



Comune di Parma

COMUNE DI PARMA

**PROCEDIMENTO UNICO di cui al PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1306/2019
PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI DI PERTINENZA
DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE
CORRELATE**

**SOCIETÀ "CFT SPA - VIA PARADIGNA
IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI -
RUE - POC - ZAC
(ex art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24)**

**CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA
(forma semplificata - modalità sincrona - ex art. 14 e segg. Legge 241/1990)**

Verbale della SEDUTA UNICA del 10 marzo 2022

In data 10 marzo 2022 alle ore 11:30, a seguito di indizione (protocollo n. 39179 del 02/03/2022) effettuata dal Responsabile del Procedimento Unico, dott.ssa Roberta Tagliati, delegata dall'arch. Costanza Barbieri, Dirigente del Settore Sportello Attività Produttive ed Edilizia, si è riunita in modalità telematica ed in seduta unica la Conferenza dei Servizi decisoria alla quale risultano presenti i seguenti soggetti convocati e coinvolti nel procedimento unico:

Andrea Cantoni	Parma Infrastrutture
Luigi Arduini	Consorzio di Bonifica Parmense
Costanza Barbieri	Comune di Parma – Dirigente Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Paolo Cicione	Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
Antonio Ferrari	Comune di Parma - Settore opere di urbanizzazione e manutenzioni
Irene Galliani	Comune di Parma – Istruttore Direttivo Tecnico Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Daniela Rossi	Comune di Parma – S.O. Conformità urbanistico edilizia produttiva
Lucia Sartori	Comune di Parma – Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Marco Valentini	Comune di Parma – S.O. Verifica e gestione contributi pratiche edilizie e commerciali
Andrea Viaro	Comune di Parma – Settore Patrimonio

Non risultano presenti seppur regolarmente convocati:

- Ausl;
- Arpae;
- Enac
- Ireti spa;
- Provincia di Parma;
- Comune di Parma – S.O. Ambiente;
- Comune di Parma – S.O. Manutenzione del Verde;
- Comune di Parma – S.O. Mobilità sostenibile;
- Comune di Parma - S.O. Sismica;
- Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio
- Telecom

Funge da segretaria verbalizzante: Irene Galliani.

La presente CDS decisoria è effettuata in forma semplificata ex art.14, c.2, legge n. 241/1990 e in modalità sincrona ex art. 14 - ter, legge n. 241/1990, mediante la partecipazione contestuale in via telematica dei rappresentanti delle Amministrazioni competenti coinvolte.

La seduta ha inizio alle ore 11.30.

C. Barbieri apre la seduta finalizzata a concludere il Procedimento Unico promosso dalla Società CFT S.p.A. con istanza presentata in data 25/09/2019 di cui al protocollo n. 101716, di cui al permesso di costruire n. 1306-2019, inerente l'area ubicata in Parma, via Paradigna, *per realizzazione di nuovo fabbricato adibito ad uffici di pertinenza dell'attività produttiva e relative opere di urbanizzazione correlate*, con conseguente modifica di porzione dell'area di proprietà classificata come suolo agricolo ad area edificabile, che comporta altresì variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

La superficie fondiaria libera all'interno dello stabilimento della CFT non consente più ulteriori sviluppi o trasformazioni e non vi sono altre aree in aderenza capaci di soddisfare le esigenze di espansione del plesso in quanto confina:

- *ad ovest con la via Asolana, strada extraurbana secondaria ad alta intensità di traffico;*

- *a sud con una fascia verde di proprietà privata destinata ad area di mitigazione ed ambientazione (Art. 3.4.5 RUE) connessa alla bretella di collegamento est-ovest di via Versailles e linea Alta Velocità;*

- *a nord con un altro complesso produttivo e di servizio artigianale in gran parte attivo;*

Il progetto di sviluppo industriale ed urbanistico presentato dalla Società C.F.T. S.p.a., in coerenza con la pianificazione comunale di livello strategico (PSC 2030) e ai principi della normativa regionale, propone pertanto la variazione della pianificazione attuativa vigente di livello comunale - RUE e POC e conseguentemente ZAC, al fine di consentire:

A. l'inserimento nel RUE di una specifica Scheda Tecnico-Normativa di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC n. 80) atta a disciplinare i parametri e le condizioni attuative dell'area di che trattasi, nell'ambito della quale in particolare viene previsto:

a) che le Funzioni caratterizzanti e ammesse sono quelle delle “Zone di completamento produttivo”- ZP3, prevedendo un’altezza massima – H.max (per i soli usi Ucd, Uce, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, Ud, Ug, Ui, Un, Uoa, Uob, Uod) pari a 16,5 m;

b) che la modalità attuative di intervento siano quelle dell’intervento edilizio diretto attraverso PCC (ex art. 1.2.4. del RUE vigente) per il quale viene stabilita una dotazione minima di standard territoriali da cedere in loco pari a 484 mq destinati a parcheggio pubblico, nonché l’assoggettamento a Contributo Straordinario;

c) che nell’ambito dell’attuazione degli interventi il soggetto attuatore dovrà assumersi l’obbligo del potenziamento di Via Paradigna secondo le indicazioni del competente Settore Mobilità nonché di concorrere alla realizzazione della Cassa di Espansione n. 2 sul canale Naviglio secondo le più puntuali indicazioni fornite dal competente Consorzio di Bonifica Parmense;

B. la conseguente individuazione nel POC, con apposita simbologia nella Tavola

1 – Aree di trasformazione, dell’intervento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato di tipo produttivo ai sensi di quanto disciplinato dall’art. 12 comma 18 delle NTA del POC;

C. il conseguente adeguamento della ZAC al fine di coordinarne i contenuti alle modifiche proposte;

D. la contestuale correzione di un mero refuso nel PSC 2030 – Valsat, Rapporto Ambientale – stralcio dell’Allegato 4.D “Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni”;

Unitamente alla Richiesta di avvio del procedimento unico, conformemente alle disposizioni della legge regionale la Società ha presentato:

a) *documentazione inerente la variante urbanistica al RUE al POC e alla ZAC: in tale elaborato vengono dettagliate le modifiche da apportare agli strumenti comunali ed elencate le tavole oggetto di variazione;*

b) *documentazione inerente la Valutazione Ambientale Val.S.A.T. contenente la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale degli strumenti oggetto di variazione, inserita nella Relazione tecnica di variante urbanistica;*

c) *progetto inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell’intervento edilizio/architettonico da realizzare, acquisito agli atti del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia come istanza di Permesso di Costruire n. 1306/2020 e composto dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente come individuata dalla modulistica edilizia unificata;*

Prosegue illustrando il percorso istruttorio che ha condotto alla convocazione della Conferenza decisoria odierna finalizzata alla verifica della sussistenza dei presupposti atti a consentire la conclusione dell’iter procedimentale relativo alla proposta presentata dalla predetta società.

Di seguito la sintesi delle fasi istruttorie:

- con nota protocollo n. 107123 del 28/05/2019 è stata convocata, da parte della Responsabile del Procedimento Unico, Conferenza dei Servizi istruttoria (ex art.

14 comma 1 della L. 241/90) finalizzata ad effettuare un esame contestuale e preliminare dell'intervento da parte dei Servizi interni all'A.C., nonché della amministrazioni pubbliche coinvolte e competenti nel procedimento di che trattasi;

- in data 02.10.2019 si è provveduto a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) l'avviso di avvenuto deposito del progetto relativo alla proposta di Procedimento Unico in variante agli strumenti urbanistici in oggetto (ex comma 6 dell'art. 53 della legge regionale 24/2017) contenente l'indicazione dei "piani" oggetto di variazione, gli elaborati progettuali di cui al PdC 1306/2019, e le modalità di consultazione dei medesimi mediante accesso ad un link appositamente istituito dall'Amministrazione Comunale, affinché chiunque potesse prenderne visione, ottenere le informazioni pertinenti e formulare eventuali osservazioni;
- durante il periodo di pubblicazione e deposito di 60 gg. decorrente dalla data del 02.10.2019, con scadenza il 02.12.2019, non è pervenuta alcuna osservazione né sul progetto né sugli elaborati di variante al RUE ed adeguamenti al POC e alla ZAC, né sulla documentazione ambientale di Val.S.A.T. e che di tale assenza di osservazioni/opposizioni è stata successivamente data comunicazione alla Provincia di Parma con nota Pg. 71136 in data 21/04/2021;
- si è altresì ottemperato alle disposizioni inerenti la *"Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio"* ai sensi dell'art. 39 comma 2 del D.Lgs. 33/2013;
- con Determinazione Dirigenziale protocollo n. 107402 del 09/07/2020, stante l'avvenuto decorso dei termini procedimentali, la Dirigente del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia, prendendo atto delle valutazioni sostanzialmente favorevoli espresse dagli Enti e Servizi sulla documentazione integrativa presentata dalla Società, tra le quali in particolare quelle espresse da ARPAE, AUSL, IRETI, Consorzio di Bonifica e Provincia di Parma, ha concluso con esito positivo la Conferenza dei Servizi istruttoria; nella quale è stato esplicitato che la determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi decisoria da svolgere ai sensi dell'art. 14 e segg., di cui all'art. 53 comma 3 della richiamata L.R 24/2017, sia subordinata alla preventiva espressione, da rendere anche in termini di mera conferma, delle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento, da parte degli Enti e Servizi competenti, nonché al preliminare pronunciamento favorevole da parte del Consiglio Comunale in quanto organo competente all'espressione della posizione dell'Ente sulla proposta di variante al RUE, al POC e alla ZAC;

