



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 10 del 28/02/2023

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R.24/2017 PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO POSTO A CENTO DI BUDRIO (BO) IN VIA ENRICO MATTEI, 4. CONSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA E DETERMINAZIONI CONSEGUENTI.

L'anno 2023 addì ventotto del mese di febbraio alle ore 19:00 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in seduta STRAORDINARIA i componenti del Consiglio comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 16 Consiglieri:

BADIALI DEBORA	Presente	PIAZZI GIULIANA	Presente
ASSIRELLI ALICE	Presente	POLI DAVIDE	Presente
SARTORI ALICE	Presente	MAZZANTI MAURIZIO	Presente
RIMONDI ELISA	Presente	GIANFRANCESCO	Assente
COIRO FRANCESCO	Presente	PASQUALE	
DONATI DANIELA	Presente	CURKOVIC ELISABETTA	Presente
QUAIOTTO ANDREA	Presente	PROCOPIO ENRICO	Presente
CASSANI CLAUDIO	Presente	TIRRITO GIOVANNI	Presente
BULDINI STEFANO	Presente	CAPITANI LUCA	Presente

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

Risultano presenti gli Assessori: MACCAGNANI ROBERTO, MAURIZIO CESARI, PEZZI STEFANO, FRANCA MARTINELLI.

Presiede BULDINI STEFANO, svolge le funzioni di verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE IOCCA FILOMENA.

Verificata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Scrutatori: ALICE SARTORI, ELISA RIMONDI, ELISABETTA CURKOVIC.



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 10 del 28/02/2023

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53, COMMA 1, LETTERA B) DELLA L.R.24/2017 PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO POSTO A CENTO DI BUDRIO (BO) IN VIA ENRICO MATTEI, 4. CONSENSO ALLA VARIANTE URBANISTICA E DETERMINAZIONI CONSEGUENTI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in località CENTO di Budrio è insediata la Ditta COMET S.p.a. con due magazzini centralizzati a servizio dell'attività dei punti vendita COMET distribuiti sul territorio nazionale;
- al fine di ottimizzare la propria attività, la COMET S.p.a., deve necessariamente espandere le superfici di tali magazzini;
- COMET S.p.a. risulta proprietaria di n.3 lotti edificabili identificati al Foglio 135, Particelle 338, 339 e 340 in Comune di Budrio, posti in prossimità dei magazzini esistenti ubicati in Via Enrico Mattei;
- sarebbe intenzione di COMET S.p.a. realizzare un ampliamento del magazzino "A" collocato tra via Enrico Mattei e Via Albert Einstein;
- per addivenire a tale incremento di superficie è necessario utilizzare parte dell'area di ingombro della strada esistente di Via Albert Einstein ed il parcheggio ivi collocato che appartengono al Comune di Budrio ma che per collocazione naturale risultano al servizio della mobilità carrabile che serve i lotti in proprietà a COMET S.p.a.;
- al fine di realizzare detto ampliamento è necessario anche occupare una porzione di area adibita a verde pubblico posta a ridosso dei n.3 lotti;
- la COMET S.p.a. al fine di perseguire detto ampliamento del magazzino esistente è disponibile ad acquistare sia il tratto di strada di Via Albert Einstein sia il parcheggio pubblico ivi collocato, previa opportuna valorizzazione monetaria degli stessi, nonché ad acquistare un ulteriore lotto edificabile, ubicato nelle vicinanze dei magazzini esistenti ed individuato al Foglio 135, Particella 375 da adibire a verde pubblico in permuta a quello esistente;

DATO ATTO che è stata presentata con prot. 20750 del 06/09/2022 allo Sportello Unico Attività Produttive dell'Unione Terre di Pianura da parte di COMET S.p.A. - istanza per procedimento unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017 per l'ampliamento di un edificio ad uso magazzino sito in località cento in via Enrico Mattei n.4, e che in data 14/09/2022 il SUAP l'ha trasmessa al Comune insieme alla contestuale sospensione dei termini per richiesta chiarimenti e/o integrazioni



Comune di Budrio

Bologna

documentali con PG.26150/2022;

EVIDENZIATO che:

- la Regione Emilia Romagna ha previsto all'art. 53 comma 1 lett.b) della L.R. 24/2017 che 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"* possono essere promossi attraverso lo svolgimento di un Procedimento unico;

- l'approvazione del progetto delle opere attraverso il Procedimento unico di cui sopra consente, a norma del comma 2 della sopra richiamato dispositivo normativo:

"a) 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;

b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; [...]"

