



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 28 Del 07 GIUGNO 2022

**OGGETTO: FABBRICATO SPECIALE IN ZONA AGRICOLA N . 54 (ART IV.42 NTA DEL RUE.) PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017 E S.M.I. PER NUOVA COSTRUZIONE DI STRUTTURA RICETTIVA, IN AMPLIAMENTO AD ATTIVITÀ ESISTENTE IN LOCALITA' SAN MICHELE CAMPAGNA. VALUTAZIONE COMUNALE E DISPOSIZIONI CONSEGUENTI.**

Il giorno 07 GIUGNO 2022 alle ore 18:30 si è riunito il Consiglio Comunale, in modalità telematica, come disciplinato dall'art. 5 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

All'appello risultano presenti :

	NOMINATIVO	P	A		NOMINATIVO	P	A
1	MASSARI ANDREA		X	10	TOSCANI CARLO		X
2	TEDESCHI MARCO	X		11	GALLICANI MARCO	X	
3	DOTTI FABIO	X		12	SCARABELLI ANDREA		X
4	NARSETI ALESSANDRA	X		13	UNI GIAN FRANCO	X	
5	BUSANI FEDERICA		X	14	PARRI SAMANTHA	X	
6	SARTORI RITA	X		15	CABASSA ANDREA	X	
7	SPELGATTI OMAR	X		16	COMERCI GIUSEPPE		X
8	SERVENTI PAOLA	X		17	POLLASTRI LUCA	X	
9	RASTELLI DAVIDE	X					

TOTALE PRESENTI : 12

TOTALE ASSENTI : 5

Assiste il Segretario Generale **Dott. Luigi Terrizzi**.

Constatata la legalità dell'adunanza e la regolarità della connessione, il Vice Presidente Consiglio **Alessandra Narseti** apre la seduta ed invita il collegio a deliberare sugli affari all'ordine del giorno.

Assistono alla seduta i seguenti assessori: **Bariggi Maria Pia**.

# DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 28 Del 07 GIUGNO 2022

**OGGETTO: FABBRICATO SPECIALE IN ZONA AGRICOLA N . 54 (ART IV.42 NTA DEL RUE.) PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017 E S.M.I. PER NUOVA COSTRUZIONE DI STRUTTURA RICETTIVA, IN AMPLIAMENTO AD ATTIVITÀ ESISTENTE IN LOCALITÀ SAN MICHELE CAMPAGNA. VALUTAZIONE COMUNALE E DISPOSIZIONI CONSEGUENTI.**

Rispetto all'appello iniziale sono presenti i Consiglieri Carlo Toscani e Andrea Scarabelli mentre la Presidente del Consiglio, Rita Sartori, annuncia di doversi allontanare per motivi familiari, presenti n. 13 consiglieri;

Assume, quindi, la presidenza la Vice Presidente Alessandra Narseti;

Dato atto che tutti i presenti risultano regolarmente collegati in modalità telematica attraverso la piattaforma "Zoom Meetings";

Udita l'illustrazione dell'Assessore Maria Pia Bariggi;

Con legge n. 24 del 21 dicembre 2017, la Regione Emilia ha approvato la disciplina sulla tutela e l'uso del territorio, prevedendo l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro un termine perentorio ivi previsto, al contempo ha stabilito un periodo transitorio, articolato in due fasi, rispetto al quale elaborare ed approvare il Piano Urbanistico Generale.

Al passaggio al nuovo sistema di pianificazione, basato sul Piano Urbanistico Generale, è legata la progressiva limitazione degli atti di pianificazione urbanistica approvabili applicando la normativa previgente.

Il legislatore regionale ha previsto, nonostante i predetti limiti, delle procedure speciali ammissibili comunque, tra cui la disciplina ex art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017 definito "procedimento unico" che consente l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo delle opere pubbliche o opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale (comma 1, lett. a) e gli 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 (comma 1, lett. b).

In questo quadro generale, da ultimo confermato dalla deliberazione di giunta regionale n. 1956 del 22 novembre 2021 avente ad oggetto "Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della l.r. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima l.r. n. 24 del 2017", con istanza di Permesso di Costruire (PdC) n. 58/2021, presentata in data 19 dicembre 2021, acquisita al prot. gen. n. 55284 e ss., la società Agrinascente s.r.l., con sede in Fidenza, via San Michele Campagna 22, partita i.v.a. 00160260345, nella persona dell'amministratore unico Riccardi Nilo, nato a Fidenza, il 20/12/1952, residente nel capoluogo, in via Gramsci n. 74/c, ha richiesto l'approvazione del progetto definitivo per l'intervento di nuova

costruzione di un fabbricato ricettivo, in ampliamento all'attività alberghiera esistente già insediata in Fidenza, sempre nel centro abitato di San Michele Campagna, mediante l'attivazione del procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017.

