

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE S4 – PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA –
EDILIZIA PRIVATA – DOTT. URB. RENZO PAVIGNANI**

Propone al Consiglio Comunale l'approvazione della seguente proposta di delibera:

oggetto: Adozione di Variante Specifica minore al P.R.G. Vigente, ai sensi dell'art. 4, comma 4, Lett. a) della L. R. N. 24/2017 -- Variante N. 52.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Carpi è dotato dello strumento urbanistico generale (PRG) approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 174 del 30 aprile 2002 e successive varianti;
- che in data 19 Dicembre 2017, la Regione Emilia -Romagna ha approvato la Legge 21 dicembre 2017 n° 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”, pubblicata sul BURER n° 340 in data 21 Dicembre 2017 ed entrata in vigore il 1 gennaio 2018;
- che la nuova legge urbanistica regionale prevede che i comuni si dotino del nuovo strumento di pianificazione generale denominato PUG e che lo stesso *stabilisca la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana*;
- che l'art. 4 - *Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti* – comma 4 della L. urbanistica regionale 24/2017 prevede che:

“Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8/11/1988 n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della L.r. 20/2000;*
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla L.r. 3/07/1998 n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);*
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica”;*

- che, ai sensi della circolare regionale PG/2018/0179478 del 14/03/2018 – prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale, in vista della elaborazione e approvazione del PUG, il Comune può, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con privati ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20 del 2000;
- che la LR 20/2000 e s.m.i. prevede all'art 18 (confermato dall'art. 61 della L.R.24/2017), che *“Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.”*
- che al comma 2 prevede inoltre che *“l'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.”*
- che al comma 3 è stabilito inoltre che *“l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.”*

Premesso, altresì:

- che in data 29 dicembre 2020 prot. g. 73400 è pervenuta un'istanza per la sottoscrizione di un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s. m., presentata dal Legale Rappresentante (di seguito Soggetto proponente o anche Gruppo De Nigris) delle seguenti società:
 - **Azienda Agricola Querceta s.r.l.**, con sede in Via Carrobbio n. 2 – Carpi (MO);
 - **DENIMMOBILIARE S.r.l.** con sede in Carpi (MO) Via Carrobbio n°2;
 - **A.I.M.O Acetifici Italiani Modena S.r.l.** con sede in Carpi (MO) Via Fornaci n°12;
- che negli ultimi anni, all'interno dei terreni e di alcuni fabbricati in proprietà all'Azienda Agricola Querceta s.r.l., si è sviluppata una realtà riconosciuta a livello internazionale, con il nome di “BALSAMICO VILLAGE” (facente parte del Gruppo De Nigris), realtà ricettiva nata con lo scopo di far conoscere l'aceto balsamico attraverso numerose iniziative pubbliche e private;
- che al tempo stesso Acetifici Italiani Modena s.r.l. (di seguito AIMO) ha manifestato l'esigenza di ampliamento e riorganizzazione funzionale dello stabilimento sito in via Fornaci n. 12, in quanto i mercati internazionali richiedono lo stoccaggio al coperto dei coadiuvanti

per le lavorazioni, per salvaguardare i prodotti sotto l'aspetto igienico sanitario, permettendo così all'azienda di procedere con adeguati investimenti per l'automazione industriale, per migliorare le condizioni di lavoro, creare nuovi modelli di business e aumentare la produttività e la qualità produttiva degli impianti;

