



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Proponente: DE GIGLIO SIMONE

Relatore :

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 81 del 21/10/2025

OGGETTO:	PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 - AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA GODO - PROPONENTE: SOCIETA' GAUDENZI SRL - ESPRESSIONE DI COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE
-----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

in data 12/12/2024, con note PG 19537/2024 – 19538/2024 – 19540/2024 e 20060/2024, è stata presentata dalla Società Gaudenzi Srl, con sede in Alfonsine (RA), via Reale n.30/E, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 6 Mappale: 52, 99, 98 e 97 del Catasto fabbricati del Comune di Russi, sita in fregio alla SP 253 "San Vitale", istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017: "Ampliamento area produttiva Gaudenzi Srl - Godo";

considerato che:

attualmente la Società Gaudenzi Srl svolge la sua attività di distribuzione di carburanti, negli immobili siti in Russi censiti al Catasto fabbricati del Comune di Russi foglio 6 mapp. 52 sub.1, 2;

la proposta di progetto presentata ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 prevede l'ampliamento della sede aziendale attraverso l'espansione del distributore carburanti e la realizzazione di un impianto di distribuzione GNL, di una nuova isola per il lavaggio e di un'area ricettiva destinata ad ospitare un albergo, un ristorante e un bar da realizzarsi nelle aree identificate al Catasto del Comune di Russi foglio 6 mappali 52,97,98,99;

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 (PTCP), 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;

preso atto che:

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

l'area oggetto di intervento risulta nella cartografia del PRG95 vigente identificata come segue:

porzione distinta al Foglio 6 Mappale 52, avente Superficie Territoriale pari a 8.185 mq, ricadente in
Zona D2.3 "Zone terziarie esistenti e/o di completamento - di servizio alla viabilità e all'autotrasporto - Art. VII.6";
Zona F2.2 - "Fasce di rispetto stradale - Art. IX.3";

porzione distinta al Foglio 6 Mappali 99, 98 e 97, avente Superficie Territoriale rispettivamente pari a 3.205 mq (mapp. 99), 26.412 mq (mapp. 98), 2.700 mq (mapp. 97) ricadenti in
Zona E1 "Zone Agricole normali - Art. VIII.2";
Zona F2.2 - "Fasce di rispetto stradale - Art. IX.3";

l'area oggetto di intervento risulta essere esterna alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato (art. 32 LR 24/2017) definito dal PUG, adottato con Deliberazione CC n. 26/2024 ed in particolare ricadente nel "Territorio rurale - Aree della produzione agro-alimentare";

preso atto, inoltre, che:

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, comprensivo di 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, per cui l'Ufficio di Piano ha attestato che il progetto in oggetto, pur presentando parziale coerenza con le azioni strategiche previste dal PTCP, non deve rispondere al dettame di cui all'art. 8.1 delle NTA sottolineando che, non essendo vigente nel Comune di Russi lo strumento urbanistico PSC, non ricorre in ogni qual modo la possibilità, dettata dall'art. 4 comma 2 della LR 24/2017, di insediare un nuovo ambito produttivo specializzato di rilievo sovracomunale preliminarmente sottoposto ad Accordo Territoriale;

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 17012/2025, in relazione alle politiche e azioni ritenute maggiormente pertinenti in rapporto alla tipologia di trasformazione proposta;

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 12/02/2025 (BURERT n. 31/2025 periodico – parte seconda); da tale data al 14/04/2025 non sono pervenute osservazioni;

in data 03/02/2025 con nota PG 1702/2025, è stata indetta Conferenza dei Servizi decisoria i in modalità sincrona telematica, ai sensi dell'art. 14 ter 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 area produttiva Gaudenzi Srl, sita in Russi, Strada Provinciale 253 – San Vitale;

in data 25/02/2025 si è svolta la prima seduta di Conferenza dei Servizi durante la quale gli enti partecipanti hanno fatto richiesta di integrazioni e chiarimenti;

in data 12/03/2025 con nota PG 3837/2025 è stato trasmesso il verbale della prima seduta agli Enti e alla società proponente congiuntamente alle richieste di chiarimenti e integrazioni o pareri pervenute in seno alla succitata Conferenza dei servizi:

TELECOM ITALIA S.p.A. – richiesta di reindirizzo a FiberCop S.p.A. - PG 1780/2025;

HERA S.p.A. – Comunicazione di parere non dovuto - PG 2344/2025;

CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA - Ravenna PG 2504/2025;

SNAM RETE GAS S.p.A. – comunicazione di non interferenza - PG 2601/2025;

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco – Ravenna – Parere favorevole condizionato – PG 3435/2025;

FiberCop S.p.A. – Parere favorevole condizionato – PG 3481/2025;

HERA S.p.A. – Parere Favorevole Condizionato - PG 3527/2025;

AZIENDA USL DELLA ROMAGNA - Dipartimento di Sanità Pubblica – U.O. Igiene e Sanità Pubblica Ravenna – Richiesta di integrazioni – PG 3537/2025

