

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO DELL'UNIONE TERRE E FIUMI

Parere in merito al Procedimento unico con Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 53 LR. 24/2017, per opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento di fabbricato produttivo sito nel Comune di Copparo (Fe), Via G. A. Agnelli n. 40 (Fg. 82 mapp. 1022)

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

PREMESSO che:

- l'Unione svolge le funzioni in materia urbanistica per conto dei Comuni che ne fanno parte giusta convenzione Rep. 38/ADU del 15/09/2015 come aggiornata con Convenzione di Rep. 101 del 03/08/2021;
- la ditta Itamac s.r.l., con sede in Comune di Copparo, Via G.A. Agnelli n. 40, ha presentato al SUEI dell'Unione Terre e Fiumi in data 27/05/2025, con prot. n. 9358, istanza di procedimento unico con permesso di costruire per opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento di fabbricato produttivo, con successive integrazioni prot. n. 11960 del 14/07/2025 e n. 16975 del 13/10/2025;
- relativamente all'istanza di cui sopra, il SUEI ha avviato il procedimento e indetto la Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14, co. 2, L. 241/1990 e s. m. i. – Forma semplificata asincrona, con nota prot. n. 13028 del 29/07/2025, alla quale sono stati invitati i seguenti enti:
 - AUSL – Dipartimento di Sanità Pubblica
 - Comune di Copparo
 - Provincia di Ferrara
 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio
 - Regione Emilia-Romagna
 - Comando Militare Esercito "Emilia-Romagna"
 - Aeronautica Militare
 - Servizio Urbanistica dell'Unione;

DATO ATTO che:

- nella valutazione espressa dal Referente del Servizio Urbanistica dell'Unione, con nota prot. n. 10142 del 11/06/2025, si rileva che:

"L'intervento, che prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un magazzino in struttura metallica, nonché la realizzazione di una tettoia metallica con copertura in pannelli sandwich e un tendone retrattile per il ricovero di mezzi e materiali, eccede i limiti definiti all'art. 1.11 della Disciplina urbanistica in merito agli interventi di qualificazione edilizia ordinaria e straordinaria e, pertanto, non è ammissibile con intervento edilizio diretto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.17, co. 4, della medesima Disciplina.

Il comma 2 del suddetto art. 3.17 prevede, inoltre, che possano essere realizzate trasformazioni significative attraverso la stipula di accordi operativi, rispettando i criteri di sostenibilità e contribuendo alla realizzazione delle strategie, coniugando il recupero edilizio con le esigenze sociali, affrontando i problemi della sicurezza, dell'accessibilità e dell'impatto edilizio nell'ambito di un progetto complessivo di qualità urbana (Azione A3.d elaborato C.3.2).

Tali trasformazioni devono rispettare i criteri individuati al comma 5, lett. b, dello stesso art. 3.17, ovvero:

- A. Efficienza energetica e fabbisogno
- B. Riduzione del rischio sismico
- C. Ripristino e bonifica
- D. Clima acustico
- E. Morfologia del progetto
- F. Biodiversità e fattore di biotopo
- H. Risparmio idrico
- I. Gestione delle acque bianche
- J. Sistema fognario e depurazione

INOLTRE, GLI INTERVENTI DEVONO PREVEDERE:

- un'area permeabile minima, pari al 10% del lotto, da sistemare a verde alberato;
- un'altezza degli edifici di 10 m che può essere superata esclusivamente se motivata dal processo produttivo e se non incide sui coni visivi;
- la mitigazione dei margini urbani verso la campagna, attraverso il potenziamento della rete ecologica locale.

Peraltro, recependo la normativa sovraordinata vigente, l'art. 1.7 della stessa Disciplina urbanistica prevede che possano essere approvati progetti definitivi per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 3 del suddetto art. 1.7, i perimetri delle aree oggetto di procedimenti speciali conclusi positivamente successivamente all'approvazione del PUG, qualora siano coerenti con gli obiettivi, strategie ed azioni della SQUEA, sono individuati, ai soli fini ricognitivi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017 e s. m. i., nella "Tavola di monitoraggio" prevista nella ValSAT del PUG, senza che ciò comporti Variante allo strumento urbanistico.

