato 2 alla DCC 11/2020 (50% al ritiro del titolo abilitativo; 30% entro 1 anno da inizio lavori, 20% entro fine lavori o tre anni dal rilascio del titolo).

Le somme non versate al ritiro dell'atto abilitativo devono essere temporaneamente garantite da polizza fidejussoria a favore del comune;

E' ammessa anche la realizzazione di **opere a scomputo** ai sensi del punto 6.1 della DAL 186/2018, che recita:

“Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo “.

Resta dovuto in ogni caso il contributo CS. (vedi nota seguente)

(nota)

Per chiarire quali siano le voci inseribili nel conto finale, e quindi quali sono le spese scomputabili, si potrà fare riferimento alle parti del codice dei contratti e sue modifiche ed integrazioni, che definiscono i contenuti del conto finale certificato dal Direttore Lavori. In sintesi sono scomputabili le somme da liquidare all'esecutore delle opere (vedi art 14 co 1 lett. e del DM 49/2018).

A parere dello scrivente nel caso in esame sono scomputabili i costi documentati, sostenuti per l'**esecuzione** delle opere di urbanizzazione primaria, quali l'adeguamento della strada comunale di accesso alle dotazioni pubbliche di P1 e U, comprese le somme dovute per le opere di allaccio realizzate dai gestori di rete. Non sono scomputabili: Le spese tecniche sostenute dal proponente, quale stazione appaltante, per i titoli abilitativi, la direzione lavori, gli oneri di collaudo ecc., oltre agli oneri finanziari , i diritti di segreteria, imposte bolli, ecc. e tutte le somme a disposizione che figurano tipicamente nel quadro economico delle OOPP, non effettivamente utilizzate per il pagamento dei lavori.

Non rientrano tra le somme scomputabili dal contributo di costruzione dovuto, le somme per l'acquisizione delle aree, il cui onere resta in capo al proponente. Pertanto il controvalore dell'area ceduta o messa a disposizione dall'amministrazione per la realizzazione delle dotazioni pubbliche, quantificato complessivamente in Euro 11.434,00, è un onere aggiuntivo e non può essere portato a scomputo del contributo di costruzione.

2 (SUE) - I lavori di **realizzazione del nuovo capannone** e la sistemazioni delle aree a destinazione produttiva già nella disponibilità del proponente potranno essere iniziati dopo il rilascio della detta autorizzazione. I **termini di inizio e fine lavori** sono naturalmente fissati rispettivamente in un anno e tre anni dal rilascio . Si intende operante la possibilità di proroga dei detti termini stabilita dall'art. 19 della LR 15/2014, fatto salve le diverse scadenze disposte dalle norme vigenti e dalla convenzione;

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\leonardo.monticelli.CODIGORO\Desktop\parere SUE

Benazzi 19052020.odt

5/8

3 (SUE) - I lavori di **realizzazione e sistemazioni delle aree pubbliche** destinate alle dotazioni, è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica che prevede la messa a disposizione delle aree in capo al proponente ed al rilascio del permesso di costruire riferito alle stesse opere. Lo schema di convenzione approvato con DCC 5/2020 fissa il termine entro il quale **il proponente deve presentare la domanda per il permesso di costruire completo dei relativi allegati entro il 30/05/2020**. Qualora in fase di rilascio del titolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si modifichi l'importo dei lavori, il proponente dovrà aggiornare l'importo delle suddette garanzie. Le garanzie potranno essere svincolate anche parzialmente su richiesta dell'interessato che documenti l'assolvimento degli obblighi correlati;