Si tratta di una nuova struttura ricettiva, composta da piano terra e primo, dotato di camere d'albergo e unità abitative con cucina, zona notte e servizio igienico da realizzarsi in Fidenza, in area identificata sulle tavole cartografiche al n. 54, disciplinata all'art. IV.28 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio "edifici speciali in zona agricola".

L'edificio speciale di cui al n. 54 e le relative aree di pertinenza denominato "complesso edilizio da Renato" sono considerati quali ambiti da riqualificare e per tali aree gli interventi erano subordinati a permesso di costruire convenzionato, ai sensi del comma 4 del citato articolo.

Il complesso immobiliare era, di fatto, diventato parte del sistema legato alle attività commerciali, direzionali e di servizio che connotano l'area del casello autostradale ed, in tal senso, il RUE comunale dettava una disciplina che, senza modificarne in modo radicale i caratteri, consentiva la costruzione di addizione coerente con l'assetto già definito dell'area di riferimento. Peraltro proprio nelle aree di pertinenza del complesso immobiliare trova la sua conclusione, coerente con gli strumenti urbanistici, il realizzato itinerario ciclabile che collega il centro storico con la zona del casello autostradale, finanziato sia con risorse regionali che comunali e una compartecipazione ai costi di realizzazione della società proprietaria del complesso immobiliare.

Per le destinazioni ammesse (residenza, attività ricettive alberghiere, terziarie, commerciali, artigianato dei servizi alla casa, alla persona..) è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti; inoltre, originariamente, si prevedeva la possibilità di dar corso a nuova costruzione per una superficie utile massima pari a mq 500, possibilità che ha trovato concreta attuazione con il rilascio di PdC convenzionato che ha riguardato in modo unitario sia l'area del complesso immobiliare "Da Renato" che l'area antistante con il trasferimento di capacità edificatoria nel comparto urbanistico già denominato "Villaggio del Gusto" e appartenente alla medesima proprietà, oggi soggetto attuatore e gestore di tutte le attività ricettive esistenti nel centro abitato di San Michele Campagna.

La previsione progettuale oggetto di questa deliberazione è finalizzata a completare l'offerta già presente nella medesima area, costituita da una struttura alberghiera denominata "Park Hotel" composta da camere e unità residenziali alberghiere, collegata funzionalmente all'edificio principale denominato "Hotel The Cube", posto sul fronte opposto del tratto all'interno del centro abitato della strada provinciale n. 12, che rappresenta la sede principale a cui fare riferimento per i servizi generali e per il ricevimento.

La motivazione della richiesta deriva dalla crescita costante dei flussi di persone che utilizzano le strutture ricettive del polo del casello autostradale realizzate negli ultimi anni sia per motivi turistici che legate ad esigenze lavorative. Tale andamento, che ha visto una ripresa significativa dopo la fase più acuta dell'emergenza sanitaria, è, peraltro, confermato dai dati rilevati di presenze alberghiere.

L'ufficio competente ha dato corso, a seguito della regolarizzazione di altro procedimento pendente ed inerente al recupero per servizi accessori e attività complementari alla funzione ricettiva di edificio esistente nel medesimo complesso, alla convocazione di conferenza di servizi per l'acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici, ai sensi dell'art. 14 e ss. della legge n. 241 del 1990 e ha provveduto agli adempimenti previsti dall'art. 53, comma 6, della legge regionale n. 24 del 2017.

Contestualmente si è provveduto alla pubblicazione di specifico Avviso sul BURERT in data 27 aprile 2022 ed a pubblicare gli atti del procedimento all'Albo Pretorio comunale e in

Come evidenziato nella relazione urbanistica che è stata depositata in sede di conferenza dei servizi si evidenzia che *“L'area identificata al n. 54 - Complesso edilizio “Da Renato” è stata oggetto negli ultimi anni di significative trasformazioni edilizie; da un lato sono stati recuperati gli edifici esistenti, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione dell'esistente, con inserimento di usi funzionali a valorizzarne il potenziale e, dall'altro, sono stati consentiti interventi di nuova edificazione prevedendo l'ampliamento della struttura ricettiva esistente nel già richiamato comparto urbanistico antistante, mediante la realizzazione di una dipendenza e l'allestimento di un'area per la sosta camper attrezzata.*

*In questo contesto il soggetto privato, come già evidenziato, ha contribuito come obbligo convenzionale, altresì, alla realizzazione di una nuova infrastruttura pubblica, la nuova pista ciclabile che collega l'abitato urbano alla frazione di San Michele Campagna; l'ultimo tratto della ciclabile corre a lato dell'area interessata dalla variante urbanistica.*