- l'art. 53 comma 3 della L.R. 24 del 2017 e ss.mm. disciplina infatti il procedimento speciale di variazione agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale attraverso l'azione coordinata delle amministrazioni coinvolte, anche con la partecipazione di soggetti privati, qualora ciò sia finalizzato alla realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico aventi ad oggetto la realizzazione, l'ammodernamento e la ristrutturazione di insediamenti produttivi; a tal fine è disposto infatti che:

"3. 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 articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, [...]"

RICHIAMATO L'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" - approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021 - che al punto 6. Altri interventi urbanistico edilizi comunque ammessi per effetto della disciplina speciale che li regola ha precisato che *"...nel caso in cui il Comune non abbia avviato l'iter procedurale di approvazione del PUG entro il 1° gennaio 2022 ... i procedimenti unici (tra cui quello previsto dall'art. 53 e gli accordi di programma in variante, di cui all'art. 60) costituiscono procedimenti speciali che comportano, tra l'altro, l'effetto di localizzazione dei progetti approvati, in variante alla pianificazione urbanistica vigente. In questi, come in tutti i procedimenti localizzativi fondati sulla valutazione e approvazione di un progetto (definitivo o esecutivo) di un'opera o intervento, la conclusione favorevole del procedimento comporta, infatti, la conformazione della pianificazione urbanistica vigente al progetto approvato. In ragione dell'interesse pubblico che la legge riconosce alla realizzazione delle opere o interventi che ne sono*



Comune di Budrio

Bologna

oggetto, i procedimenti speciali fin qui richiamati costituiscono dunque un'eccezione alle ordinarie modalità di programmazione territoriale e urbanistica delle trasformazioni del suolo. Non si può dubitare, pertanto, che questi procedimenti speciali possano continuare ad essere approvati in variante ai piani urbanistici formati con la legislazione previgente, anche dopo la scadenza della prima fase del periodo transitorio, in quanto gli stessi seguono un proprio iter approvativo autonomo rispetto a quello ordinario previsto per i piani e le relative varianti e producono comunque l'effetto di variare le previsioni urbanistiche vigenti indipendentemente da ogni considerazione della legge regionale che ne ha previsto l'approvazione (L.R. n. 47/1978, L.R.n. 20/2000 o L.R. 24/2017)";

VISTA la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Budrio:

- la Tavola dei Vincoli e relative schede approvata con Deliberazione di C.C. n. 13 del 07/03/2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 91 del 05/04/2017;
- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di C.C. n. 14 del 07/03/2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 91 del 05/04/2017;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di C.C. n. 104 del 22/12/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 7 del 19/01/2022;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Deliberazione di C.C. n. 16 del 07/03/2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 91 del 05/04/2017, ad oggi scaduto;

DATO ATTO che l'area di intervento in cui sono ricomprese tutte le aree dell'intervento COMET, sia i lotti produttivi che il verde, le strade ed i parcheggi, ricade nell'ambito di P.S.C. denominato: APS.E "Ambiti produttivi sovracomunali consolidati esistenti di cui all'art. 4.27 delle Norme del PSC vigente", disciplinata dal R.U.E. Vigente agli Articoli 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3 ;