4 (SUE) - La piena efficacia della variante urbanistica è subordinata alla pubblicazione sul BUR dell'avviso della venuta approvazione e al deposito degli elaborati di piano presso la Regione e la provincia sovraordinate (art 34 comma 8 della LR 20/2000 e s.m.i.). Con delibera di giunta n. 2134 del 2019, la regione ha emanato l'**ATTO DI COORDINAMENTO SULLE SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI DI PIANO PREDISPOSTI IN FORMATO DIGITALE (art. 49, LR 24/2017)**, stabilendo le nuove modalità di deposito delle varianti urbanistiche approvate con procedimento unico ex art 53 della LR 24/2017, che comprende l'obbligo del deposito anche degli elaborati in formato vettoriale georeferenziati. Il tecnico incaricato ha le versioni in formato PDF delle Tav T3 e T4 del RUE e delle tavv 16 e 17 della ZAC, i file in formato DWG della ZAC, mentre non hanno restituito gli shapefile del RUE aggiornati, **pertanto il tecnico incaricato della presentazione delle tavole urbanistiche dovrà produrre al comune gli shapefile del RUE prime del rilascio del titolo abilitativo**;

5 (SUE) - Dato atto che non è stato presentato un rilievo altimetrico dettagliato delle aree e dei sottoservizi esistenti, in fase di realizzazione dei lavori il proponente dovrà coordinarsi con i gestori dei servizi a rete, per l'allacciamento alle reti di loro competenza e per la gestione di eventuali interferenze, attenendosi alle loro indicazioni;

6 (SUE) - **L'utilizzo degli immobili è subordinato alla presentazione della segnalazione di conformità edilizia e agibilità (SCEA)**, anche parziale (art. 23, 25,26 della LR 15/2013 e s.m.i.). Le condizioni espresse nelle convenzione urbanistica sono condizioni del titolo abilitativo. La realizzazione delle opere ivi previste sono pertanto presupposto di efficacia della SCEA.

7 (SUE) - La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) nella seduta n. 1/2020 del 18/02/2020, ha espresso il seguente parere: *FAVOREVOLE a condizione che l'edificio di progetto sia uniformato a quelli esistenti per materiali finiture e colori.*

La soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio competente (Sabap-Bo), ha espresso il seguente parere: *"...omissis...parere favorevole. Al fine di un migliore inserimento nel contesto paesaggistico circostante e facilitare la positiva percezione visiva del fabbricato, si chiede di prevedere le seguenti operazioni: - Colorazione dei prospetti del fabbricato con tinte di tonalità tendenti al colore terra, ovvero con tonalità dal nocciola al marrone chiaro."*

I due pareri CQAP e (Sabap-Bo) sono incongruenti in quanto gli edifici esistenti sono caratterizzati da una tinteggiatura di color giallo con dettagli verdi. Considerato che non risultano presenti nell'area d'intervento, beni culturali tutelati ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 o aree sottoposte a tutela paesaggistica ex art. 136 e art. 142 dello stesso decreto, si considera prevalente, in quanto dovuto in relazione al procedimento attivato, il parere CQAP per cui **l'edificio di progetto deve essere uniformato a quelli esistenti per materiali finiture e colori**;

FINE PARERE

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\leonardo.monticelli.CODIGORO\Desktop\parere SUE
Benazzi 19052020.odt

7/8

I dipendenti del Comune di Codigoro che, per le loro competenze sottoscrivono la presente

Visto l' Art. 6-bis. (Conflitto di interessi) della L 241/90 e s.m.i. che recita:

“Il responsabile del procedimento e i titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale devono astenersi in caso di conflitto di interessi, segnalando ogni situazione di conflitto, anche potenziale.”

Consapevole delle sanzioni penali previste dal codice penale e dalle leggi in materia, in caso di dichiarazione mendace o esibizione di atto falso o contenente dati non rispondenti a verità (art. 76 del DPR 445/2000)

Dichiarano di non trovarsi in condizioni di conflitto di interessi, neanche potenziale relativamente al procedimento indicato in oggetto.

Il Funzionario tecnico del Servizio Urbanistica

Arch. Leonardo Monticelli

Codigoro li 20/05/20

Settore Servizi Tecnici

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

P.zza Matteotti,60 – 44021 Codigoro (FE)

Tel. 0533 729528– Fax 0533 729548

PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

C:\Users\leonardo.monticelli.CODIGORO\Desktop\parere SUE

Benazzi 19052020.odt

8/8