



# COMUNE DI GAMBETTOLA

## PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Piazza Il Risorgimento 6  
47035 GAMBETTOLA

Tel. 0547/45111 – Fax 0543/447850  
Partita IVA 00607230406  
comune.gambettola@cert.provincia.fc.it

**II SETTORE - Servizi Educativi, Culturali e alle Imprese**  
Attività economiche - Sportello Unico Attività Produttive

### VERBALE DELLA VIDEOCONFERENZA DI SERVIZI DEL 09/12/2024 ALLE ORE 11:30 (Allegato n. 1)

**Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA LR N. 24/2017 PER LA COSTRUZIONE, IN AMPLIAMENTO ALL'ATTIVITÀ ESISTENTE, DI UN NUOVO IMPIANTO SERRICOLO IN VIA ZOFFOLI A GAMBETTOLA PRESENTATO DA VITROPLANT ITALIA S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA.**

#### A) ENTI COINVOLTI E RELATIVI DELEGATI

ENTE	RAPPRESENTANTI PRESENTI
<i>Agenzia Prevenzione Ambiente Energia dell'Emilia-Romagna</i>	<u>Assente</u>
<i>Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna</i>	<u>Assente</u>
<i>Comune di Cesena</i>	Raffaella Sacchetti
<i>Consorzio di Bonifica della Romagna</i>	<u>Assente</u>
<i>Holding Energia Risorse Ambiente</i>	<u>Assente</u>
<i>Provincia di Forlì-Cesena</i>	Francesca Foschi
<i>Soprintendenza Beni Architettonici e del Paesaggio dell'Emilia Romagna</i>	<u>Assente</u>
<i>Unione Rubicone e Mare</i>	<u>Assente</u>
<i>Comune di Gambettola</i>	Giulia Zuccheri

Sono inoltre presenti:

- Mirco Menghetti, Simona Bianchi, Christian Casadei, Michele Galassi, Lucio Faragona (affidatario esterno di un servizio tecnico) per il Comune di Gambettola;
- Stefano Rossi, Cristina Benvenuti (tecnici incaricati) per la ditta Vitroplant Italia S.r.l. Società Agricola.

#### B) SINTESI DELL'ISTANZA PRESENTATA

Il Garante della comunicazione descrive brevemente il progetto che riguarda la costruzione, in ampliamento all'attività esistente in Comune di Cesena, di un nuovo impianto serricolo a Gambettola in variante al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti poiché mediante il procedimento unico normato all'art. 53 della LR n. 24/2017 viene preliminarmente variata la destinazione urbanistica dell'area oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia, da ambito produttivo decaduto ad ambito agricolo periurbano e contestualmente con l'inserimento del Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) all'interno del Procedimento Unico viene dimostrata la necessità di ampliare l'attività agricola esistente.

Tale iter procedurale (art. 53 + PRA) è stato inoltre esaminato e validato nel Parere espresso dal Settore Governo e Qualità del Territorio della Regione Emilia-Romagna con Prot. n. 1006538 del 16/09/2024 di seguito riportato [https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/pianif-territoriale/pareri-pian\\_urb/parere-in-merito-allapplicazione-dellart-53-della-l-r-n-24-2017-nelle-aree-non-pianificate-decadute-nel-caso-di-intervento-soggetto-a-pra](https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-allapplicazione-dellart-53-della-l-r-n-24-2017-nelle-aree-non-pianificate-decadute-nel-caso-di-intervento-soggetto-a-pra)

U

COMUNE DI GAMBETTOLA  
Comune di Gambettola

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0022321/2024 del 10/12/2024

Firmatario: RAFFAELLA SACCHETTI, GIULIA ZUCCHERI, FRANCESCA FOSCHI

Il garante illustra inoltre l'iter della proposta presentata come segue:

- in data 09/02/2024 al Prot n. 2506, 2507 del 12/02/2024 è pervenuta allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Gambettola la richiesta di attivazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera b) della LR n. 24/2017, da parte di Vitroplant Italia S.r.l. Società Agricola per la costruzione, in ampliamento all'attività esistente, di un nuovo impianto serricolo in Via Zoffoli a Gambettola;
- con comunicazione al Prot n. 2725 del 14/02/2024 lo scrivente SUAP, ha richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia quale responsabile dell'endoprocedimento urbanistico-edilizio la verifica sulla completezza documentale del progetto presentato indicando la documentazione di cui richiedere l'integrazione, come disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 200 del 30/11/2023 nella quale vengono disciplinati gli endoprocedimenti in materia di edilizia produttiva in particolar modo i rapporti tra il SUAP ed il SUE;
- con comunicazione al Prot. n. 2886 del 16/02/2024 è stato inoltrato al SUAP l'esito della verifica documentale del progetto presentato al fine di verificarne l'adeguatezza e la completezza necessaria per convocare la Conferenza dei Servizi che si svolge secondo quanto disposto dagli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della Legge n. 241/1990.

