



Comune di Parma

COMUNE DI PARMA

**PROCEDIMENTO UNICO di cui al PERMESSO DI COSTRUIRE N. 832/2020
PER AMPLIAMENTO STAZIONE DI RIFORNIMENTO CARBURANTI ESISTENTE
SOCIETÀ “CARPILEASING SPA - VIA COLORNO 62/A – 62/B”
IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI –
RUE - 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 23 febbraio 2022

Oggi, 23 febbraio 2022 alle ore 11:30, a seguito di indizione (protocollo n. 26639 del 11/02/2022) 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:

Costanza Barbieri	Comune di Parma – Dirigente Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Irene Galliani	Comune di Parma – Istruttore Direttivo Tecnico Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Samanta Maccari	Comune di Parma – Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Andrea Viaro	Comune di Parma – Settore Patrimonio

Non risultano presenti seppur regolarmente convocati:

- Ausl;
- Arpa;
- Consorzio di Bonifica Parmense;
- Ireti spa;
- Provincia di Parma;
- Comune di Parma - S.O. Sismica;
- Comune di Parma – S.O. Mobilità sostenibile;
- Comune di Parma – S.O. Pianificazione generale;
- Comune di Parma – S.O. Verifica conformità urbanistico-edilizia produttiva;
- Comune di Parma – S.O. Verifica e gestione contributi pratiche edilizie e commerciali;
- Comune di Parma – S.O. Ambiente;

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 Carpileasing S.p.A. con istanza presentata in data 10/04/2020, protocollo n. 62582, di cui al permesso di costruire n. 832/2020, inerente l'area ubicata in Parma, via Colorno 62/a – 62/b, *per modifica della stazione carburanti esistente, con ampliamento del piazzale, creazione di spogliatoi e ristrutturazione del locale bar/ristorante esistente* e conseguente trasformazione di porzione dell'area di proprietà da suolo agricolo ad area edificabile, che comporta pertanto variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

L'attuale conformazione del lotto sui cui è attualmente insediata la stazione di rifornimento, non consente, per ragioni di dimensione ed impossibilità di movimentazione dei mezzi pesanti, di realizzare la modifica dell'impianto esistente.

L'area oggetto della proposta di intervento funzionale alle esigenze produttive interessa pertanto l'area di proprietà dell'azienda, retrostante rispetto al lotto già insediato, attualmente destinata all'uso agricolo.

Il progetto di sviluppo industriale ed urbanistico presentato dalla Società Carpileasing S.p.A. propone pertanto la variazione della pianificazione urbanistica vigente di livello comunale (RUE e ZAC), al fine di consentire:

- per quanto riguarda il RUE vigente, la modifica della destinazione urbanistica della porzione di area attualmente classificata a "Zona Agricola ZEP" in "Distribuzione carburanti e stazioni di servizio";
- per quanto riguarda la ZAC vigente assegnando all'intera area la classificazione a Zona 4 (aree di intensa attività umana) in luogo della Zona 3 (aree di tipo misto) attualmente prevista per la porzione ubicata ad ovest dell'insediamento esistente;

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 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 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. 832/2020 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. 80460 del 19/05/2020 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. 87607 del 05/06/2020 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. 156770 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 alla ZAC vigenti, dell'insediamento produttivo esistente della Società Carpileasing S.p.A. di cui al Procedimento Unico 2020.VIII.4/26 - istanza di Permesso di Costruire n. 832/2020;
- 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, risulta 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 alla ZAC;
- per quanto sopra esplicitato in data 26/05/2021 si è provveduto a pubblicare sul BURERT per 60 gg., fino al 26/07/2021, 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 urbanistica al RUE e alla ZAC 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;

Evidenzia inoltre che 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 02/09/2020 con nota acquisita al protocollo con n. 84052;

Ricorda altresì che l'attuazione dell'intervento di ampliamento della stazione carburanti 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 della superficie fondiaria oggetto della 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 "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 stata pertanto determinata come differenza tra il valore post (determinato tramite i valori medi delle aree edificabili ai fini IMU determinati dal Comune di Parma ed approvati con delibera di Giunta Comunale n. 384 del 12.06.2013) e 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;

Il Contributo Straordinario connesso all'attuazione dell'ampliamento dell'area di pertinenza della società Carpileasing S.p.A. da corrispondere all'Amministrazione (oltre al Contributo di Costruzione relativo all'intervento) è stato pertanto preliminarmente determinato, dal gruppo di lavoro appositamente costituito, come il 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGTT), vale a dire il maggior valore calcolato per differenza tra il valore dell'area attuale (destinazione agricola) e quello successivo alla variazione urbanistica (destinazione distribuzione), comportando un onere pari a complessivi Euro 39.186,25.