- anche in funzione di questa crescita esponenziale e di un generale sviluppo dell'azienda nel settore della produzione di aceto e suoi derivati, la proprietà ha messo a punto un piano di sviluppo industriale richiamato nella documentazione allegata alla proposta di accordo;
- che l'insieme degli interventi qui proposti risulta inoltre coerente col fine di accrescere l'attrazione e la competitività del sistema economico locale e dell'Emilia-Romagna e di raggiungere elevati livelli di sostenibilità ambientale e sociale dello sviluppo, concorrendo alla realizzazione della strategia europea per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva;
- che nell'istanza il Soggetto proponente quale sottoscrittore dell'accordo, ha richiesto la possibilità di procedere a:
 - demolire gli edifici esistenti ed in stato di abbandono/disuso del Centro Zootecnico Le Valli, presenti in via Valle frazione di Migliarina con riqualificazione dell'intera area e successivo ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime dei fabbricati e di tutte le superfici impermeabilizzate, con una superficie pari a circa 44.600 mq;
 - trasferimento della superficie complessiva (SC), pari a 7.333,83 mq., dell'ex "Centro Zootecnico Le Valli" presso le aziende del Gruppo De Nigris al fine di potenziare le attività agrituristiche e produttive legate alla lavorazione dell'aceto balsamico;
 - realizzazione di un deposito meccanizzato a servizio del centro produttivo AIMO per la produzione dell'aceto balsamico con una superficie complessiva pari a 6.000 mq;
 - realizzazione di viabilità interpoderale per delocalizzare il traffico di mezzi pesanti ed agricoli diretti all'Azienda Agricola Querceta s.r.l. che attualmente transitano per Via Fornaci e che interessa l'abitato di Santa Croce;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 97/2021 l'amministrazione comunale ha ritenuto che la proposta di accordo presentata dal Gruppo De Nigris costituisca rilevante interesse per la comunità locale, ed in particolare in ordine ai seguenti interventi:
 - totale rimozione dei manufatti esistenti in disuso e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola del "Centro Zootecnico Le Valli", con ripristino ad uso agricolo delle aree di sedime dei fabbricati e delle altre superfici impermeabilizzate oggetto di demolizione, migliorando pertanto la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale;
 - realizzazione di una nuova viabilità interna aziendale in grado di assicurare una notevole riduzione del transito di mezzi pesanti ed agricoli diretti presso le aziende del Gruppo De Nigris che verranno dirottati verso il nuovo ingresso che verrà realizzato sulla S.P. 468 per Correggio, con miglioramento, in termini di viabilità, qualità e sicurezza per i residenti della frazione di Santa Croce;
 - potenziamento delle attrezzature ricettive e di ospitalità con positive ricadute sul turismo e la visibilità internazionale della città di Carpi, nonché rafforzamento della competitività e

- dell'internazionalizzazione e qualificazione delle aziende coinvolte, con un incremento occupazionale stimato di circa 20/25 persone;
- che gli interventi edilizi previsti nell'accordo verranno attuati in fasi diverse e con procedure e modalità differenziate, in particolare alcuni interventi edilizi saranno effettuati tramite procedure dirette, altri potranno essere oggetto di attuazione solo successivamente all'approvazione di una variante urbanistica al PRG vigente;
 - che tra gli interventi previsti dall'accordo ed in particolare la realizzazione del deposito meccanizzato e relative opere pertinenziali, sarà oggetto di specifica procedura da attivarsi ai sensi dell'art. 53 della L.r. 24/2017;
 - che in data 20/09/2021 prot. 56770 è stato sottoscritto l'accordo approvato con atto di G. C. n. 97/2021 al fine di poter dar corso a quanto avanzato dal Gruppo De Nigris;

Considerato:

- che in forza del suddetto accordo sottoscritto in data 20/09/2021 col Gruppo De Nigris ed anche in ragione della fine del periodo transitorio di cui alla L.R. 24/2017 (31.12.2021) oltre il quale non potranno essere più adottate ordinarie varianti alla pianificazione generale vigente, occorre procedere alla adozione di una variante specifica minore al PRG vigente, finalizzata:
 - alla cancellazione dall'elaborato grafico della Tav.PS2 - 7 del PRG vigente dell'insediamento rurale contraddistinto dalla scheda di censimento dei fabbricati rurali con il n.65 relativo all' ex "Centro Zootecnico Le Valli" in quanto se ne prevede la completa demolizione e riqualificazione dell'area con ripristino a zona agricola del sedime dei fabbricati demoliti;
 - ad attuare la delocalizzazione di superficie dall'ex "Centro Zootecnico Le Valli", per la costruzione di un nuovo edificio da adibire ad "acetaia", con finalità sia produttive che turistiche, che per tipologia edilizia proposta risulta in variante al vigente PRG, in quanto non conforme agli artt. 67 e 87 delle N.T.A del PRG vigente e alle tipologie tipiche del nostro territorio rurale, come previsto all'interno delle linee guida "Paesaggi da ricostruire", predisposte dalla Regione Emilia-Romagna e finalizzate alla ricostruzione del paesaggio rurale della bassa pianura emiliana;
 - ad attuare la delocalizzazione di superficie dall'ex "Centro Zootecnico Le Valli", all'insediamento rurale identificato dalla scheda n. 814 per la costruzione di due piccoli corpi funzionali al riuso dei fabbricati rurali esistenti per la realizzazione di un centro "wellness farm" e che per tipologia proposta risulta in variante al vigente PRG in particolare per la tipologia architettonica in quanto non conforme artt. 67 e 87 delle N.T.A vigenti ed alle tipologie previste per il territorio rurale;
 - a consentire la demolizione e ricostruzione di due fabbricati "minori", non soggetti a tutela, posti in fregio alla S.P. 468 per Correggio, all'interno dell'insediamento rurale n. 760, ed anche in questo caso proponendo una tipologia edilizia non pienamente conforme agli artt. 67 e 87 delle N.T.A vigenti ed alle tipologie previste per il territorio rurale;