Considerato che, stante la complessità dell'intervento che coinvolge una pluralità di Enti esterni all'Amministrazione Procedente, al fine di consentire un esame più compiuto della proposta pervenuta, si è ritenuto opportuno attendere la documentazione richiesta ad integrazione, prima di convocare la Conferenza di Servizi di cui all'art. 14 della Legge n. 241/1990, inviata con Prot. n. 2912 del 16/02/2024 e contestuale avvio del procedimento con richiesta di integrazioni da presentare entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, si dava inoltre atto che dal 09/02/2024 aveva inizio il procedimento amministrativo;

Vista la richiesta di proroga presentata con Prot n. 4839 del 18/03/2024 di ulteriori quindici giorni e relativa concessione da parte del SUAP inviata con Prot. n. 5046 del 21/03/2024;

Acquisita la documentazione richiesta ad integrazioni con Prot. n. 5642 del 29/03/2024, Prot. n. 5848 del 03/04/2024 e Prot. n. 5888 del 04/04/2024, il procedimento si intendeva avviato quindi il 04/04/2024 data di completamento dell'istanza da parte del proponente;

Atteso che:

- l'art. 53 comma 3 della LR n. 24/2017 prevede che per l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 la Regione, la Città metropolitana di Bologna, il soggetto d'area vasta, il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della Legge n. 241/1990, fatto salvo quanto previsto dall'art. 53 comma 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 della LR n. 24/2017;
- l'art. 53 comma 6 lettera b) della LR n. 24/2017 dispone che gli elaborati di progetto siano depositati a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT del presente avviso al seguente link <https://bur.regione.emilia-romagna.it/dettaglio-inserzione?i=35dff07da28f4a9b83e248a421911af3> e sull'Albo Pretorio online dell'avviso di deposito, precisamente dal 24 aprile al 23 giugno 2024 (sessanta giorni interi e consecutivi), e contestualmente pubblicati sul sito web del Comune di Gambettola, per la presentazione di eventuali osservazioni da parte dei soggetti interessati.

Tenuto conto che l'istanza di cui all'oggetto, è stata valutata nella prima seduta della Conferenza di Servizi convocata con Prot. n. 8106 del 24/04/2024 e tenutasi in data 22/05/2024 in modalità telematica concludendosi delegando la Responsabile del Procedimento alla trasmissione alla ditta della richiesta di integrazioni scaturita dalla riunione suddetta;

Considerato che la richiesta di documentazione integrativa è stata trasmessa con Prot. n. 11393 del 12/06/2024;

Vista la richiesta di proroga presentata con Prot n. 13187 del 11/07/2024 di ulteriori trenta giorni e relativa concessione da parte del SUAP inviata con Prot. n. 13463 del 16/07/2024;

Considerato inoltre che essendo stata acquisita agli atti con Prot. n. 13450 del 16/07/2024 l'attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo pretorio del Comune di Gambettola ai sensi dell'art. 53 comma 6 della LR

n. 24/2017, nel periodo compreso tra il 24/04/2024 ed il 23/06/2024, si comunicava che entro il termine di sessanta giorni successivi al deposito sul BURERT, ai sensi dell'art. 53 comma 8 della LR n. 24/2017, non sono pervenute osservazioni relativamente all'istanza in oggetto;

Dato atto che il proponente ha risposto alla richiesta di integrazioni, come da Prot. n. 14863, 14864 del 08/08/2024 e Prot. n. 14980, 14984 del 12/08/2024 e che tutti gli elaborati integrati sono stati resi disponibili ai fini della consultazione mediante cloud online;

