

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 17/10/2024 ALLE ORE 10:00 (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>	Antonino Gulisano
<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>	Davide Chiodi
<i>Comune di Gambettola</i>	Giulia Zuccheri

Sono inoltre presenti:

- Alessandro Costa per la Provincia di Forlì-Cesena;
- Mirco Menghetti, Simona Bianchi, Christian Casadei, Michele Galassi, Lucio Faragona (affidatario esterno di un servizio tecnico) per il Comune di Gambettola;
- Stefano Rossi, Francesco Bertaccini, 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

U
COMUNE DI GAMBETTOLA
Comune di Gambettola
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0020383/2024 del 08/11/2024
Firmatario: RAFFAELLA SACCHETTI, DAVIDE CHIODI, GIULIA ZUCCHERI, FRANCESCA FOSCHI, ANTONINO ITALO GUIDO GULISANO

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

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 serra 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 il proponente con Prot. n. 16487 del 12/09/2024, facendo seguito alle integrazioni volontarie sopracitate, chiedeva inoltre, visto l'invio delle stesse in data ravvicinata alla prossima riunione, una sospensione del procedimento in oggetto;

Lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Gambettola, in conclusione, con Prot. n. 16634 del 16/09/2024 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.

C) RICHIESTE DI INTEGRAZIONI/PARERI PRECEDENTEMENTE ACQUISTI

Il Garante della comunicazione e della partecipazione del progetto richiama e riassume le richieste di integrazioni/pareri precedentemente acquisiti dagli Enti, che vengono di seguito riportati:

- **Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna** con nota assunta agli atti al Prot. n. 15913 del 02/09/2024 (**si rimanda, a titolo esaustivo, alla consultazione dell'Allegato n. 2**), a seguito di valutazione della documentazione presentata, comunica che la pratica risulta conforme a condizione che sia garantito un rapporto di illuminazione ed aerazione pari a minimo 1/8 nel locale spogliatoio donne o alternativamente sia garantito idoneo ricambio d'aria forzato nello stesso;
- **Agenzia Prevenzione Ambiente Energia dell'Emilia-Romagna** con nota assunta agli atti al Prot. n. 16615 del 16/09/2024 (**si rimanda, a titolo esaustivo, alla consultazione dell'Allegato n. 3**) esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - Rumore e tutela dall'inquinamento acustico
 - *Gli impianti che saranno installati dovranno corrispondere a quelli valutati dal TCA nello Studio acustico presentato; a conferma della condizione espressa dal TCA (rif. pag. 24/27), potranno eventualmente essere presenti apparati con minori emissioni acustiche dichiarate dai costruttori ed installate con gli stessi accorgimenti tecnici per l'attenuazione sonora indicata nello Studio acustico;*
 - *Qualora siano installati macchinari/impianti o altre sorgenti di rumore con caratteristiche tecniche differenti e/o in posizione diversa rispetto a quanto valutato nello Studio acustico presentato, dovrà essere aggiornata la documentazione acustica per le verifiche/valutazioni di competenza da parte dall'amministrazione comunale;*
 - *Dovranno essere rispettati i limiti acustici di immissione, assoluti e differenziali, nell'area oggetto di intervento ed in corrispondenza dei ricettori limitrofi potenzialmente esposti alle*

emissioni rumorose risultanti dopo la realizzazione dell'intervento in oggetto, conformemente alla normativa vigente;

