

Deliberazione n. 25

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Oggetto: **PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO SEDE AZIENDALE IN VARIANTE AL PRG95 VIGENTE - PROPONENTE DML SPA - RUSSI, VIA L. PEZZI 2: ESPRESSIONE DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA VARIANTE AL PRG**

L'anno 2024, il giorno 18 del mese di Aprile alle ore 19:00, in Russi, presso la Residenza Comunale e nell'apposita sala delle adunanze, previa convocazione effettuata nei modi di rito a tutti i Consiglieri, si è adunato il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il Consigliere Marcella Rossi

Assiste il Segretario Paolo Cantagalli, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Su invito del Presidente il Segretario procede all'appello e risultano presenti:

COGNOME E NOME	CARICA	(P) PRESENTE (A) ASSENTE (G)GIUSTIFICATO	SCRUTATORE
PALLI VALENTINA	SINDACO	P	
SAPORETTI LUCIA	CONSIGLIERE	P	
PLAZZI FILIPPO	CONSIGLIERE ANZIANO	P	
SILVESTRONI IRENE	CONSIGLIERE	P	
FOLAGHI FAUSTO	CONSIGLIERE	P	
VITALI ROBERTO	CONSIGLIERE	P	
PATUELLI NICOLO'	CONSIGLIERE	P	
ROSSI MARCELLA	PRESIDENTE	P	
BASSI GIANNA	CONSIGLIERE	A	
SAMORI' MARTINA	CONSIGLIERE	P	
UGOLINI DONATELLA	CONSIGLIERE	P	X
LIVERANI ANNA	CONSIGLIERE	P	X
FLAMIGNI ANDREA	CONSIGLIERE	A	
MAZZOLI MARTINO	CONSIGLIERE	P	
CELLINI ANGELO	CONSIGLIERE	A	
ZANNONI GIANLUCA	CONSIGLIERE	P	X
FABRIZIO NICOLA	CONSIGLIERE	A	

Presenti n° 13 Assenti n° 4

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta.

Il Presidente nomina scrutatori i Consiglieri come riportato sopra.

Per la trattazione del presente oggetto, la seduta è pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

in data 08/11/2023, con nota PG 17461/2023 e successiva integrazione PG 17550/2023, è stata presentata dalla Società DML SpA, con sede in Faenza (RA), via Emilia Levante n. 30/a, istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017: "Ampliamento sede aziendale in Variante al PRG95 vigente" sita in Russi, via Faentina Sud 13 - via Luciano Pezzi 2 (ex Mercatone Uno);

a fronte di istruttoria tecnica urbanistico/edilizia, preventiva all'avvio della Conferenza dei Servizi, sono emerse alcune incongruenze ed errori materiali negli elaborati ed il progetto è stato integrato volontariamente in data 29/01/2024 PG 1723/2024;

attualmente DML S.p.A. svolge la sua attività di logistica a circa 2 km dall'area di progetto nel territorio comunale di Faenza, sulla via Madrara, ed ha acquisito il fabbricato oggetto di intervento dal Tribunale di Ravenna, con Decreto di Trasferimento Repertorio N. 726, nel dicembre 2022;

tale acquisizione si è resa necessaria al fine di espandere la propria attività in linea con il Piano industriale di Sviluppo aziendale DMLTrony;

l'area identificata al Foglio 32 Mappale 221 del Catasto subalterni 2, 4, 5, 6 e 7 e al Foglio 32 Mappale 219 del Catasto del Comune di Russi, sita in via Faentina Sud 13 - via Luciano Pezzi 2, ricade all'interno di un'area assoggettata a pianificazione attuativa, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 26/10/2000, finalizzata all'insediamento di un'area commerciale integrata di livello inferiore ai sensi della LR 14/1999 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114";

la DML si è insediata, con l'attività di magazzino temporaneo delle merci della sede logistica di via Madrara, nella porzione di fabbricato, identificata al Foglio 32 mappale 221 sub. 6, già destinata a magazzino merci dalla precedente attività commerciale;

preso atto che:

il PRG vigente:

ricomprende tutta l'area in un perimetro sottoposto a specifica disciplina urbanistica attuativa vigente e regolata da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale, denominata Comparto "Mercatone Uno", comprendente la sottozona D6.1/2 "ZONE TERRITORIALI TERZIARIE ESISTENTI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE" (Art.VII.11 delle NTA del PRG'95) e la sottozona D7.1/2 "ZONE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO" (Art.VII.12 delle NTA del PRG'95); risulta ivi insediata un'Area Commerciale Integrata di livello inferiore;

all'interno di tale area commerciale integrata, configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, aree verdi) ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi, ai sensi della normativa comunale vigente, PPIP e PRG95, è consentito l'insediamento di attività commerciali (per il settore non alimentare di una sola grande struttura e di N medio-grandi strutture e per il settore alimentare di una sola medio-piccola struttura); è consentito inoltre un'ulteriore possibilità edificatoria commerciale di circa 5.000 mq (4.120 superficie di vendita);

il progetto presentato prevede:

l'insediamento il cambio d'uso dell'intero edificio, identificato al Foglio 32 mappale 221, da commercio a logistica, identificandosi così come Variante al Piano attuativo ed al PRG95 vigente;

un'articolazione degli spazi esterni atta a consentire il transito dei mezzi pesanti "da e per" le aree destinate al "carico e scarico merci";

la realizzazione di spazi coperti (bocche di carico) destinate al "carico e scarico merci";

rilevato che:

la logistica è un'attività funzionale all'esercizio di attività produttiva, utilizzata per la gestione di materiali derivanti da un fabbricato industriale, ovvero strumentale all'esercizio di attività commerciale, funzionando da deposito di prodotti finiti per essere immessi sul mercato;

la destinazione "logistica" va inquadrata come una speciale attività di magazzino strettamente correlata ad altre funzioni (commerciali, artigianali o industriali) per tipologia quantitativa e qualitativa dei flussi di scorte, merci e materiali, risultando così assai diversa da quella storicamente conosciuta di magazzino o deposito e non facilmente inquadrabile nelle canoniche destinazioni di industriale, artigianale o commerciale;

nelle norme del vigente strumento urbanistico e della pianificazione attuativa dell'area non è contemplata la categoria "logistica", che alla luce di numerosi assunti giurisprudenziali *potrebbe costituire, a seconda dei casi, una sub funzione sia dell'attività commerciale che di quella industriale*;

in assenza di una esplicita categoria urbanistica specifica, come appunto quella "logistica", spetta all'Amministrazione comunale valutarne la compatibilità con le singole scelte contenute nei propri atti di pianificazione e strumenti urbanistici (Cons. di Stato n. 5297/2022);

preso quindi atto che:

la variante al PRG proposta prevede:

perimetrazione dell'intero lotto, identificato al Foglio 32 mappale 221, quale SottoZona D7.4: logistica
aumento della capacità edificatoria, oltre a quella già esistente, pari a 500 mq di superficie utile lorda per la realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento dell'edificio;

evidenziato che:

l'area presenta i primi segnali di abbandono e degrado urbano in quanto attualmente tutti gli edifici a destinazione commerciale presenti nell'area risultano inutilizzati ad eccezione di una medio-piccola struttura del settore non alimentare di scarsa attrattività;

l'immobile oggetto di intervento sede dell'unica medio-grande struttura commerciale (Mercatone Uno) fungeva da principale attrattore dell'area commerciale;

obiettivo dell'Amministrazione comunale, dichiarato in sede di assunzione del nuovo Piano Urbanistico Generale, è quello di rigenerare l'area ripristinando il ruolo urbano e socio economico che la connotava;

l'area in cui ricade l'immobile oggetto di intervento risulta essere tra quelle in cui il PUG, assunto con Deliberazione GC n. 195/2022, promuove e riconosce sul territorio situazioni specifiche che necessitano di interventi di rigenerazione, dettando criteri di valutazione coerenti con gli obiettivi del Piano;

nella scheda "Area ex Mercatone" della Valsat del PUG vengono dettati Obiettivi della Pianificazione ai quali il progetto urbano di rigenerazione dell'area deve essere coerente;

atteso che:

la Legge Regionale n° 24 del 21 dicembre 2017:

all'Art. 1, tra i principi e gli obiettivi della medesima legge, valorizza la capacità negoziale dei Comuni, la qualità delle proposte progettuali e la sostenibilità ambientale degli interventi, quali fattori determinanti per l'efficacia del governo del territorio

all'Art. 53 disciplina il procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo degli *interventi 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* anche in variante allo strumento di pianificazione urbanistica;

considerato che:

il procedimento unico di cui all'articolo 53 della L.R. n. 24 del 2017 permette l'acquisizione degli atti di assenso necessari per la realizzazione di interventi 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*;

l'istituto della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 14 e successivi della Legge 241/1990, è consono all'espletamento di una valutazione complessiva dell'intervento e costituisce acquisizione di tutte le autorizzazioni, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati, necessari all'approvazione del suddetto progetto in Variante al PRG95 vigente;

con nota del 06/02/2024, nota PG 2196/2024, è stata indetta Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 così come da ultimo modificata dal D. lgs. 30 giugno 2016 n. 127;

in data 25/03/2024 con nota PG 4813/2024 è stata inoltrata alla società proponente richiesta delle integrazioni di carattere tecnico, pervenute da parte di:

AUSL - Dipartimento Sanità Pubblica - Servizio Igiene Pubblica Ravenna, agli atti al PG 2775/2024;
ARPAE - Servizio Territoriale - Distretto di Ravenna agli atti al PG 4241/2024;
Comune di Russi – Ufficio di Piano agli atti al PG 4799/2024;

la Conferenza di Servizi addiverrà alla conclusione dopo che il Consiglio Comunale si sarà espresso sulla Variante proposta dal progetto;

la conferenza dei servizi si deve esprimere definitivamente tenendo conto delle osservazioni presentate e della pronuncia dell'organo consiliare titolare degli strumenti di pianificazione in merito Variante proposta;

il progetto è stato depositato presso la sede comunale e pubblicato sull'Albo Pretorio on line del Comune di Russi per un periodo di 60 gg dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuto deposito ovvero dal 14/02/2024 al 15/04/2024. In tale periodo non sono pervenute osservazioni;