Dato atto inoltre che in riferimento alla richiesta di integrazioni con Prot. n. 11393 del 12/06/2024 nella quale l'Unione Rubicone e Mare in sede di videoconferenza, richiedeva una dichiarazione da parte del Comune di Gambettola attestante la conformità urbanistica dell'intervento al fine di poter procedere con la relativa istruttoria sismica ed a seguito del Decreto n. 55 del 08/08/2024 assunto agli atti al Prot. n. 15053 del 13/08/2024 circa la revisione della perimetrazione delle aree allagate, pubblicata al seguente link <https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/approfondimenti/emergenza-maggio-23/emergenza-rer-maggio-2023-servizi> (Versione Vigente 04 - adottata con Decreto Segretario Generale n. 55/2024: dati aggiornati al 17/07/2024), come da nota assunta agli atti al Prot. n. 15252 del 19/08/2024, veniva attestato che l'area in oggetto attualmente risulta urbanisticamente conforme;

Dato atto che il proponente ha inviato integrazioni volontarie, come da Prot. n. 16404 e 16410 del 11/09/2024;

Considerato inoltre che con Prot. n. 16634 del 16/09/2024 si provvedeva quindi a rinviare la convocazione della Conferenza di Servizi (inizialmente indetta con Prot. n. 15258 del 19/08/2024 per il 17/09/2024) al 17/10/2024, poiché le integrazioni volontarie sopracitate erano state ricevute in data ravvicinata alla riunione fissata in precedenza, al fine di consentire agli Enti presenti in conferenza, l'esame di quanto integrato;

Tenuto conto quindi che l'istanza di cui all'oggetto, è stata valutata nella seconda seduta della Conferenza di Servizi concludendosi delegando la Responsabile del Procedimento alla trasmissione alla ditta della richiesta di integrazioni scaturita dalla riunione suddetta;

Visto che la Giunta Comunale si è espressa con parere favorevole sul progetto presentato nella seduta del 24/10/2024;

Considerato che la richiesta di documentazione integrativa è stata trasmessa con Prot. n. 20383 del 08/11/2024;

Dato atto che il proponente ha risposto alla richiesta di integrazioni, come da Prot. n. 21387, 21411, 21415 del 27/11/2024 e Prot. n. 21683 del 03/12/2024 e che tutti gli elaborati integrati sono stati resi disponibili ai fini della consultazione mediante cloud online;

Lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Gambettola, in conclusione, con Prot. n. 21418 del 27/11/2024 provvedeva quindi a convocare la Conferenza di Servizi per il 09/12/2024.

### **C) PARERE PRECEDENTEMENTE ACQUISITO**

Il Garante della comunicazione e della partecipazione del progetto richiama e riassume il parere precedentemente acquisito dall'**Unione Rubicone e Mare** con nota assunta agli atti al Prot. n. 22152, 22153 del 09/12/2024 (**si rimanda, a titolo esaustivo, alla consultazione dell'Allegato n. 2**) nella quale comunica l'esito favorevole del controllo sul progetto ai fini sismici con elaborati vidimati ed inoltrati anche al progettista strutturale delegato.

### **D) PARERI ESPRESSI IN VIDEOCONFERENZA**

Successivamente alla prima parte introduttiva, il Garante della comunicazione e della partecipazione del progetto chiede agli Enti di esprimere i propri pareri conclusivi che vengono di seguito riportati:

- **Comune di Cesena** in sede di videoconferenza, rilascia parere urbanistico-edilizio conforme, a seguito di verifica dei precedenti edilizi degli immobili presenti nell'area di pertinenza, per i quali è stata accertata la legittimità degli stessi ad eccezione di alcuni manufatti oggetto di titolo edilizio di demolizione già assunto agli atti.

- **Comune di Gambettola**

- *Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica* in sede di videoconferenza, esprime parere favorevole a seguito di presentazione del suddetto titolo edilizio di demolizione nel territorio contermino. Allegata alla pratica suddetta è stata inoltre presentata una fideiussione a garanzia del relativo impegno a demolire i manufatti entro la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa agli immobili oggetto del presente procedimento od in alternativa entro 18 mesi dalla presentazione della pratica edilizia sopraccitata.
- *Servizio Lavori Pubblici* in sede di videoconferenza, riferisce che il parere è favorevole ed in riferimento al passo carraio verrà rilasciato successivamente il relativo atto mentre viene richiesto di verificare se è stato assunto agli atti dell'Ente, il contributo economico per la piantumazione delle alberature nell'area cortilizia del plesso scolastico comunale.
- *Servizio tecnico per istruttoria del PRA* in sede di videoconferenza conferma quanto detto nella precedente riunione ed a seguito delle integrazioni ricevute, riferisce che i parametri sono rispettati esprimendo parere favorevole.