In attuazione di quanto disposto dall'art. 53 della L.R. 24/2017 e dall'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 1577 del 08/07/2024, per l'approvazione del procedimento unico fissa due requisiti riferibili all'attività economica, ovvero:

1. Che la stessa sia già insediata e operante nel territorio comunale;
2. Che la trasformazione urbanistico-edilizia sia funzionale allo sviluppo e alla trasformazione di questa attività.

Oltre al progetto urbanistico-edilizio, cioè rappresentante non solo l'assetto urbanistico ma anche la progettazione di dettaglio del manufatto edilizio che si intende realizzare, con particolare riguardo sia alle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento, in conformità alle prescrizioni della L.R. 24/2017 e alle scelte generali e alla previsioni della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale stabilite dal PUG, deve essere presentata la seguente documentazione:

- Documento di ValSAT che individui i significativi impatti ambientali e territoriali delle trasformazioni previste;
- Cronoprogramma degli interventi, con la previsione di una tempistica che assicuri la completa e celere attuazione dell'intero intervento;
- Relazione economico-finanziaria, cioè il piano economico finanziario (PEF), che illustri analiticamente la fattibilità e la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

Relativamente al progetto presentato, si rileva che:

1. L'intervento riguarda un'attività economica già insediata ed operante nel territorio comunale, in particolare in un tessuto produttivo esistente a impianto modulare (TP1),

oggetto di attuazione mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 175 del 30/10/1998 e successiva Variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 29/12/2005, dotato delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici conformi alle prescrizioni della L.R. 24/2017 e del PUG vigente;

- 2. La trasformazione urbanistico-edilizia è funzionale allo sviluppo e alla trasformazione della suddetta attività e rientra all'interno delle superfici fondiari dei lotti previsti nel suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, non determinando, pertanto, la necessità di reperire ulteriori standard urbanistici, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2.8, comma 4, della Disciplina urbanistica del PUG;*
- 3. È stato presentato il documento ValSAT dell'intervento, nel quale non vengono evidenziati impatti ambientali e territoriali e, pertanto, non individua misure di mitigazione o compensazione ambientale. In particolare, nella stessa si afferma che il lotto oggetto di intervento, oltre che con altro lotto edificato, confina con altri lotti non edificati a destinazione produttiva.
A tal proposito, si evidenzia che, seppure questi ultimi siano effettivamente destinati a lotti edificabili, essendo attualmente inediti, determinano che l'area oggetto di intervento sia direttamente visibile dal corridoio ecologico secondario della Rete Ecologica Territoriale Locale relativo al Canale Naviglio (oltre a ricaderne all'interno della fascia di rispetto ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. c, del D.lgs. 42/2004, per la quale si rimanda alla valutazione della competente Soprintendenza); pertanto, si ritiene opportuno che sia prevista una mitigazione dei manufatti edilizi di progetto verso i lotti inediti, mediante l'impianto di una fascia vegetazionale, di altezza adeguata e con essenze arboree/arbustive coerenti con quanto previsto dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato, allegato al Regolamento Edilizio;*
- 4. È stato presentato il cronoprogramma degli interventi;*
- 5. È stata presentata la relazione economico-finanziaria, che illustra l'andamento in crescita dell'attività economica, riportando i ricavi delle vendite e delle prestazioni (fonte: Bilanci depositati e visura camerale) dal 2021 al 2024, che giustifica la necessità di aumentare gli spazi da asservire a tale attività, e, riportando il quadro economico dell'investimento, ne sostiene la fattibilità economico-finanziaria.”;*

- a seguito delle integrazioni presentate dalla ditta, il Referente del Servizio Urbanistica ha espresso ulteriore parere, con nota prot. 17351 del 17/10/2025, nella quale si rileva la completezza della documentazione ai fini della Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, consistente nell'inserimento dell'area oggetto di procedimento speciale nella “Tavola di monitoraggio” prevista nella Valsat del PUG, in coerenza con quanto previsto all'art. 1.7, co. 3, della Disciplina urbanistica, fatto salvo il reperimento del parere dell'autorità competente per la valutazione ambientale, di cui all'articolo 19, co. 3, della L.R. 24/2017, nonché delle altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere, nulla osta o altro atto di assenso, comunque denominato, per l'approvazione della variante proposta;
- le suddette valutazioni urbanistiche sono fatte proprie dalla Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio e trasmesse, con nota prot. n. 17676 del 22/10/2025 alla Provincia di Ferrara per l'espressione del parere di competenza in merito alla Variante urbanistica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 53, co. 4, della L.R. 24/2017, come richiesto dalla stessa Provincia con nota prot. n. 30612 del 11/08/2025;