CONSIDERATO che COMET S.p.A ha presentato istanza al Comune di Budrio per l'attivazione delle procedure di cui all'Art.53 della L.R. 24/2017, con documentazione in atti al prot. 3153/2023 e 4265/2023, ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale, al fine di ottenere una preliminare approvazione allo stesso da parte dell'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO che la proposta avanzata da COMET S.p.A si sostanzia dei seguenti elementi, proponendo:

- un intervento di ampliamento di un'attività economica già insediata, in lotti circostanti ed in aree collocate in prossimità della medesima attività, per la quale si propone di avviare il procedimento di cui all'Art.53 della L.R. 24/2017, in variante al R.U.E Vigente, per l'ampliamento dell'edificio ad uso magazzino/produttivo posto in



Comune di Budrio

Bologna

Budrio, denominato magazzino "A" e collocato tra via Enrico Mattei e Via Albert Einstein, attraverso l'esecuzione di un Intervento Unitario Convenzionato (IUC);

- la creazione di due perimetri da attuare unitariamente, denominati IUC 58A e IUC 58B come evidenziato nell'Allegato A alla documentazione allegata alla presente deliberazione;

- la cessione, a titolo oneroso, delle aree attualmente interessate dalla sede stradale e dai parcheggi, comprese tra le particelle di nuova edificazione (338, 339 e 340) e l'attuale magazzino "A". Tali aree non genereranno ulteriore capacità edificatoria nell'ambito dello IUC 58A e risultano ad oggi asservite per collocazione quasi esclusivamente a Comet S.p.A (vedasi Allegato B alla presente deliberazione);

- di acquisire e quindi cedere all'Amministrazione Comunale il lotto di terreno edificabile individuato al Foglio 135, Particella 375 avente una superficie fondiaria pari a mq 3.071 da destinare a verde pubblico, opportunamente attrezzato, a fronte della permuta di una porzione di verde pubblico avente pari superficie, posta in adiacenza dei lotti di proprietà COMET s.p.a. e individuati dalle Particelle 338, 339 e 340 da utilizzare per l'ampliamento della propria attività (vedasi Allegato B alla presente deliberazione);

- che la potenzialità edificatoria della Particella 375, pari a mq 1.842, venga trasferita all'interno dell'area interessata dallo IUC 58A;

- di rinunciare alla destinazione d'uso del commercio al dettaglio, per un totale di mq. 7.700; destinazione già prevista nell'attuale RUE sui lotti di proprietà Comet esistenti in via E. Mattei e via Einstein, individuati con le particelle 438, 340 e 338, essendo il Soggetto proponente interessato ai soli usi a magazzino e attività produttiva.

CONSIDERATO che la variante urbanistica proposta prevede la creazione di un IUC 58 A e IUC 58 B e che gli standard a parcheggio pubblico vengono garantiti attraverso l'eliminazione della destinazione commerciale prevista nell'area di intervento e la cessione di nuovi parcheggi pubblici a stralcio di parte del lotto in proprietà al Soggetto proponente, mentre invece il Verde Pubblico viene mantenuto ricorrendo ad una permuta della medesima superficie in adiacenza ad altro verde pubblico esistente (vedasi Allegato B alla presente deliberazione);

CONSIDERATO che:

- l'art. 53 della L.R. 24/2017 richiede che l'espressione della posizione definitiva dell'Ente titolare degli strumenti urbanistici di cui l'intervento comporta la variazione, nel caso di specie PSC e RUE, (da formalizzare generalmente in sede di determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi decisoria inerente il Procedimento Unico in variante alla pianificazione comunale vigente), sia subordinata alla preventiva pronuncia dell'organo consiliare, ovvero sia soggetta, pena decadenza, a ratifica da parte del medesimo organo entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi;



Comune di Budrio

Bologna

- nel caso di specie e vista la rilevanza della variante proposta, coinvolgendo la sdemanializzazione di una strada e di parcheggio pubblico, si ritiene che tale organo debba esprimersi anche in maniera propedeutica al fine di permettere l'avvio della Conferenza dei servizi a carico del SUAP dell'Unione Terre di Pianura;
- ai sensi dell'art. 42 comma 2 del TUEL, il Consiglio Comunale è l'Organo competente ad esprimere la posizione definitiva dell'Ente in merito alla variante allo strumento di pianificazione comunale vigente;