- ad introdurre un comma in calce all' 67 – *Zone agricole a valenza storico-paesaggistiche delle NTA* del PRG vigente, come meglio riportato nella relazione tecnica allegata, finalizzato ad introdurre la possibilità di realizzare tipologie edilizie difformi dalle modalità costruttive tipiche del paesaggio rurale, ma solo e specificatamente per gli interventi stabiliti e previsti in recepimento dell'accordo sottoscritto;
- che ai fini della demolizione e completa riqualificazione dell'area con ripristino dei terreni il rappresentante legale ha rilasciato specifica fideiussione bancaria a garanzie dell'esecuzione dei lavori;

Ritenuto:

- che in forza della disposizione di cui all'art. 18, comma 3 della L.R. 20/2000 (e art. 61, comma 3 della L.R. 24/2017) e per giurisprudenza consolidata, in caso di inadempimento o ritardo di alcuno ed ognuno degli obblighi riportati nell'accordo allegato, il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare lo strumento urbanistico a cui l'accordo accede o i titoli edilizi eventualmente già efficaci, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio;
- che il Comune, in caso di inadempienza delle obbligazioni stabilite dall'accordo sottoscritto, si riserva la facoltà di realizzare o di completare l'intervento, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati, utilizzando le garanzie fideiussorie prestate in sede di sottoscrizione dell'accordo stesso;
- che l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; pertanto viene allagato agli elaborati di cui alla presente proposta di variante urbanistica;

Vista la relazione illustrativa che costituisce parte integrante della presente deliberazione, nella quale sono esplicitate le motivazioni che rendono necessario procedere all'adozione della variante specifica minore al P.R.G. Vigente;

Verificato che la proposta di variante urbanistica al P.R.G. vigente è sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 che prevedono la verifica di assoggettamento a VAS in quanto sussistono le condizioni di cui all'art. 6, commi 3 e 3 bis del medesimo decreto e pertanto è corredata dal rapporto ambientale preliminare;

Richiamato l'art. 12 della L. r. 20/2000 e s. m. (sostituito dall'art. 27 della L.R. 24/2017) che detta disposizioni in materia di salvaguardia al fine di evitare che eventuali interventi di trasformazione del territorio possano trovarsi in contrasto con le previsioni di strumenti di pianificazione adottati;

Visti gli allegati grafici e illustrativi redatti dal Settore S4 – Pianificazione e Sostenibilità Urbana – Edilizia privata, che riporta le modifiche cartografiche di seguito brevemente richiamate:

variante cartografica:

1. eliminazione dell'insediamento rurale identificato dalla scheda n. 65 dall'elaborato grafico della Tav PS2 - 7 e contestuale modifica dell'allegato 5 - Elenco dei fabbricati degli insediamenti rurali;

variante normativa:

- integrazione dell'art. 67 – Zone agricole a valenza storico-paesaggistiche con uno specifico comma come di seguito riportato:
 - *“Relativamente agli interventi edilizi da attuarsi in forza dall'accordo art. 18 della L.r. 20/2000 approvato dalla G. C. con atto n.97/2021 e recepito nella variante urbanistica specifica minore al PRG vigente approvata con atto di C. C. n..... del e specificatamente individuati con le sigle “intervento 04” (ricadente nell'insediamento rurale n. 813), “intervento 07” (ricadente nell'insediamento rurale n. 814) e “intervento 08” (ricadente nell'insediamento rurale n. 760) sono ammesse le tipologie edilizie ivi previste e non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3 in ordine al rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura carpigiana e le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 87. Limitatamente all'intervento 07 i volumi in ampliamento di collegamento tra i fabbricati esistenti, purchè realizzati in vetro trasparente, sono da considerarsi compatibili con la categoria d'intervento RCC”;*