- *E' in capo all'Amministrazione comunale, quale Ente competente al controllo ai sensi dell'art. 15 comma 2 L.R.15/2001 e ss.mm.ii. e dell'art.14 comma 2 - L.447/95 e ss.mm.ii., la verifica dell'esecuzione, a cura del soggetto proponente, di un monitoraggio post operam dei limiti acustici vigenti in corrispondenza dei ricettori potenzialmente esposti, con particolare riferimento a quello indicato con la sigla "R1", nonché le successive valutazioni degli esiti della verifica medesima.*
- Acque di scarico e tutela delle risorse idriche e del suolo
 - *All'interno dell'area di intervento dovrà essere privilegiata l'adozione di sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche (es. pavimentazioni drenanti) o l'eventuale riuso delle stesse facendo comunque salvi gli indirizzi applicativi della Regione Emilia Romagna (DGR n.286/05 e DGR n.1860/06);*
 - *Tutti i sistemi di trattamento i delle acque reflue dovranno essere progettati secondo il Regolamento di Fognatura e le disposizioni vigenti (D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e DGR Emilia-Romagna vigenti).*
- Cantiere
 - *Dovranno essere richieste le eventuali abilitazioni ambientali necessarie (es. autorizzazione in deroga disciplina delle attività rumorose).*
- Pavimentazioni drenanti e verde
 - *Si evidenzia l'opportunità di posa di pavimentazioni drenanti al fine di tutelare la permeabilità del suolo e di tutela delle aree a verde, mantenendo spazi aperti e copertura arborea. Infatti, la messa a dimora di alberi e arbusti costituisce elemento determinante anche per la funzione di ombreggiamento e mitigazione del fenomeno "isola di calore";*
 - *Si raccomanda, pertanto, la previsione di impianto di nuovi esemplari per compensare l'eventuale abbattimento di alcuni alberi e/o garantire i corridoi ecologici.*

D) RICHIESTE DI INTEGRAZIONI/PARERI ESPRESSI IN VIDEOCONFERENZA

Successivamente alla prima parte introduttiva, il Garante della comunicazione e della partecipazione del progetto chiede agli Enti di esprimere le proprie valutazioni, comunicando eventuali necessità di acquisire integrazioni e/o pareri, che vengono di seguito riportati:

- **Comune di Cesena** in sede di videoconferenza, rileva che, in caso di presenza di fabbricati privi di titoli edilizi nella proprietà Vitroplant nel territorio di competenza, per quanto attiene agli aspetti edilizi e paesaggistici, saranno svolte opportune verifiche. In caso di conformità dovrà essere presentata opportuna sanatoria edilizia e paesaggistica. In caso di non conformità, anche parziale, dell'intervento proposto, la proprietà dovrà farsi carico delle demolizioni. Resta inteso che la demolizione di eventuali fabbricati o parti di essi, dovrà essere effettuata precedentemente al rilascio di qualsiasi titolo in sanatoria.
- **Provincia di Forlì-Cesena** in sede di videoconferenza, prende atto della necessità di ulteriori approfondimenti in ordine agli aspetti di conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, poiché tale verifica costituisce il presupposto ai fini dell'espressione sulla Valsat e sull'assenso alla localizzazione dell'intervento, rimane sospesa ogni determinazione in merito in attesa degli esiti.
- **Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna** in sede di videoconferenza ribadisce, a seguito dei riscontri ricevuti sulle richieste di integrazioni formulate, l'espressione del parere favorevole condizionato per la parte edilizia reso in data 02/09/2024 agli atti della conferenza, esprime inoltre, per quanto di competenza, anche parere favorevole per la parte urbanistica.
- **Unione Rubicone e Mare** in sede di videoconferenza, richiede di recepire all'interno degli elaborati strutturali le modifiche apportate con la sostituzione degli elaborati architettonici assunti agli atti al Prot. n. 16404 del 11/09/2024.
- **Comune di Gambettola**
 - **Servizio Lavori Pubblici** in sede di videoconferenza, esaminati gli elaborati integrati, prende atto del recepimento delle indicazioni riportate nella precedente richiesta del 12/06/2024, ed

esprime parere favorevole, mentre richiede di chiarire ed integrare all'interno della documentazione e delle tavole progettuali, se il marciapiede in progetto insiste sulla proprietà di Vitroplant, come sembrerebbe indicato degli elaborati grafici, oppure ricadere nella particella già di proprietà del Comune di Gambettola, inoltre riguardo al verde di compensazione (Fg. n. 14 - Part. n. 2084) l'ufficio comunale, richiede di ottemperare la richiesta dell'ente gestore pervenuta per le vie brevi, poiché ha contattato il referente di ENEL Cristian Boschi (il quale era già stato contattato dai tecnici incaricati della ditta proponente) che riferisce di mantenere totalmente libera l'area di cui sopra da ogni piantumazione o in alternativa lasciarla libera per una fascia di tre metri poiché, seppur la cabina nel Comune di Cesena (Sez. A - Fg. n. 281 - Part. n. 254) è in dismissione (poiché non più attiva dal 1993), è attualmente ancora di proprietà dell'ente gestore.