RITENUTO di valutare positivamente l'intervento di ampliamento, presentato dalla COMET S.p.a, ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017, quale attività economica già insediata in loco, nei lotti circostanti ed in aree collocate in prossimità della medesima attività, per la quale si propone di avviare un Intervento Unitario Convenzionato (IUC), IUC 58A e IUC 58B, in variante al R.U.E Vigente, come da documentazione, in atti al prot. 3153/2023 e 4265/2023, ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale;

VISTE RICHIAMATE:

- la L.R. 24/2017 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"* che prevede all'art. 4 comma 4, lettera b) la possibilità di adottare le varianti ai P.P.I.P. ai sensi dell'art.3 della L.R. 46/88, avviando così il procedimento di approvazione;
- la L.R. 20/2000 *"Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio"*;
- la L.R. 47/78 *"Tutela ed uso del territorio"*;
- Lo Statuto Comunale;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Settore competenti;

A SEGUITO di votazione unanime favorevole resa per alzata di mano dai 16 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

per tutte le motivazioni meglio espresse in premessa, e che qui si intendono integralmente richiamate:



Comune di Budrio

Bologna

1. DI PRENDERE ATTO che la Ditta COMET S.p.a, ha inoltrato Proposta di attivazione di Procedimento Unico ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 proponendo un intervento di ampliamento della loro attività economica nei lotti circostanti ed in aree collocate in prossimità della medesima attività, avviando un Intervento Unitario Convenzionato (IUC), IUC 58A e IUC 58B, in variante al R.U.E Vigente, come da documentazione, in atti al prot. 3153/2023 e 4265/2023, ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale;
2. DI DARE ATTO che l'interesse pubblico di tale proposta emerge dal disposto normativo stesso dettato dal comma 3 dell'art.53 della L.R. 24/2017 *"sia finalizzato alla realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico aventi ad oggetto la realizzazione, l'ammodernamento e la ristrutturazione di insediamenti produttivi;"*
3. DI VALUTARE POSITIVAMENTE l'intervento di ampliamento, presentato dalla COMET S.p.a, ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017, quale attività economica già insediata in loco, nei lotti circostanti ed in aree collocate in prossimità della medesima attività, per la quale si propone di avviare un Intervento Unitario Convenzionato (IUC), IUC 58A e IUC 58B, in variante al R.U.E Vigente, come da documentazione, in atti al prot. 3153/2023 e 4265/2023, ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale;
4. DI DARE atto che qualsiasi variazione si rendesse necessaria per la corretta configurazione della variante urbanistica varrà portata avanti e sarà sottoposta all'attenzione del Consiglio comunale al termine del procedimento di cui all'art.53 della LR 24/207, come previsto ai sensi di legge;
5. DI DARE mandato alla Responsabile del Settore Sviluppo del territorio di provvedere alla sdemanializzazione dell'area adibita a strada e a parcheggio pubblico al fine di permettere la corretta esecuzione del disposto normativo di cui all'art.53 della L.R. 24/2017;
6. DI TRASMETTERE la presente deliberazione al SUAP dell'Unione Terre di Pianura affinché proceda per quanto di competenza dando seguito al procedimento previsto della L.R. 24/2017 all'art.53;
7. DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere in merito per le motivazioni in premessa citate e qui richiamate.

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;



Comune di Budrio

Bologna

A SEGUITO di votazione unanime favorevole resa per alzata di mano dai 16 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

I contenuti degli interventi sono quelli risultanti dalla registrazione digitale parte integrante del verbale della seduta, conservata agli atti ai sensi dell'art.66 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale approvato con deliberazione consiliare del 28/10/2014 n.58.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
BULDINI STEFANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO GENERALE
IOCCA FILOMENA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)