Preso atto che la presente proposta di variante è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare competente nella seduta del 6 dicembre 2021;

Richiamato l'art. 42 del T. U. n. 267/2000 in ordine alla competenza del Consiglio Comunale di procedere all'adozione e successiva approvazione delle varianti al piano regolatore generale vigente e le seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- la L.R. 24 del 21/12/2017 *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”;*
- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”* per le disposizioni ancora in vigore;
- la L.R. 47 del 07/12/1978 *“Tutela ed uso del territorio”* per le disposizioni ancora in vigore;
- l'art. 56 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;*

Preso atto che il provvedimento verrà pubblicato nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 39 del D.Lgs. 14-3-2013 n. 33– *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità,*

trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”, come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016;

Dato atto

- dell'allegato parere favorevole, espresso sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del TUEL, dal Dirigente del Settore S4 - Pianificazione e Sostenibilità Urbana – Edilizia Privata, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- che la presente proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente

DELIBERA

DI ADOTTARE, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, lett. a) della L. r. 24/2017, la modifica cartografica inerente l'eliminazione dell'insediamento rurale identificato dalla scheda n. 65 dall'elaborato grafico della Tav PS2 - 7 e contestuale modifica dell'allegato 5 - *Elenco dei fabbricati degli insediamenti rurali* come riportato nell'elaborato grafico allegato al presente provvedimento;

DI ADOTTARE, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, lett. a) della L. r. 24/2017 la proposta di modifica normativa: integrazione dell'art. 67 – Zone agricole a valenza storico-paesaggistiche con uno specifico comma come di seguito riportato :

- *“Relativamente agli interventi edilizi da attuarsi in forza dall'accordo art. 18 della L.r. 20/2000 approvato dalla G. C. con atto n.97/2021 e recepito nella variante urbanistica specifica minore al PRG vigente approvata con atto di C.C. n..... del e specificatamente individuati con le sigle “intervento 04” (ricadente nell'insediamento rurale n. 813), “intervento 07” (ricadente nell'insediamento rurale n. 814) e “intervento 08” (ricadente nell'insediamento rurale n. 760) sono ammesse le tipologie edilizie ivi previste e non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3 in ordine al rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della pianura carpigiana e le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 87. Limitatamente all'intervento 07 i volumi in ampliamento di collegamento tra i fabbricati esistenti, purchè realizzati in vetro trasparente, sono da considerarsi compatibili con la categoria d'intervento RCC”;*

DI ADOTTARE pertanto, ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 7 della L. R. 47/78 e s. m., nonché dell'art. 41, comma 2, lett. B) della L. R. 20/2000 la proposta di variante specifica minore n. 52 in variante alla cartografia del P.R.G. vigente, così come risulta dai sotto elencati elaborati grafici ed illustrativi:

- Relazione illustrativa;
- Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS della Variante Urbanistica n. 52;

- PS2 – azzonamento del territorio comunale in scala 1:5000 (tav. 7);

tali elaborati, debitamente firmati, costituiranno l'originale che verrà acquisito unitamente alla presente deliberazione, agli atti d'archivio; all'originale dovranno fare riferimento gli uffici competenti per il proseguimento della pratica;

DI DARE ATTO che l' Accordo pubblico-privato tra Gruppo De Nigris e Comune di Carpi e relativi allegati è parte della proposta variante cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza;

DI DARE ATTO:

- che a partire dall'adozione del presente provvedimento verranno applicate le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L. r. 20/2000 e s. m. (sostituito dall'art. 27 della L.R. 24/2017);
- che contemporaneamente al deposito degli elaborati che costituiscono la variante, si provvederà all'invio di copia degli elaborati a tutti gli enti competenti al rilascio del relativo parere;
- che tutti gli elaborati ed atti amministrativi che costituiscono la variante in oggetto sono depositati presso il comune di Carpi, Settore S4 – Pianificazione e Sostenibilità Urbana – Edilizia Privata, Via B. Peruzzi 2;

DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore S4 – Pianificazione e Sostenibilità Urbana - Edilizia Privata, di adempiere a tutti gli atti necessari e conseguenti all'adozione del presente provvedimento.