



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Proponente: DE GIGLIO SIMONE

Relatore :

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 13 del 13/03/2025

OGGETTO:	PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO SEDE AZIENDALE IN VARIANTE AL PRG95 VIGENTE - PROPONENTE SOCIETA' DMO S.P.A. - RUSSI, VIA PIETRO RENZI: ESPRESSIONE DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE
-----------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

in data 13/06/2023, con nota PG 8484/2023 e successive integrazioni del 07/03/2024 nota PG 3770/2024 e 3778/2024; stata presentata dalla Società DMO SpA, con sede in Russi (RA), via Pietro Renzi n.2, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 11 Mappale 378 e 384 del Catasto fabbricati del Comune di Russi, sita in via Pietro Renzi, istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017: "Ampliamento sede aziendale in Variante al PRG'95 vigente";

considerato che:

attualmente DMO S.p.A. svolge la sua attività di attività di vendita, assistenza, noleggio di macchinari di movimentazione terra negli immobili siti in Russi censiti al Catasto del Comune di Russi foglio 11 mapp. 282,286, 292, 296, 366, 378, ed è altresì proprietaria degli immobili censiti al foglio 11 mapp. 67, 106, 384, 385;

la proposta di progetto presentata ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 prevede l'ampliamento della sede aziendale sul terreno censito al Catasto terreni del Comune di Russi foglio 11 mapp. 384, attraverso la realizzazione di un corpo di fabbrica e la realizzazione di un piazzale per la sosta dei macchinari;

dato atto che:

il procedimento in oggetto ricade nell'ambito di applicazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lett. b della succitata LR 24/2017 finalizzato all'approvazione di *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;*

il succitato Procedimento Unico è un modello procedurale speciale e localizzativo, fondato sulla valutazione e approvazione di un progetto che comporta l'attribuzione di una capacità insediativa all'area;

in data 03.05.2024 è terminato il primo periodo transitorio della LR 24/2017 per dare attuazione agli strumenti urbanistici vigenti;

in data 18.04.2024 con Delibera di Consiglio Comunale n.26 è stato adottato il nuovo PUG del Comune di Russi che ha predisposto le norme di salvaguardia a partire dal 18.05.2024, a decorrere dalla quale viene sospesa ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del Piano adottato, incompatibili con gli indirizzi degli stessi o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;

ai sensi dell'atto di coordinamento tecnico regionale n. 1956 del 2021 è sempre possibile esperire la procedura speciale delineata dall'art. 53, nel rispetto dei requisiti e condizioni previsti dalla legge urbanistica regionale ed alla condizione che tale procedura non comporti deroga né alla disciplina di tutela che eventualmente grava sull'area interessata, né alle scelte strategiche di assetto e qualità del territorio stabilite dal PUG e dalla pianificazione territoriale (PTVA), valevoli per tutti gli ambiti aventi la medesima classificazione, né ai principi e alla disciplina di dettaglio stabilita dalla stessa legge urbanistica regionale per i medesimi ambiti;

ai sensi dell'atto di coordinamento tecnico regionale n. 1577 del 2024 l'intervento rispetta i requisiti normativi per i quali per i quali è ammesso il ricorso al procedimento unico ai sensi della L.R. 24/2017;

preso atto che:

è quindi necessario valutare il progetto in relazione ad entrambe le normative urbanistiche attualmente operanti;

l'area oggetto di intervento distinta al Foglio 11 Mappale 384, avente Superficie Territoriale pari a 8511 mq, ricade in Zona E2.2 Zone Agricole di salvaguardia dai centri abitati del PRG95 vigente e risulta essere esterna alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato (art. 32 LR 24/2017) definito dal PUG, adottato con Deliberazione CC n. 26/2024 ricadendo, in particolare, nelle Aree per la produzione agro-alimentare del territorio rurale;

l'area ricade all'interno della fascia di tutela ambientale e paesaggistica Paleodossi di modesta rilevanza ex art. 3.20 lett.c del PTCP, per cui l'Ufficio di Piano ha attestato che la rilevanza percettiva del paleodosso, che contiene gran parte del territorio urbanizzato del capoluogo del Comune di Russi, è stata compromessa già da molti decenni, reputando quindi che, essendo il contesto in oggetto fortemente urbanizzato, l'attuale intervento non implichi alcuna modifica allo stato attuale configurandosi come una circoscritta situazione puntuale;

l'intervento si colloca all'interno di un Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale individuato nella tavola 5 del PTCP di Ravenna di cui all'art 8.1 delle NTA del piano, per cui l'Ufficio di Piano ha attestato che trattasi di grafia puramente simbolica e ha inoltre motivato le ragioni che ostano all'insediamento di un nuovo ambito produttivo specializzato di rilievo sovracomunale;

in base a quanto definito dal PRG vigente l'intervento è assimilabile all'attuazione di una nuova zona artigianale e industriale di nuovo impianto il solo ampliamento dell'attività già insediata nell'area limitrofa (zona D4 - A), per la quale si applicano i seguenti parametri:

Ut £ 0,36 m²/m²

VI = 0,5

distanza tra edifici = VI

distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml 5,00

distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

lotto minimo di intervento = m² 1.300 per le destinazioni artigianali

lotto minimo di intervento = m² 5.000 per le destinazioni industriali

aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della superficie territoriale (St) di cui almeno 1/3 a parcheggio;

parcheggi privati pertinenziali: m² 20 per m² 100 di Su

in base a quanto definito dal PUG adottato l'intervento è assimilabile all'attuazione di un'area nel Tessuto T5 a prevalente destinazione produttiva, per la quale si applicano i seguenti parametri:

distanze dalle strade: ≥ 5,00 m e comunque nel rispetto del Codice della strada

distanze dai confini di proprietà: ≥ VI con un minimo di 6,00 m

distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ≥ 10,00 m o nel rispetto dell'indice di visuale libera.

superficie permeabile minima: 20% (di cui almeno il 15 % a superficie verde) o in alternativa alla superficie permeabile minima: RIE ≥ 3

parcheggi privati pertinenziali: 1 posto auto ogni 80 mq di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF

sono inoltre valutate attraverso idonea documentazione tecnica le motivazioni e le condizioni di sostenibilità dell'intervento, con particolare riferimento agli effetti del traffico indotto, agli impatti sul clima acustico e atmosferico e agli aspetti percettivi di inserimento nel contesto;

evidenziato che:

obiettivo dell'Amministrazione comunale, dichiarato nel documento della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PUG, è quello di *consolidare le aree produttive esistenti favorendo l'ampliamento delle attività in essere e l'insediamento di nuove attività economiche*;

per garantire il corretto sviluppo territoriale il PUG prevede che tutti i procedimenti complessi siano coerenti con le politiche e azioni indicate all'interno del documento illustrativo della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale;

è stata condotta, dall'Ufficio di Piano, specifica valutazione del beneficio pubblico e dell'efficacia dell'intervento, nota PG 10780/2024, in relazione alle politiche e azioni ritenute maggiormente pertinenti in rapporto alla tipologia di trasformazione proposta;

è stata condotta, dall'Ufficio di Piano, specifica istruttoria dell'istanza in oggetto, nella quale è emersa la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;

dato atto che:

il progetto, ai sensi del comma 6 dell'art. 53 della LR 24/2017, è stato depositato presso la sede comunale, pubblicato sull'Albo Pretorio on line del Comune di Russi per un periodo di 60 gg dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuto deposito del 22/05/2024 (BURERT n. 150/2024 periodico – parte seconda) durante il quale non sono pervenute osservazioni;

in data 17/05/2024, con nota PG 7822/2024, 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 al fine di acquisire i necessari pareri e atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, per l'approvazione, ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, del progetto di Ampliamento sede aziendale DMO S.p.A., sita in Russi, via Pietro Renzi;

in data 08/07/2024, con nota PG 10792/2024, sono state inoltrate alla società proponente le seguenti richieste di integrazioni e chiarimenti, pervenute in seno alla succitata Conferenza dei servizi:

ARPAE - Servizio Territoriale - Distretto di Ravenna agli atti al PG 8600/2024;

AZIENDA USL DELLA ROMAGNA - Dipartimento Sanità Pubblica - Servizio Igiene Pubblica
Ravenna, agli atti al PG 8911/2024;

Provincia di Ravenna – Settore Lavori Pubblici - Servizio Programmazione Territoriale, agli atti al PG
9219/2024;

Comune di Russi – Ufficio di Piano, agli atti al PG 10780/2024;

la società proponente in data 07/08/2024, nota PG 12166/2024, successivamente in data 07/11/2024, nota PG 17360/2024 ed infine in data 31/12/2024 nota PG 31/12/2024 ha inoltrato richiesta motivata di proroga al della sospensione dei termini del procedimento amministrativo per l'inoltro della documentazione completa sopra richiesta;

in data 10/03/2025 e 13/03/2025, agli atti rispettivamente ai PG 3641/2025 e 3892/2025, la società proponente inoltrato la documentazione richiesta ad integrazione, che verrà valutata dai soggetti partecipanti alla conferenza di servizi per esprimere la propria posizione;

in data 17/03/2025, nota PG 4081/2025, sono state trasmesse agli Enti e Servizi partecipanti alla Conferenza dei Servizi, per l'espressione di competenza, le integrazioni e i chiarimenti pervenuti;

dato inoltre atto che:

alla luce delle integrazioni e chiarimenti presentati dalla Ditta proponente, in seno alla Conferenza dei Servizi non sono evidenti questioni che possano paventare espressione di dissenso o che possano portare a richieste di modifica sostanziale del progetto presentato;

ai sensi dell'Art 53 della LR 24/2017 lo strumento della Conferenza di Servizi consente di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento ai fini della valutazione di compatibilità e sostenibilità ambientale e dell'approvazione del progetto, fermo restando che l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari;

considerato che:

Il progetto proposto prevede la realizzazione di un piazzale dedicato al deposito di macchine operatrici, di una tettoia aperta su tre lati di dimensioni 25,3x40,4m nonché della relativa vasca di laminazione opportunamente dimensionata come illustrato nella relazione tecnica di progetto (All.A) e nella tavola n.1 (All.B) che si allegano al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

il progetto proposto prevede il riconoscimento di una capacità edificatoria pari a 1000 mq per la realizzazione della succitata tettoia nonché la possibilità di insediare nella rimanente superficie del lotto (Foglio 11 mappale 384) un piazzale ad uso produttivo per il deposito delle macchine operatrici come rappresentato nella tavola n.2 che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (All.C);

preso inoltre atto che:

la Società DMO SpA opera nel settore delle macchine movimento terra dal 2010 e al 31/12/2023 l'organizzazione interna conta oltre 70 addetti tra dipendenti e collaboratori continuativi;

la sede aziendale di Russi, oggetto del presente procedimento, ospita la direzione generale, la sede legale e quella operativa dove si svolge l'attività di commercio, noleggio e assistenza di macchine movimento terra;

la società è inoltre presente attraverso unità locali a Bologna e a Melegnano (MI);

nell'ultimo quinquennio DMO SpA ha incrementato notevolmente i volumi prodotti, tale crescita economica richiede una continua riorganizzazione interna, un aumento degli spazi destinati allo stoccaggio dei macchinari, nonché una costante ricerca di nuova forza lavoro;

la società DMO SpA ha stretto importanti collaborazioni con operatori di livello internazionale che comportano la necessità di ulteriore capienza di stoccaggio atta a garantire le richieste degli operatori stessi con tempestività;

considerato inoltre che:

l'Amministrazione Comunale, tenendo fermo l'obbligo della sostenibilità ambientale dell'intervento, con l'approvazione della Variante e conseguentemente del progetto presentato persegue l'obiettivo di *consolidare le aree produttive esistenti favorendo l'ampliamento delle attività in essere e l'insediamento di nuove attività economiche*;

l'approvazione del progetto sarà accompagnata da specifica convenzione Urbanistica contenente le modalità e i tempi di attuazione del progetto, nonché gli obblighi reciproci del richiedente e dell'Amministrazione;

considerato che:

ai sensi del comma 5 dell'art. 53 della LR 24/2017 *l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari*

degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi;

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;

dato atto che:

la competenza ad effettuare scelte sull'assetto del territorio 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;

i contenuti della presente deliberazione sono stati illustrati alla III^a Commissione Consiliare nella seduta del 20/03/2025;

ritenuto proprio esprimere, per quanto di competenza, **parere favorevole**, sotto l'aspetto della compatibilità urbanistica, al progetto di "Ampliamento della sede aziendale" presentato dalla Società DMO S.p.A., sita in Russi, via Pietro Renzi, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 11 Mappale 378 e 384 del Catasto fabbricati del Comune di Russi ai fini della conclusione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017;

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 e contabile del presente atto ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

D E L I B E R A

per le motivazioni enunciate in premessa

di prendere atto che non sono pervenute osservazioni al progetto depositato, ai sensi del comma 6 dell'art. 53 della LR 24/2017, 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 di avvenuto deposito del 22/05/2024 (BURERT n. 150/2024 periodico – parte seconda);

di esprimere, per quanto di competenza, **parere favorevole**, sotto l'aspetto della compatibilità urbanistica, al progetto di "Ampliamento della sede aziendale" presentato dalla Società DMO S.p.A., sita in Russi, via Pietro Renzi, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 11 Mappale 378 e 384 del Catasto fabbricati del Comune di Russi, ai fini della conclusione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, riconoscendo una capacità edificatoria pari a 1000 mq per la realizzazione della tettoia e la possibilità di insediare, nella rimanente superficie del lotto (Foglio 11 mappale 384) un piazzale ad uso produttivo per il deposito delle macchine operatrici, ferma restando la positiva verifica di compatibilità e sostenibilità ambientale del relativo carico urbanistico e la coerenza con le previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale;

di dichiarare la presente deliberazione, con separata palese votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs.267/2000.



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

PARERE TECNICO

Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO SEDE AZIENDALE IN VARIANTE AL PRG95 VIGENTE - PROPONENTE SOCIETA' DMO S.P.A. - RUSSI, VIA PIETRO RENZI: ESPRESSIONE DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ai sensi dell'Art. 49 – I Comma – del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, esprimo il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta: FAVOREVOLE .

Russi, 25/03/2025

IL RESPONSABILE
Firmato Digitalmente
DE GIGLIO SIMONE



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

PARERE CONTABILE

Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO SEDE AZIENDALE IN VARIANTE AL PRG95 VIGENTE - PROPONENTE SOCIETA' DMO S.P.A. - RUSSI, VIA PIETRO RENZI: ESPRESSIONE DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ai sensi e per gli effetti del 1° Comma dell'Art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e del 1° Comma dell'Art. 4 del Regolamento di Contabilità del Comune di Russi in merito al provvedimento in oggetto:

si esprime parere Non dovuto di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Russi, 25/03/2025

IL RESPONSABILE
DELL' AREA
Firmato Digitalmente
DE GIGLIO SIMONE