Comune di Russi – Ufficio di Piano – richiesta integrazioni - PG 3813//2025;

in data 26/08/2025 con note PG 13479/2025 e PG 13484/2025 la proponente ha presentato la documentazione integrativa richiesta;

in data 27/08/2025 con nota PG 13522/2025 è stata trasmessa la succitata documentazione integrativa agli Enti e, contestualmente, è stata convocata seconda seduta di Conferenza di Servizi decisoria in modalità sincrona telematica, ai sensi dell'art. 14 ter della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

in data 15/09/2025 si è tenuta la seconda seduta di Conferenza dei Servizi, il cui verbale è stato trasmesso agli Enti convocati ed alla Società proponente in data 01/10/2025 con nota PG 15781/2025 unitamente alle seguenti richieste di integrazioni e ai pareri pervenuti:

Nuovo Circondario Imolese – Servizio Sismico Associato – parere favorevole condizionato – PG 4682/2025;

ATERSIR - AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA-ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI – Parere favorevole condizionato – PG 6718/2025;

ROMAGNA ACQUE - comunicazione di non interferenza - PG 14385/2025;

CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA - parere favorevole condizionato - PG 14415/2025;

ARPAE Struttura Autorizzazione e Concessione – richiesta documentazione integrativa - PG 14938/2025;

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per le Province di Ravenna, Forlì - Cesena e Rimini - parere favorevole condizionato - PG n. 15025/2025;

AZIENDA USL DELLA ROMAGNA - Dipartimento Sanità Pubblica - Servizio Igiene Pubblica Ravenna con PG n. 15702 del 30/09/2025 – parere favorevole;

in data 15/10/2025, con nota PG 16606/2025, la Società Gaudenzi Srl ha inoltrato al Comune di Russi le integrazioni ed i chiarimenti richiesti, i quali in data 15/10/2024, nota PG 16613/2025, sono stati trasmessi 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 l'espansione del distributore carburanti e la realizzazione di un impianto di distribuzione GNL, di una nuova isola per il lavaggio e di un'area ricettiva destinata ad ospitare un albergo, un ristorante e un bar come illustrato nella relazione tecnica di progetto (All.A) e nella planimetria di progetto (All.B) che si allegano al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

il progetto proposto prevede un aumento della capacità edificatoria dell'area di progetto 950 mq (SL) per la realizzazione del corpo di fabbrica da adibire ad albergo e locale di pubblico esercizio (ristorante e bar) e la realizzazione di un'area lavaggio pari a 1.200 mq come rappresentato nella tavola "zonizzazione" che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (All.C);

preso inoltre atto che:

la Gaudenzi S.r.L. Unipersonale opera nel settore del commercio all'ingrosso di prodotti petroliferi e derivati, con un focus specifico su kerosene, olio combustibile, lubrificanti, gasoli, benzine, GPL e altri combustibili liquidi e solidi;

la Gaudenzi s.r.l. riveste una posizione di rilievo nel territorio regionale con sei impianti attivi rispetto ai quali la ditta ha costantemente investito per garantirne la competitività;

nell'ottica dei succitati investimenti e per rispondere alle crescenti esigenze del territorio e diversificare i servizi offerti, la ditta proponente ha ritenuto necessario prevedere la realizzazione di un albergo, un bar e un ristorante, concepiti non solo per soddisfare le necessità della clientela locale, ma anche per offrire punti di ristoro e accoglienza a chi percorre la zona per motivi di lavoro o turismo.

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 23/10/2025;

ritenuto proprio esprimere, per quanto di competenza, **parere favorevole**, sotto l'aspetto della compatibilità urbanistica, al progetto di "Ampliamento area produttiva Gaudenzi Srl - Godo" presentato dalla Società Gaudenzi Srl, con sede in Alfonsine (RA), via Reale n.30/E, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 6 Mappale: 52, 99, 98 e 97 del Catasto fabbricati del Comune di Russi, sita in fregio alla SP 253 "San Vitale" 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";

visto il parere di cui all'art. 49 comma 1 del D.L. vo18 agosto 2000 n. 267;

dato atto che il Responsabile del Servizio Finanziario non ha espresso alcun parere sulla regolarità contabile in quanto la proposta stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

acquisito il parere favorevole del responsabile del competente Servizio in ordine alla regolarità tecnica 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 12/02/2025 (BURERT n. 31/2025 periodico – parte seconda);

di esprimere, per quanto di competenza, **parere favorevole**, sotto l'aspetto della compatibilità urbanistica, al progetto di "Ampliamento area produttiva Gaudenzi Srl - Godo" presentato dalla Società Gaudenzi Srl, con sede in Alfonsine (RA), via Reale n.30/E, in qualità di proprietaria dell'area identificata al Foglio 6 Mappale: 52, 99, 98 e 97 del Catasto fabbricati del Comune di Russi, sita in fregio alla SP 253 "San Vitale" ai fini della conclusione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, riconoscendo una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 950 mq (SL) 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 -
AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA GODO - PROPONENTE: SOCIETA' GAUDENZI
SRL - 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, 24/10/2025

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 -
AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA GODO - PROPONENTE: SOCIETA' GAUDENZI
SRL - 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.

IL RESPONSABILE
DELL'AREA SERVIZI FINANZIARI
Firmato Digitalmente
SIMONE DE GIGLIO

Russi, 24/10/2025