- **Provincia di Forlì-Cesena** in sede di videoconferenza, riferisce che sentiti tutti i pareri degli Enti/Servizi in sede di Conferenza, si propone l'espressione dei pareri di propria competenza come di seguito. In ordine all'espressione dell'Assenso alla Variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 comma 2 LR 24/2017 si prende atto che a seguito delle verifiche richieste in ordine alla conformità urbanistico-edilizia, come da Verbale della seconda Seduta acquisito agli atti di questa Provincia il giorno 08/11/2024, in sede di questa Conferenza conclusiva, i Comuni di Cesena e di Gambettola hanno confermato l'ammissibilità dell'intervento con le condizioni che sono da considerarsi tra gli impegni da assumersi a carico del privato tra gli "obblighi generali" di cui all'art. 4 del documento denominato "Schema di Convenzione". Verificato che non si rilevano elementi di incompatibilità dell'intervento proposto con la pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), verificato che il progetto proposto tratta l'individuazione e la localizzazione di opere che non incidono sul dimensionamento complessivo della pianificazione comunale, e che la destinazione ad Ambito Agricolo periurbano (A-20), in variante alla pianificazione urbanistica vigente, è coerente con le finalità del Piano di riconversione o ammodernamento della attività agricola PRA, che prevede l'ampliamento aziendale in oggetto indicato, pertanto si esprime, ai sensi degli artt. 4 e 53, della LR 24/2017, l'assenso alla localizzazione dell'intervento per la "Costruzione in ampliamento all'attività esistente, di nuovo impianto serra in Via Zoffoli a Gambettola - presentato da VITROPLANT ITALIA srl Società Agricola", e relativi effetti di conformazione degli strumenti urbanistici vigenti. In ordine all'espressione del parere motivato in merito alla valutazione ambientale ai sensi degli artt. 18 e 19 della LR 24/2017, tenuto conto delle risultanze del Rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017 e di tutti gli elementi descritti, così come integrati ad esito della Conferenza di Servizi nella documentazione allegata all'istanza, tenuto conto delle valutazioni espresse da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, le cui condizioni/prescrizioni dovranno essere recepite nelle more di approvazione del progetto in oggetto indicato, con particolare riferimento all'applicazione del punto 2 in merito alle acque di scarico e per la tutela delle risorse idriche e del suolo" e punto 4 relativamente alle pavimentazioni drenanti e al verde"; di cui al parere ARPAE (prot. prov.le n. 25229/2024), si ritiene di poter prefigurare una valutazione positiva, in quanto gli elementi di sostenibilità considerati e raffigurati dal progetto, possono ritenersi sufficienti ed esaustivi in ragione delle funzioni prospettate e del contesto ambientale di riferimento. In ordine all'espressione del parere geologico-sismico, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, tenuto conto della variante urbanistica che comporta la trasformazione in "Ambito agricolo periurbano (A-20)", si esprime parere favorevole. Ritenuto inoltre, stante i termini temporali proposti per l'esame congiunto della pratica in oggetto definiti dall'art. 14 legge 241/90, che le competenze provinciali espresse non contengano valutazioni che impediscano la formulazione di un assenso, ma pongano questioni e condizioni di cui tener conto in sede di approvazione della variante urbanistica e/o di rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, da parte dell'Ente competente. Infine, si precisa dandone atto, che il Decreto della Provincia sarà trasmesso nei prossimi giorni alla PEC del Comune a seguito della sua formalizzazione definitiva.

## **E) CONCLUSIONI**

La Conferenza di Servizi, a seguito dell'istruttoria svolta, conclude la seduta esprimendo all'unanimità parere favorevole e nel rispetto di quanto sopra riportato.

Il presente verbale è sottoscritto con apposizione della firma digitale dai rappresentanti unici, opportunamente delegati dagli Enti partecipanti alla seduta odierna, svolta in modalità telematica.

L'atto firmato sarà depositato presso il Comune di Gambettola.

<b>ENTE</b>	<b>RAPPRESENTANTI CON FIRMA DIGITALE</b>
Comune di Cesena	<i>Raffaella Sacchetti</i>
Provincia di Forlì-Cesena	<i>Francesca Foschi</i>
Comune di Gambettola	<i>Giulia Zuccheri</i>