DATO ATTO, inoltre, che:

- il SUEI ha dato notizia dell'avvio al procedimento previsto dall'art. 53 della L.R. 24/2017, mediante la pubblicazione dell'avviso sul BURET n. 221 in data 13/08/2025, nonché sul sito web e all'Albo pretorio dell'Unione Terre e Fiumi;
- dalla data di pubblicazione dell'avviso e per la durata di 60 giorni il pubblico chiunque abbia interesse poteva presentare osservazioni in merito al progetto, ai sensi dell'art. 53, comma 8, della L.R. 24/2017 e s. m. i.;
- nel suddetto periodo non sono pervenute osservazioni;

VISTI:

- la nota prot. n. 0753373.U del 31/07/2025, registrata al protocollo Unione n. 13151, con la quale la Regione Emilia-Romagna comunica di non avere le competenze in relazione alla specifica fattispecie progettuale;
- il parere dell'Azienda USL di Ferrara – Dipartimento di Sanità Pubblica, con nota prot. PG0061839/2025 del 07/10/2025, registrato al prot. Unione n. 16678, favorevole alle seguenti condizioni:
 - *“che venga garantito un fattore medio di luce diurna > 2%*
 - *che il locale sia adeguatamente riscaldato, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta”;*
- il parere del Servizio Sistemi Ambientali di ArpaE prot. 06/03/2026.0042844.U, registrato al prot. Unione n. 4221 del 09/03/2026, favorevole alle seguenti condizioni:

“Per contenere l'emissione di polvere si chiede di adottare le seguenti misure preventive:

 - *bagnatura frequente delle superfici di lavoro e delle vie di transito dei mezzi per limitare il sollevamento di polveri;*
 - *controllo della velocità di spostamento dei mezzi operativi all'interno del cantiere per evitare dispersione di polveri e spegnimento dei motori durante le soste prolungate, per contenere le emissioni di gas di scarico;*
 - *utilizzare mezzi di cantiere e veicoli per l'approvvigionamento del materiale a minor impatto emissivo, omologati nel rispetto delle normative più recenti e effettuare una regolare manutenzione degli stessi;*
 - *coprire con teloni i materiali polverulenti trasportati;*
 - *consultare il bollettino meteorologico al fine di evitare di svolgere le lavorazioni polverose e/o le movimentazioni di materiali polverulenti durante le giornate con vento intenso.*

Comunque, nel caso dovessero emergere dei disagi per il disturbo prodotto dalla polverosità, il proponente dovrà tempestivamente intervenire con ulteriori misure di mitigazione, atte a eliminare/ridurre tali disagi.

Al fine di evitare la contaminazione del suolo e contenere la produzione di rifiuti, si chiede di:

 - *in merito all'attività di demolizione procedere alla demolizione selettiva ovvero alla separazione*
 - *all'origine dei materiali derivanti dalle attività di demolizione, finalizzata al loro successivo riciclaggio e recupero, con particolare attenzione alla potenziale presenza di materiali pericolosi (es. canne fumarie in cemento amianto). A tal proposito si rimanda alla Linea Guida SNPA "Modalità Operative per la gestione e il controllo dei rifiuti da attività di costruzione & demolizione" (Delibera n.89/2016);*

- la gestione dei rifiuti, solidi e liquidi, dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 179 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. privilegiando le operazioni di recupero, da effettuarsi presso impianti autorizzati. Il conferimento in discarica dovrà essere inteso quale ipotesi residuale;
- i circuiti oleodinamici dei mezzi operativi dovranno essere controllati giornalmente al fine di evitare sversamenti di oli o carburante durante le lavorazioni;
- i rifiuti e le sostanze pericolose eventualmente impiegate dovranno essere posizionati in area avente superficie pavimentata e dotata, sulla base della tipologia dei rifiuti/materiali stoccati, di idonei sistemi di contenimento e raccolta degli sgocciolamenti/sversamenti accidentali o dilavamenti;
- se in fase di esecuzione lavori dovessero evidenziarsi situazioni di potenziale contaminazione, dovranno essere adottate le procedure previste dalla normativa di riferimento, rappresentata dalla parte IV, titolo V, del D. Lgs. 152/06.