Fa presente che:

- il progetto in data 31.03.2020 è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio che ha espresso parere favorevole con condizioni alle quali ottemperare in fase esecutiva - *"realizzazione di una siepe di carpino continua con distanza congrua dal nuovo filare di alberi"*;
- l'area oggetto d'intervento non ricade in vincolo paesaggistico (ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i.), così come esplicitato dalla Soprintendenza per i Beni

Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Parma in data 24/06/2019 con nota acquisita al protocollo con n. 123808;

Precisa:

- che con nota di cui al pg. 90817 del 24/05/2021 avente ad oggetto “ricognizione pareri di competenza”, è stata trasmessa agli Enti e Servizi la documentazione progettuale integrata al fine di consentire loro di valutare se il contenuto rispondeva alle condizioni precedentemente espresse, cui ha fatto seguito una valutazione più puntuale relativa ad ulteriore documentazione presentata a seguito di specifici rilievi formulati dal Settore Mobilità (nota Pg. 108816 del 22.06.2021), dal Settore Opere di Urbanizzazione e Manutenzioni unitamente a Parma Infrastrutture (nota Pg. P.I. 1201 del 31.05.2021 acquisita con Pg. 96724 del 03.06.2021), e da ENAC per gli aspetti attinenti la valutazione di potenziali ostacoli e pericoli alla navigazione (nota acquisita con Pg. 94512 del 28.05.2021);
- che la suddetta *ricognizione pareri* effettuata sulla versione aggiornata del progetto e degli elaborati di variante sono stati valutati favorevolmente da tutti gli Enti e Servizi coinvolti nel procedimento consentendo di dare avvio alla fase conclusiva del procedimento;

Ricorda altresì che l’attuazione dell’intervento di ampliamento dell’insediamento produttivo esistente, determinando una valorizzazione dell’area interessata conseguente alla variante urbanistica, ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa della regione Emilia Romagna del 20 dicembre 2018 n. 186 (in seguito denominata DAL n. 186/2018) e della Delibera di Consiglio Comunale di recepimento n. 69 del 30/09/2019, artt. 4 – 4.5 – 4.6, comporta il riconoscimento all’Amministrazione Comunale del Contributo Straordinario (CS) inteso come maggior valore riferito alla valorizzazione fondiaria determinato dalla variazione urbanistica;

- in conformità alle disposizioni prima richiamate ed in coerenza ai chiarimenti formulati dalla Regione Emilia Romagna nelle proprie note del 05/05/2020 (Pg. 338367) 23/07/2020 (Pg. 519196), per il caso di specie, poiché l’area oggetto di variazione urbanistica è un’ “area libera” da edificazione, risulta applicabile il cosiddetto “metodo semplificato o diretto” di cui al punto 4.6 della DAL 186/2018;

- la valorizzazione fondiaria (plus-valenza) che consegue alla conclusione del Procedimento Unico è risulta pertanto pari alla metà della differenza fra il valore post (determinato effettuando una media dei valori di compravendita di terreni aventi medesime caratteristiche ubicati in zone limitrofe) pari ad € 181.123,08 ed il valore ante (dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi – VAM, trattandosi di suolo agricolo) pari ad € 43.560,00, sulla base degli esiti delle valutazioni e delle specifiche effettuate dal Gruppo di Lavoro appositamente costituito con atto DG prot. 189349 del 6.11.2020, ed esplicitate nei verbali della I° e II° seduta delle riunioni agli atti del Settore con Pg. 212999 del 31.12.2020 e con Pg. 89270 del 20.5.2021;

- il Contributo Straordinario connesso all’attuazione dell’ampliamento dell’area di pertinenza della società C.F.T. S.p.a. da corrispondere all’Amministrazione (oltre al Contributo di Costruzione relativo all’intervento indicativamente quantificato in Euro 13.433 e alla monetizzazione delle aree per dotazioni di urbanizzazione secondaria pari a Euro 29.040) e che dovrà essere confermato in sede di Conferenza dei Servizi

decisoria, è pari a Euro 68.781,54, e corrisponde al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGIT);