C. Barbieri inoltre evidenzia che:

- Il Consiglio Comunale in data 06/12/2021 con Delibera n. 90/2021 ha esplicitato pronunciamento favorevole propedeutico all'assunzione della Determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi inerente la proposta della Società Carpileasing S.p.A. finalizzata a consentire l'attuazione del "Progetto di Ampliamento dell'insediamento adibito a stazione carburanti esistente in variante al RUE e alla ZAC vigenti", riconoscendone il rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) risulta coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale che ha posto tra le proprie linee programmatiche il sostegno al sistema economico 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) 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 anche privati, ed in particolare quelli attinenti l'ampliamento e l'ammodernamento degli insediamenti esistenti, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali;
 - c) rappresenta il punto di equilibrio tra la necessità di garantire il sostegno e la fattibilità alle esigenze di riorganizzazione dell'attività dell'insediamento esistente della Carpileasing S.p.A. e quello di salvaguardare un ordinato sviluppo del territorio preservandone le peculiarità ambientali;

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**:

- **Comune di Parma – S.O. Verifica e gestione contributi pratiche edilizie e commerciali:** parere favorevole di cui al protocollo n. 30290 del 17/02/2022, che annulla e sostituisce il parere espresso in data 24/05/2021 di cui al pg. 83989;

Comunica altresì che ARPAE e AUSL hanno comunicato che avrebbero fatto pervenire il proprio parere favorevole, a riconferma del parere già reso; di seguito vengono pertanto richiamati i pareri resi in data successiva alla presente CdS che ne costituiscono parte integrante:

- **Azienda USL di Parma:** parere favorevole di cui al pg. 30937 del 24/02/2022, acquisito al protocollo del Comune di Parma in pari data con n. 34873, a riconferma del parere favorevole già espresso (**allegato 1**);
- **IRETI:** parere favorevole condizionato di cui al protocollo n. 3277 del 28/02/2022, acquisito al protocollo del Comune di Parma con n. 37643 del 01/03/2022, a riconferma del parere favorevole condizionato già espresso (**allegato 2**);

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 02/10/2020, dando atto che non sono intervenute modifiche ai contenuti del progetto precedentemente valutato:

- **Comune di Parma – S.O. Verifica conformità urbanistico edilizia produttiva,** rappresentata in data odierna dalla Dirigente Arch. Costanza Barbieri: conferma del parere favorevole reso in Cds preliminare di cui al protocollo n. 133584 del 27/08/2020, esplicitando che sono state assolte le condizioni espresse nel suddetto parere;
- **Comune di Parma – S.O. Pianificazione Generale:** prende atto del pronunciamento favorevole espresso dal Consiglio Comunale con Delibera n. 90 del 06/12/2021;
- **Comune di Parma – Settore Patrimonio ed Espropri:** conferma di quanto già espresso con precedente parere favorevole in data in data 03/06/2021 pg. 96908.

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:

- Consorzio di Bonifica Parmense
- Provincia di Parma
- Comune di Parma - S.O. Sismica
- Comune di Parma – S.O. Mobilità sostenibile
- Comune di Parma – S.O. Ambiente

C. Barbieri ricorda infine che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Determinazione Conclusiva della Conferenza dei Servizi:

- il **Permesso di Costruire n. 832/2020** e la relativa **Convenzione** sottoscritta in data 07.02.2022 con atto Notaio Alessandro Capizzi Rep. 77/Racc.42 (**allegati 3a e 3b**);

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 Carpileasing S.p.A. ai sensi dell'art. 53 della L.R. 27/2017, per l'ampliamento della stazione di servizio carburanti esistente ubicato in Parma, via Colorno 62/a – 62/b in variante agli strumenti comunali vigenti (RUE 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 23/02/2022 si concludono i lavori della Conferenza svoltisi in seduta unica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Costanza Barbieri

Irene Galliani

Samanta Maccari

Andrea Viaro