



COMUNE DI PARMA

PROCEDIMENTO UNICO di cui al PERMESSO DI COSTRUIRE N. 157/2020
PER AMPLIAMENTO AREA PERTINENZIALE DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE
SOCIETÀ "KREL S.R.L. VIA EMORE TIRELLI 14 - LOCALITÀ IL MORO"
IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI – RUE e POC
(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 25 maggio 2021

Oggi, 25 maggio 2021 alle ore 09:30, a seguito di indizione effettuata dal Responsabile del Procedimento Unico, dott.ssa Roberta Tagliati, delegata dall'arch. Costanza Barbieri, Dirigente del Settore Sportello Attività Produttive ed Edilizia, con nota protocollo n. 74766 del 28/04/2021, 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:

Costanza Barbieri	Comune di Parma – Dirigente Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Roberta Tagliati	Comune di Parma – Responsabile del Procedimento Unico
Daniela Rossi	Comune di Parma – Responsabile S.O. Verifica Conformità Urbanistica Edilizia Produttiva
Irene Galliani	Comune di Parma – Istruttore Direttivo Tecnico Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Luca Cavirani	Comune di Parma – Responsabile S.O. Verifica e Gestione Contributi pratiche edilizie e commerciali
Samanta Maccari	Comune di Parma – Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Dina Ravaglia	Comune di Parma – Settore Mobilità ed Energia

Non risultano presenti seppur regolarmente convocati:

- Comune di Parma – Settore Lavori Pubblici e Sismica, S.O. Sismica, di cui perviene il parere definitivo (protocollo n. 90936 del 24/05/2021);
- Ausl;
- Arpae;
- Atersir;
- Ireti spa;
- Provincia di Parma, di cui perviene comunicazione di adozione del decreto Presidenziale n. 118 del 24/05/2021 (agli atti al protocollo n. 92054 del 25/05/2021);
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;

- Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;

Funge da segretaria verbalizzante: Roberta Tagliati.

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 9.30.

C. Barbieri apre la seduta finalizzata a concludere il Procedimento Unico promosso dalla Società Krel s.r.l. con istanza presentata in data 24/01/2020 di cui al protocollo n. 14778, di cui al permesso di costruire n. 157/2020 inerente l'immobile ubicato in Parma, via Emore Tirelli, 14, per la modifica dell'impianto esistente che consiste nella realizzazione di un nuovo volume in ampliamento, in continuità con gli edifici esistenti e la conseguente sistemazione dell'area cortilizia di pertinenza, 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.

L'attività produttiva è attualmente insediata in un immobile ubicato in prossimità della via Emilia, in località Moro, con ingresso da via Emore Tirelli n. 14; si tratta di un contesto, che seppur attualmente classificato come "Tessuto residenziale consolidato – ZB2" presenta una alternanza e coesistenza di funzioni miste produttive/artigianali – residenziali consolidatesi nel tempo, e risulta posta in adiacenza ad una grande area già classificata "Zona produttiva di completamento – ZP3".

L'attuale lotto classificato non consente pertanto, sia per ragioni di incompatibilità urbanistica - area di tipo "residenziale" - sia per ragioni di dimensione e conformazione – impossibilità di movimentazione dei mezzi per il ritiro e la consegna dei materiali di lavorazione - di realizzare il nuovo magazzino nel cortile della ditta.

L'area oggetto della proposta di intervento funzionale alle esigenze produttive interessa pertanto l'intera proprietà dell'azienda ed ha una Superficie Territoriale (St) complessiva di circa 2.430 mq. di cui 1.620 mq. già classificati come zona residenziale e 810 mq. attualmente destinati all'uso agricolo, su cui prevedere l'insediamento di una Superficie Lorda Utile (Slu) massima di 913.90 mq. per attività produttive, di cui 451 mq. già esistenti e 462,90 mq. di nuova previsione.