*Il nuovo edificio si colloca all'interno delle aree già oggetto di interventi di riassetto complessivo come sopra descritti (occupa infatti parte del giardino pertinenziale del complesso immobiliare e non prevede l'utilizzo di superfici destinate alla coltivazione agricola) per cui si prevede unicamente la modificazione delle norme tecniche e un limitato adeguamento dell'ambito di riferimento dell'edificio speciale al fine di definire in modo organico l'ambito n. 54, in rapporto alla rimanente e più estesa area di proprietà del soggetto proponente che raggiunge il retrostante rio “Venzola” e viene ordinariamente coltivata.*

*La proposta contribuisce così con un'addizione ulteriore ma quantitativamente limitata al rafforzamento del polo del casello autostradale che, negli ultimi anni, a fianco della vocazione commerciale e legata al “food” e al gusto sta vedendo l'inserimento di funzioni direzionali e ricettive.”.*

Considerato 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, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, con il presente atto si intende, nel corso della definizione della conferenza di servizi, acquisire la posizione del Consiglio Comunale circa la variazione urbanistica degli strumenti di pianificazione comunale, tenuto conto che mediante il c.d. procedimento unico, si consente di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente.

#### **ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE**

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 21/12/2017;

#### **ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE**

- L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- DPR 380/01 e s.m.i.;
- L. 241/1990 e s.m.i.;

#### **ALLEGATI**

- Istanza di permesso di costruire, mediante procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017, n. 58/2021 di posizione e relativa documentazione;
- VALSAT;
- Estratto di PSC e RUE vigenti;
- Estratto N.T.A. del R.U.E. vigente;
- Estratto N.T.A. del R.U.E. modificate;
- Tav. 1.2 R.U.E. modificata;
- tav. 2.5 R.U.E. modificata;

## **PARERI ESPRESSI**

Ai sensi dell'art.49.1 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.:

- dal Dirigente del Settore servizi tecnici, Arch. Alberto Gilioli, secondo cui “la proposta di deliberazione è tecnicamente regolare”;
- dal responsabile del Servizio Bilancio e contabilità, dott. Marco Burlini, secondo cui “la proposta di deliberazione è contabilmente regolare”

## **UDITI gli interventi:**

- del Consigliere Gian Franco Uni;
- del Consigliere Marco Tedeschi;
- del Consigliere Davide Rastelli;

## **UDITI, altresì, l'intervento:**

- del Dirigente arch. Alberto Gilioli che risponde ai quesiti posti con integrazioni tecniche;

## **UDITE, le dichiarazioni di voto:**

- del Consigliere Davide Rastelli che anticipa voto favorevole;
- del Consigliere Gian Franco Uni che anticipa voto contrario;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con votazione palese, singolarmente espressa, nessun astenuto, con n. 11 voti favorevoli (Marco Tedeschi, Fabio Dotti, Alessandra Narseti, Omar Spelgatti, Paola Serventi, Davide Rastelli, Carlo Toscani, Marco Gallicani, Andrea Scarabelli, Samantha Parri, Andrea Cabassa) e n.2 contrari (Gian Franco Uni e Luca Pollastri), presenti e votanti n. 13 consiglieri;

## **DELIBERA**

per i motivi esposti in premessa che qui si intendono integralmente riportati:

1. **di esprimere** valutazione favorevole, ai sensi dell'art. 53, comma 5 della legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 sulla proposta di variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui all'istanza di Permesso di Costruire n. 58/2021 e i cui contenuti sono rappresentati negli elaborati aggiornati allegati a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale;
2. **di dare mandato** al Dirigente dei Servizi Tecnici, arch. Alberto Gilioli, di esprimere la conseguente valutazione in sede di conferenza dei servizi autorizzandolo sin d'ora ad introdurre le eventuali prescrizioni, direttive ed indirizzi che risultassero necessari per la miglior tutela dell'interesse pubblico;
3. **di rendere noto** che il responsabile del procedimento è l'arch. Alberto Gilioli, dirigente del Settore Servizi Tecnici;
4. **di pubblicare** il presente provvedimento sul sito del Comune di Fidenza - Sezione denominata “*Amministrazione trasparente*”, sottosezione ‘Pianificazione e governo del territorio’, ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs. 15.03.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell’attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell’acquisizione dell’efficacia degli atti approvati.;

Successivamente, in considerazione dell'urgenza di dare esecuzione al provvedimento,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con votazione palese, singolarmente espressa, nessun astenuto, con n. 11 voti favorevoli (Marco Tedeschi, Fabio Dotti, Alessandra Narseti, Omar Spelgatti, Paola Serventi, Davide Rastelli, Carlo

Toscani, Marco Gallicani, Andrea Scarabelli, Samantha Parri, Andrea Cabassa) e n.2 contrari (Gian Franco Uni e Luca Pollastri), presenti e votanti n. 13 consiglieri;

### **DELIBERA**

di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le motivazioni in premessa indicate.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE PRESIDENTE CONSIGLIO

Alessandra Narseti

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luigi Terrizzi