In merito all'impatto acustico si prende atto che nel documento di Valsat si attesta che "... Il progetto garantisce il rispetto delle soglie di rumore e dei parametri definiti nella classificazione acustica essendo un'attività intrinsecamente a bassa emissione di rumore" e che "... La gestione dei turni di lavoro e la natura non-rumorosa delle attività di assemblaggio e verifica assicurano che non si generi un rumore aggiuntivo, come confermato dal documento di valutazione acustica che classifica l'area come Classe V, a bassa rumorosità." Si ricorda che, ai sensi della DGR 1197/2020 e dello specifico regolamento comunale che disciplina le attività rumorose a carattere temporaneo, le attività rumorose dei cantieri esterni dovranno essere preventivamente comunicate al Comune per la deroga ai limiti di zona, ovvero dovranno essere autorizzate in deroga dai Comuni, qualora si preveda il non rispetto degli orari (8.00-13.00 e 15.00-19.00) per le lavorazioni particolarmente rumorose e/o il superamento dei 70 dBA in facciata agli edifici più esposti per tempi maggiori o uguali a 10 minuti.

Al fine di limitare il disturbo, si chiede di mettere in atto le seguenti misure gestionali atte a ridurre l'impatto acustico del cantiere, che si consiglia siano recepite dalla ditta che eseguirà i lavori, ossia:

- dirigere, ove possibile, il traffico di mezzi pesanti lungo tragitti lontani da eventuali recettori;
- posizionare i macchinari fissi il più lontano possibile da eventuali recettori;
- evitare la sovrapposizione di particolari lavorazioni rumorose ed effettuare lo spegnimento dei mezzi ogni qualvolta non sia necessario il loro funzionamento;
- limitare le attività disturbanti agli orari della giornata indicati nella DGR 1197/2020;
- impiegare mezzi caratterizzati da una ridotta emissione acustica e dotati di marcatura CE;
- organizzare corsi di formazione per il personale addetto al fine di sensibilizzare alla riduzione del rumore mediante specifiche azioni comportamentali, come ad es. non tenere i mezzi in esercizio se non strettamente necessario e ridurre i giri del motore quando possibile.

Nel caso comunque dovessero emergere dei disagi si dovrà tempestivamente intervenire con opportune e ulteriori misure per ridurre l'impatto acustico.

Per quanto concerne l'inquinamento luminoso, le sorgenti luminose presenti dovranno essere conformi alla normativa in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso (in particolare L.R. 19/2003, Direttiva RER n. 1732/2015, e altre direttive collegate).";

- la determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità della Provincia di Ferrara n. 563 del 25/03/2026, nella quale, facendo proprie le considerazioni contenute nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica PG n. 9408 del 20/03/2026, si determina:

1. di esprimere parere favorevole sulla conformità alla pianificazione di competenza, ai sensi dell'art. 53, co. 9, L.R. 24/2017, della variante al PUG dell'Unione indotta dal progetto, dando atto che non risultano elementi di incompatibilità del progetto con la pianificazione provinciale vigente, a condizione che:
 - *“la realizzazione dell'intervento si attenga alle disposizioni della pianificazione vigente (PUG dell'Unione) inerenti alla rete ecologica, in quanto attuative del PTCP, e adotti ogni accorgimento tecnico-progettuale atto a non inficiare il raggiungimento degli obiettivi della pianificazione provinciale per l'attuazione della rete ecologica (artt. 27-ter e seg. delle norme di PTCP);*
 - *venga rispettato quanto previsto dall'art. 27-quater, co. 7, delle Norme di PTCP, relativamente alle attività di gestione e manutenzione dell'insediamento.”*
2. di esprimere parere favorevole sulla valutazione di compatibilità con il rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, sulla variante al PUG dell'Unione connessa al progetto, dando atto che l'intervento risulta essere compatibile con il rischio sismico, a condizione che:
 - *“in fase esecutiva, venga garantita la funzionalità delle opere anche a seguito degli effetti locali indotti da un sisma.”*
3. di esprimere parere motivato sulla sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) ai sensi del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 8 e 19 della L.R. 24/2017, dando atto che non sono attesi effetti ambientali e territoriali negativi significativi, a condizione che:
 - *“siano rispettate le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni espresse dagli Enti competenti nell'ambito del procedimento cui si rimanda integralmente, comprese le valutazioni di compatibilità con la pianificazione e con le esigenze di riduzione del rischio sismico.”;*