- *Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica* in sede di videoconferenza, riferisce principalmente che in caso di presenza di fabbricati privi di titolo edilizio nella proprietà di Vitroplant nel Comune di Cesena ed a seguito della presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria ed accertamento di compatibilità paesaggistica nel territorio contermini, sarà comunque svolto il sopralluogo congiunto, con i referenti dei due Enti comunali, alla presenza inoltre dei due tecnici incaricati che hanno rispettivamente redatto ed istruito il PRA, al fine della verifica e del riscontro di quanto indicato nella documentazione tecnica depositata agli atti, inoltre espone che devono essere prodotte le integrazioni che si elencano di seguito:
 - *Allegare la ricevuta di pagamento della monetizzazione del parcheggio pubblico come da punto n. 6 della richiesta di integrazioni al Prot. n. 11393 del 12/06/2024;*
 - *Aggiungere nello schema di convenzione (Tav. 20) l'indicazione della monetizzazione del parcheggio pubblico e relativo suo importo in coerenza con gli art. 5, 6 e 7;*
 - *Eliminare nella cronistoria dell'iter procedurale dello schema di convenzione (modifiche di dettaglio non sostanziali allo schema di convenzione possono essere sempre apportate anche successivamente, prima della sua sottoscrizione come sarà indicato nella Delibera di Giunta di approvazione dello schema di convenzione e del Computo Metrico Estimativo) la parte dove vengono indicati gli estremi della Deliberazione di Consiglio poiché la convenzione (ed inoltre anche l'atto unilaterale d'obbligo - Allegato n. 2 della DGR n. 623 e 713/2019 in riferimento al PRA) dovranno essere sottoscritti prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio;*
 - *Chiarimenti in merito allo stato di attuazione del precedente titolo edilizio (24/CILA/2024) poiché in contemporanea con il presente procedimento, come da punto n. 4 della richiesta di integrazioni al Prot. n. 11393 del 12/06/2024;*
 - *Produrre sezione esplicativa del tombinamento del fosso interpodereale al confine di proprietà tra il Comune di Cesena e Gambettola, poiché, come indicato nella relazione integrativa assunta agli atti al Prot. n. 16410 del 11/09/2024, il codice IPRIPI - L1 presuppone l'individuazione nel progetto tramite l'elaborato grafico, il quale non può essere assolto solamente tramite la sua indicazione in planimetria, precisando inoltre che le opere edilizie sul confine per la porzione in territorio di Gambettola sono assolte mediante il procedimento in oggetto mentre per la restante porzione in territorio di Cesena dovranno essere legittimate attraverso idoneo titolo abilitativo edilizio;*
 - *Eliminare dal PRA (Tav. 16) le deroghe alla Normativa di RUE e trasferirle nella relazione illustrativa indicandole come varianti, poiché il progetto presentato viene conformato ed approvato attraverso il Procedimento Unico con all'interno il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (art. 53 + PRA).*
- *Servizio tecnico per istruttoria del PRA (Determinazione n. 257 del 10/05/2024)* in sede di videoconferenza, riferisce che non vi sono ulteriori elementi da valutare rispetto alla precedente riunione.

E) CONCLUSIONI

La Conferenza di Servizi delega la Responsabile del Procedimento ad inviare alla ditta la richiesta di integrazioni scaturita dalla presente riunione in modalità telematica. Il **procedimento viene sospeso** in attesa delle **integrazioni che dovranno pervenire entro trenta giorni** a partire dalla data di invio della presente richiesta.

I tempi del procedimento ricominceranno a decorrere dalla data di ricevimento delle integrazioni da parte della ditta le quali dovranno essere **presentate telematicamente in un'unica soluzione**, nel caso di mancata acquisizione delle integrazioni **entro il suddetto termine si darà corso all'archiviazione dell'istanza**.

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.

ENTE	RAPPRESENTANTI CON FIRMA DIGITALE
Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna	<i>Antonino Gulisano</i>
Comune di Cesena	<i>Raffaella Sacchetti</i>
Provincia di Forlì-Cesena	<i>Francesca Foschi</i>
Unione Rubicone e Mare	<i>Davide Chiodi</i>
Comune di Gambettola	<i>Giulia Zuccheri</i>