Il progetto di sviluppo industriale ed urbanistico presentato dalla Società Krel S.r.l., propone pertanto la variazione della pianificazione urbanistica vigente di livello comunale (RUE e POC), al fine di consentire:

a) l'inserimento nel RUE, alla Tav. 37-IV-A, di una specifica Scheda Tecnico-Normativa di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC n. 79) atta a disciplinare i parametri e le condizioni attuative dell'area di che trattasi, nell'ambito della quale in particolare viene previsto:

1. che per la porzione di area attualmente classificata dal RUE come ZB2 – Tessuto Residenziale Consolidato – venga riconosciuta la funzione già da tempo consolidatasi modificandone la destinazione urbanistica a ZP3 – Zona Produttiva di Completamento;
2. il cambio di destinazione dell'area attualmente classificata dal RUE come ZEP – Zona Agricola Produttiva – ed ubicata nella zona nord della proprietà, in ZP3 – Zona Produttiva di Completamento incrementando la Slu insediabile di 462,90 mq;

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.

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 e al POC: 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 nonché lo studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e delle misure necessarie per mitigare l'attuazione dell'intervento;
- c) progetto architettonico delle opere da realizzare acquisito agli atti del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia come istanza di Permesso di Costruire n. 157/2020 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 società Krel s.r.l.

Di seguito la sintesi delle fasi istruttorie:

- con nota protocollo n. 31463 del 17/02/2020 è stata convocata, da parte della Responsabile del Procedimento Unico, Conferenza dei Servizi preliminare (ex art. 14 comma 3 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;
- con nota protocollo n. 86418 del 04/06/2020 sono stati sospesi i termini della Conferenza dei Servizi, al fine di consentire l'adeguamento della documentazione progettuale alle richieste formalizzate da parte degli Enti e Servizi coinvolti nel procedimento;
- con Determinazione Dirigenziale protocollo n. 56770 del 02/10/2020, stante l'avvenuto decorso dei termini procedurali, 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 preliminare;
- con la medesima determinazione è stato stabilito di poter procedere agli adempimenti previsti dall'art. 53 comma 6 della L.R. 24/2017 tra i quali la pubblicazione sul BURERT e sul sito del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito del Progetto di Ampliamento, in variante al RUE e al POC vigenti, dell'insediamento produttivo esistente della Società Krel S.r.l. di cui al Procedimento Unico 2020.VIII.3/16 - istanza di Permesso di Costruire n. 157/2020;
- 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 e al POC;
- per quanto sopra esplicitato in data 25/11/2020 si è provveduto a pubblicare sul BURERT per 60 gg., fino al 25/01/2021, un apposito avviso contenente l'indicazione degli strumenti oggetto di variazione e le modalità di consultazione degli elaborati progettuali depositati sul sito web dell'Amministrazione Comunale, affinché chiunque potesse prenderne visione, ottenere le informazioni pertinenti e formulare eventuali osservazioni;
- durante il sopracitato periodo di pubblicazione e deposito non è pervenuta alcuna osservazione né sul progetto né sugli elaborati di variante al POC e al RUE né sulla documentazione ambientale di Val.S.A.T./Vas;
- 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;

Fa presente inoltre che l'area oggetto d'intervento ricade in vincolo paesaggistico (ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i.) e pertanto la Società ha presentato distinta richiesta di Autorizzazione Paesaggistica acquisita agli atti del Settore Sportello Attività Produttive ed Edilizia con numero di fascicolo 51/2020, per la quale:

- in data 07/07/2020 la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio ha espresso parere favorevole sul progetto;
- in data 02/09/2020 con nota di cui al protocollo n. 137429 la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Parma ha espresso preliminare valutazione favorevole, cui potrà pertanto seguire il rilascio dell'**Autorizzazione Paesaggistica** da parte del Comune di Parma che costituisce **parte integrante della presente Determinazione** e viene alla stessa allegata (**allegato 1**).

L. Cavirani ricorda altresì che l'attuazione dell'intervento di ampliamento del polo industriale esistente, determinando una valorizzazione dell'area interessata conseguente alla variante urbanistica, ai sensi della Delibera 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.