C. Barbieri inoltre evidenzia che Il Consiglio Comunale in data 14/02/2022 con **Delibera n. 4/2022** ha esplicitato pronunciamento favorevole propedeutico all'assunzione della Determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi inerente la proposta della CFT S.p.A. finalizzata a consentire l'attuazione del *"Ampliamento dell'insediamento produttivo esistente variante al RUE, al POC e alla ZAC vigenti"*, riconoscendone il rilevante interesse pubblico, in quanto:

- 1. la Società C.F.T. S.p.a. è un'azienda leader nel settore delle tecnologie per la produzione alimentare: progetta e costruisce macchinari e sistemi di produzione e confezionamento in cui le tecnologie più avanzate della meccanica si coniugano con quelle dell'informatica;
- 2. la Società è un'impresa che nasce nel 1945 con il nome di Rossi & Catelli e che ha conosciuto nel corso degli anni un importante sviluppo, ha acquisito una serie di marchi leader nei vari settori, aperto impianti di produzione ed uffici vendita all'estero con un incremento di personale pari al 20% e proiezioni di stima positive anche per gli anni a venire;
- 3. la Società C.F.T. S.p.a. continua oggi ad investire in nuove tecnologie tant'è che si è affermata a livello internazionale e vanta tra i suoi clienti importanti società in tutto il mondo;
- 4. l'area da dedicare all'intervento di ampliamento in progetto è ubicata nella zona ad est della via Paradigna, frontalmente all'insediamento produttivo già esistente: si tratta di un'area agricola attualmente utilizzata quale parcheggio temporaneo in ragione della necessità di garantire la disponibilità di adeguati spazi di sosta ad uso esclusivo dell'azienda durante i lavori di costruzione di nuova palazzina adibita ad uffici di cui al PDC 241/2014, giusta autorizzazione temporanea decretata dalla Delibera di G.C. n. 237/2016 e successivi atti di proroga GC n. 219 del 26/06/2019 e GC n. 239 del 07/10/2020;

I. Galliani evidenzia inoltre che sono stati acquisiti i seguenti **pareri/determinazioni espressi dagli Enti e degli uffici** coinvolti nel procedimento, **non presenti in seduta sincrona**, che verranno allegati al presente verbale conclusivo come parte integrante dello stesso:

AUSL= riconferma il parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO espresso in data 11/06/2019 di cui al prot. 38098, con nota avente pg. 15007 del 04/03/2022, acquisita al pg. del Comune di Parma al n. pg. 40625 del 04/03/2022;

PROVINCIA DI PARMA= a fronte del parere favorevole espresso con la Conferenza preliminare, precisa che il parere dell'Amministrazione provinciale sarà formulato con Decreto presidenziale a seguito della conclusione della Conferenza di Servizi; si da atto che tale parere è stato espresso con nota di cui al pg. 6348 del 09.03.2022, acquisita al pg. del Comune di Parma al n. pg. 43834 del 09/03/2022;

SOPRINTENDENZA PER LE BELLE ARTI E IL PAESAGGIO= riconferma del parere favorevole già reso in data 26/08/2020 avente pg. 6320, acquisito al pg. del Comune di Parma al n. pg. 43844 del 09/03/2022;

Di seguito gli Enti e i Servizi interni dell'Amministrazione Comunale, presenti nell'odierna seduta sincrona richiamano, confermandone i contenuti, i pareri già resi in sede di Conferenza dei servizi istruttoria conclusasi in data del 09/07/2020, dando atto che non sono intervenute modifiche ai contenuti del progetto precedentemente valutato:

- **Comando Provinciale dei Vigli del Fuoco:** Considerato che la superficie del plesso produttivo è inferiore a 1000 mq. e all'interno è previsto il deposito di materiale non combustibile (acciaio) e che dalla documentazione prodotta non sono esplicitate attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/'11, come da dichiarazione, acquisita agli atti della conferenza con Pg 123373 del 21.06.2019, del progettista incaricato, si ritiene che per l'attività non necessita attivare procedimenti di prevenzione incendi ai sensi del citato DPR. Il titolare dell'attività deve assicurare, nella realizzazione del manufatto, il rispetto dei requisiti generali di sicurezza antincendio di cui al Dlgs 81/'08 e Dm 10 marzo 1998.
- **Consorzio di Bonifica Parmense:** conferma del parere favorevole precedentemente reso;
- **Comune di Parma – S.O. Verifica conformità urbanistico edilizia produttiva:** conferma del parere favorevole condizionato pg. 159354 del 20/09/2021.
- **Comune di Parma – S.O. Verifica e gestione contributi pratiche edilizie e commerciali:** conferma del parere favorevole;
- **Comune di Parma – S.O. Pianificazione Generale:** prende atto del pronunciamento favorevole espresso dal Consiglio Comunale con Delibera n. 4 del 14/02/2022;
- **Comune di Parma – Settore Patrimonio ed Espropri:** alla luce delle integrazioni presentate, ultima delle quali datata 21/03/2022, la valutazione del progetto è favorevole con le seguenti quantificazioni dedotte dagli elaborati grafici e dalle relative coordinate:
 - area per viabilità pubblica (comprese pertinenze) 1.030 m²
 - aree a parcheggio pubblico: 489 m²
 - aree a verde pubblico: 90 m²
 - area per cabine elettriche: ///per un totale di aree da cedere al Comune di Parma di 1.609 m²
- **Parma Infrastrutture - Settore Opere di Urbanizzazione:** parere favorevole condizionato all'inserimento in planimetria dei seguenti dettagli costruttivi/note:
 - dimensioni dei cordoli di delimitazione degli stalli di sosta lato strada (min.12/15x25);
 - finitura superficiale della pista ciclabile in asfalto colato di colore rosso (spessore medio 2 cm);
 - specificare se l'illuminazione dedicata all'attraversamento pedonale e corredata da idonea segnaletica verticale sarà oggetto di nuova fornitura o di spostamento dell'impianto esistente. In entrambi i casi si richiede di contattare, preventivamente all'esecuzione, il servizio di manutenzione

dell'illuminazione pubblica al fine di condividere la migliore soluzione tecnica/economica;

Segnala che vi sono Enti **Enti e Servizi** coinvolti nel procedimento, **non presenti in seduta sincrona** che hanno comunicato informalmente la riconferma dei pareri precedentemente resi, come di seguito specificato:

- Arpae
- S.O. Ambiente
- S.O. Mobilità Sostenibile
- S.O. Manutenzione del Verde

La Conferenza prende atto della conferma implicita dei pareri favorevoli già resi in CdS preliminare dai seguenti Enti esterni non presenti nell'odierna seduta sincrona benchè regolarmente convocati:

- ENAC
- IRETI
- TELECOM

C. Barbieri ricorda infine che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Determinazione Conclusiva della Conferenza dei Servizi il **Permesso di Costruire n. 1306-2019 (allegato 3)**;

La Conferenza, dopo aver verificato l'esistenza dell'ASSENSO delle Amministrazioni interessate e degli Enti ed organismi coinvolti cui compete il rilascio delle autorizzazioni, dei pareri o degli altri atti inerenti la proposta di cui all'oggetto, UNANIMEMENTE esprime PARERE FAVOREVOLE alla conclusione del Procedimento Unico promosso dalla società CFT S.p.A. PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO ADIBITO AD UFFICI DI PERTINENZA DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE CORRELATE, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 27/2017, in variante agli strumenti comunali vigenti (RUE, POC e ZAC).

C.Barbieri evidenzia che ai sensi del comma 10 dell'art. 53 della L.R. 24/2017:

- a) copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza dei servizi dovrà essere pubblicata sul sito web dell'Amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale per la libera consultazione del pubblico, ed apposito avviso sia pubblicato sul BURERT della Regione cui deve essere inviata copia completa dell'atto;
- b) la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza dei servizi produce gli effetti indicati al comma 2 dello stesso art. 53 L.R. 24/2017 dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso a condizione che alla medesima data essa risulti integralmente pubblicata sul sito web

dell'amministrazione procedente ai sensi dell'art. 39 comma 3 del decreto legislativo n. 33 del 2013.

Ricorda infine che, ai sensi di quanto disposto dal comma 6 lettera e) dell'articolo 53 della L.R. n. 24/2017, il presente atto di conclusione favorevole, che abilita l'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora sia rilasciata successivamente al medesimo un'informazione antimafia interdittiva relativa al soggetto titolare dell'intervento stesso.

Alle ore 12.30 del giorno 08/03/2022 si concludono i lavori della Conferenza svoltisi in seduta unica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Andrea Cantoni

Luigi Arduini

Costanza Barbieri

Paolo Cicione

Antonio Ferrari

Irene Galliani

Daniela Rossi

Lucia Sartori

Marco Valentini

Andrea Viaro