DATO ATTO che la mancata comunicazione della propria determinazione relativa alla decisione oggetto della conferenza entro il termine perentorio di cui all'art. 14-bis, co. 2, lett. c, della L. 241/1990, da parte degli enti coinvolti, equivale ad assenso senza condizioni;

VISTO, inoltre, il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) espresso nella seduta del 31/07/2025;

DATO ATTO che il Progetto di cui trattasi è stato valutato dalla Commissione Consigliare Programmazione del Territorio, Sviluppo Economico, Attività Produttive E Turismo in data 05/05/2026;

ACCLARATA la competenza della materia urbanistica da parte del Consiglio dell'Unione, ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 267/2000 e in forza della Convenzione Rep. n. 101 del 03/08/2021;

DATO ATTO, inoltre:

- dell'avvenuta pubblicazione sul sito dell'Unione dello schema di approvazione del presente atto, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013;
- della dichiarazione di assenza di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziale, espressa, ai sensi dell'Art. 6-bis. della L. 241/1990 e s. m. i., dai tecnici coinvolti nella redazione degli elaborati tecnici e nella loro valutazione in sede di Conferenza dei Servizi, agli atti dell'Ufficio di Piano;
- della dichiarazione di assenza di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziale espressa, ai sensi dell'Art. 6-bis. della L. 241/1990 e s. m. i., dai componenti del Consiglio dell'Unione presenti;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta, espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, e precisato che non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e non comporta quindi impegno di spesa;

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e s. m. i.;
- il D.P.R. n. 160/2010 e s. m. i.;
- la L.R. n. 15/2013 e s. m. i.;
- la L.R. n. 24/2017 e s. m. i.;

VISTI, inoltre, il Piano Urbanistico Generale (PUG) e il Regolamento Edilizio (RE) dell'Unione Terre e Fiumi vigenti;

Con voti favorevoli n. _____, contrari n. _____, astenuti n. _____, palesemente espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di esprimere la propria valutazione favorevole in ordine al procedimento unico con permesso di costruire, ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, per opere di demolizione e ricostruzione con ampliamento di fabbricato produttivo sito nel Comune di Copparo (FE), Via G. A. Agnelli s.n.c. (Fg. 82 mapp. 1022), da parte della ditta Itamac s.r.l., con sede in Comune di Copparo, Via G.A. Agnelli n. 40, attivato con istanza prot. n. 9358 del 27/05/2025 presso il Servizio Unico Edilizia e Imprese (SUEI) dell'Unione, nel rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni dettate dagli Enti partecipanti alla Conferenza dei servizi, che dovranno essere recepite nella determinazione conclusiva e nella dichiarazione di sintesi di cui all'art. 17, co. 1, lett. b), del D.lgs. 152/2006 e s. m. i.;
2. di dare atto che gli elaborati tecnici facenti parte del progetto sono depositati presso il SUEI esclusivamente in formato digitale e pubblicati sul sito istituzionale dell'Unione, sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi del D.lgs. 133/2013 e s. m. i., nonché alla pagina "Procedimenti speciali in Variante al PUG" della Sezione Urbanistica del medesimo sito;
3. di dare atto che la conclusione positiva del procedimento comporterà il recepimento del perimetro dell'impianto di progetto nella "Tavola di Monitoraggio" prevista dalla ValSAT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1.7, co. 3, della Disciplina urbanistica di Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione vigente;
4. di demandare al Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio la redazione degli atti di competenza per il recepimento nella "Tavola di monitoraggio" del PUG e al Garante della Comunicazione e Partecipazione di curarne la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Unione, anche ai sensi del D.lgs. 33/2013;
5. di avvalersi della possibilità prevista dagli artt. 8 e 9 del D.P.R. n. 445/2000, per la trasmissione della presente deliberazione, mediante strumento informatico;

6. di dare atto che tutti gli obblighi di pubblicazione e trasmissione dei documenti e dei provvedimenti inerenti al procedimento in oggetto sono in capo al SUEI;

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

RITENUTO che ricorrono particolari motivi di urgenza relativi alla conclusione del procedimento in oggetto, nei termini previsti dall'art. 53 della L.R. 24/2017 e s. m. i.;

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. _____, contrari n. _____, astenuti n. _____, palesemente espressi per alzata di mano;

DELIBERA

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.