Tale Contributo, stabilito dall'apposito gruppo di lavoro nella seduta del 20/05/2021, è stato calcolato come differenza tra il valore post, determinato avvalendosi di una valutazione dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate riferita ad un terreno di caratteristiche dimensionali ed urbanistiche analoghe ed assimilabili (perizia datata 11/02/2019 e riferita ad un'area posta in zona San Pancrazio, per Uf pari a 0.6 mq/mq) ed il valore ante (dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi – VAM, trattandosi di suolo agricolo) dell'area prima e dopo la trasformazione generata dalla variante urbanistica.

Nello specifico il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT) connesso all'attuazione dell'ampliamento dell'area di pertinenza della società KREL S.r.l. è risultato pertanto di € 58.927,50, valore derivante dalla differenza fra il valore post pari € 62.329,50 (76,95 €/mq x 810 mq di Sf) ed il valore ante pari a € 3.402,00 (€ 4,20 €/mq – seminativo arborato – x mq. 810 di Sf) ed il CS (contributo straordinario) dovuto ammonta pertanto ad € 29.463,75 (€ 58.927,50 : 2).

C. Barbieri evidenzia che:

- **Il Consiglio Comunale** in data 17/05/2021 con **Delibera n. 27/2021** - **allegato 2** alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, **corredata dei relativi allegati 2 e 3** - **ha esplicitato pronunciamento favorevole propedeutico all'assunzione della Determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi** inerente la proposta della Società Krel s.r.l. finalizzata a consentire l'attuazione del *"Progetto di Ampliamento dell'insediamento produttivo esistente di pertinenza del complesso industriale esistente in variante al POC e al RUE vigenti"*, riconoscendone il rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) risulta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale che ha posto tra le sue linee programmatiche il sostegno al sistema produttivo locale in grado di rispondere positivamente all'utilità collettiva in quanto concorre al rafforzamento dell'occupazione con beneficio diretto sulla crescita della Città e sull'attrattività del suo territorio;
 - b) rappresenta il punto di equilibrio tra la necessità di garantire il sostegno e la fattibilità alle esigenze di riorganizzazione degli spazi produttivi della Società Krel s.r.l., in particolare mediante un ampliamento dell'area di stoccaggio, al momento insufficiente a fronte del notevole incremento della produzione, e quello di salvaguardare un ordinato sviluppo del territorio, prevedendo una razionalizzazione degli accessi ;
 - c) risulta conforme alle disposizioni regionali di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, che consente di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti attinenti l'ampliamento e l'ammodernamento degli insediamenti produttivi, in ragione della sempre più diffusa

consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali;

- **La Provincia di Parma Servizio Pianificazione Territoriale ha assunto il Decreto Presidenziale n. 118 del 24/05/2021**, trasmesso al Comune di Parma con nota acquisita in atti al protocollo n. 92054 del 25/05/2021, acquisita in atti quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione come **allegato 3**, con il quale:
 - a) ha rilevato la mancanza di elementi ostativi rispetto alla pianificazione provinciale attinenti la realizzazione del progetto di che trattasi e la connessa variante agli strumenti urbanistici comunali;
 - b) non ha evidenziato significative criticità in merito ai principali aspetti ambientali e di compatibilità geologica connesse alla proposta di variante urbanistica di che trattasi;
 - c) ha valutato positivamente i contenuti del Rapporto Ambientale di Valsat, fermo restando che, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs 152/2006, il Comune dovrà provvedere a rendere pubblica la decisione finale in merito all'approvazione della variante, nel rispetto della procedure di cui all'art. 8 DPR 160/2010, nonché il parere motivato, la Dichiarazione di sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio degli effetti connessi all'attuazione della stessa variante;

R. Tagliati evidenzia inoltre che sono stati acquisiti i seguenti **pareri/determinazioni espressi dagli Enti e degli uffici** coinvolti nel procedimento, **non presenti in seduta sincrona**:

- Comune di Parma – **Settore Lavori Pubblici e Sismica**: parere favorevole con prescrizioni in materia sismica e idraulica di cui al protocollo n. 90936 del 24/05/2021, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto conclusivo (**allegato 4**);
- **Azienda USL di Parma**: con nota acquisita al protocollo con n. 86548 del 17/05/2021 riconferma il parere favorevole espresso in data 10/03/2020 di cui al protocollo n.16938 (**allegato 5**);
- **ARPAE**: con nota acquisita in atti al protocollo n. 86582 del 17/05/2021 ribadisce le considerazioni favorevoli espresse nel precedente parere che dovranno essere recepite nella Conferenza dei Servizi decisoria indetta per la data odierna (**allegato 6**).

Di seguito 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 preliminare conclusasi in data 02/10/2021, dando atto che non sono intervenute modifiche ai contenuti del progetto precedentemente valutato:

- Comune di Parma – **S.O. Verifica conformità urbanistico edilizia produttiva**: conferma del parere favorevole reso in Cds preliminare di cui al protocollo n. 120945 del 03/08/2020 e che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto conclusivo (**allegato 7**);
- Comune di Parma – **S.O. Verifica e gestione contributi pratiche edilizie e commerciali**: conferma del parere favorevole reso di cui al protocollo n. 90693 del 24/05/2021 e che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto conclusivo (**allegato 8**);
- Comune di Parma – **S.O. Pianificazione Generale**: prende atto del pronunciamento favorevole espresso dal Consiglio Comunale con Delibera n. 27 del 17/05/2021;
- Comune di Parma – **Settore Mobilità e Energia**: preso atto che l'intervento non interessa aree di viabilità pubblica o parcheggi pubblici, conferma quanto già espresso con nota protocollo n. 55151 del 1/04/2020.
- **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**:
- **ATERSIR**: comunicazione acquisita in atti con protocollo n. 134179 del 28/08/2020;

- **Consorzio di Bonifica:** stipula di concessione per la gestione del canale Marzola di Martorano n.64/2020 prot. n. 5898 del 28/08/2020 (**allegato 9**);
- **IRETI:** parere favorevole di fattibilità di cui al protocollo n. 122064 del 05/08/2020 che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto conclusivo (**allegato 10**).

C. Barbieri ricorda infine che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Determinazione Conclusiva della Conferenza dei Servizi il **Permesso di Costruire n. 157/2020 (allegato 11)** costituito dagli elaborati di cui all'allegato 1 alla Delibera di CC n. 27 del 17/05/2021, il cui rilascio, trattandosi di area disciplinata da Scheda Normativa assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, richiede la preventiva sottoscrizione di una specifica convenzione atta a disciplinare termini, modalità e obbligazioni attuative, nonché gli oneri e le garanzie connessi alla sua realizzazione. Tale atto dovrà pertanto essere rogato entro la data di pubblicazione sul BURERT che determina l'efficacia degli atti assunti dall'Amministrazione.

La Conferenza, dopo aver verificato l'esistenza dell'ASSENSO delle Amministrazioni interessate e degli Enti ed organismi coinvolti cui competono le autorizzazioni, i pareri o gli altri atti inerenti la proposta di cui all'oggetto, UNANIMEMENTE esprime PARERE FAVOREVOLE alla conclusione del Procedimento Unico promosso dalla Società Krel s.r.l. ai sensi dell'art. 53 della L.R. 27/2017, per l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente ubicato in Parma, via Enore Tirelli n. 14 in variante agli strumenti comunali vigenti (POC e RUE).

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 10.00 del giorno 25/05/2021 si concludono i lavori della Conferenza svoltisi in seduta unica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Costanza Barbieri

Roberta Tagliati

Daniela Rossi

Irene Galliani

Luca Cavirani

Samanta Maccari

Dina Ravaglia