considerato inoltre che:

in rapporto alla tipologia di trasformazione proposta è stata condotta, utilizzando i criteri della matrice di Valsat, specifica valutazione del beneficio pubblico e dell'efficacia dell'intervento, dalla quale è emersa una

complessiva coerenza del progetto agli Obiettivi del PUG;

l'intervento recuperando un edificio dismesso/sottoutilizzato, oltre a prevedere il contenimento del consumo di suolo, ha la capacità intrinseca di impattare positivamente sul limitrofo contesto commerciale insediato;

l'interesse del proponente, operando un intervento di innesto alla riqualificazione/rigenerazione dell'intero comparto urbanistico, converge con l'interesse pubblico;

in sede di richiesta integrazioni è stato richiesto di prevedere, quali compensazioni ambientali, interventi di desigillazione urbana, rinaturalizzazione, rimboschimento dei suoli impermeabilizzati delle aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico, sovradimensionate rispetto alla nuova funzione in relazione alla modifica della quota di superficie commerciale che si sottrae all'area con il cambio di destinazione dell'immobile;

considerato infine che:

l'approvazione del progetto sarà accompagnata da specifica convenzione Urbanistica contenente gli obblighi del richiedente;

in sede di tale convenzione dovranno essere stabiliti gli obblighi di gestione delle aree pubbliche presenti nel comparto (parcheggio pubblico di via Faentina Sud e area verde prospiciente la via Cacciaguerra), la cui manutenzione era delegata alla preesistente attività commerciale Mercatone Uno;

dato atto che:

la competenza ad effettuare scelte sull'assetto del territorio è in capo al Consiglio Comunale;

la variante di cui sopra può essere assentita preventivamente o reiterata a posteriori della conclusione del procedimento di approvazione a cui il progetto è sottoposto, dal Consiglio Comunale di Russi;

la succitata proposta progettuale in Variante al PRG vigente è composta dagli elaborati conservati digitalmente agli atti dell'Ufficio di Piano del Comune di Russi ai protocolli PG 17461/2023, PG 17550/2023 e PG 1723/2024;

i contenuti della presente deliberazione sono stati illustrati alla III^a Commissione Consiliare nella seduta del 11/04/2024;

ritenuto proprio:

esprimere, per quanto di competenza, **parere favorevole**, sotto l'aspetto della compatibilità urbanistica in ordine alla Variante al PRG95 vigente prevista nel progetto di presentata dalla Società DML SpA, con sede in Faenza (RA), via Emilia Levante n. 30/a, istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017: "Ampliamento sede aziendale in Variante al PRG95 vigente" sita in Russi, via Faentina Sud 13 - via Luciano Pezzi 2 (ex Mercatone Uno); **visto**:

la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

acquisito il parere favorevole del responsabile del competente Servizi in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, non avendo la presente delibera riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria né sul patrimonio dell'Ente;

Dato atto che il verbale della discussione in aula e le dichiarazioni di voto verranno allegate alla delibera di approvazione dei verbali della presente seduta;

Con votazione, resa in forma palese, dal seguente esito: presenti n. 13, favorevoli n. 13;

D E L I B E R A

per le motivazioni enunciate in premessa

di prendere atto che non sono pervenute osservazioni;

di esprimere, per quanto di competenza, **parere favorevole**, sotto l'aspetto della compatibilità urbanistica in ordine alla Variante al PRG95 vigente prevista nel progetto di presentata dalla Società DML SpA, con sede in Faenza (RA), via Emilia Levante n. 30/a, istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017: "Ampliamento sede aziendale in Variante al PRG95 vigente" sita in Russi, via Faentina Sud 13 - via Luciano Pezzi 2 (ex Mercatone Uno);

di disporre che in sede di Convenzione Urbanistica, obbligatoria alla conclusione del Procedimento Unico,

dovranno essere definiti tutti gli obblighi del proponente ed in specifico quelli di gestione a propria cura e spese delle aree pubbliche presenti nel comparto (parcheggio pubblico di via Faentina Sud e area verde prospiciente la via Cacciaguerra) e di desigillazione urbana, rinaturalizzazione, rimboschimento dei suoli impermeabilizzati delle aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico, sovradimensionate rispetto alla nuova funzione in relazione alla modifica della quota di superficie commerciale che si sottrae all'area con il cambio di destinazione dell'immobile.

Letto approvato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE

Marcella Rossi
Firmato digitalmente

IL SEGRETARIO

Paolo Cantagalli
Firmato digitalmente

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il documento:

Oggetto:	PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO SEDE AZIENDALE IN VARIANTE AL PRG95 VIGENTE - PROPONENTE DML SPA - RUSSI, VIA L. PEZZI 2: ESPRESSIONE DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE SULLA VARIANTE AL PRG
Numero:	25
Data:	18/04/2024

è stato pubblicato in elenco all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi, dal 19/04/2024 al 04/05/2024.

Registro di Albo Pretorio n.: 368

Li, 30/04/2025

Il Responsabile
Piera Ghirardini