

Prot. Gen. (come da spedizione pec)

Spett.le

**SOCIETA' AGRICOLA ALLEVAMENTO  
DELLA TORRE S.R.L.**

c/o

**GEOM. PAOLO SACCHETTI**

paolo.sacchetti@geopec.it

e, p.c. i sottoelencati Enti

**Comune di CARPI**

**S3 – Ambiente – Transizione Ecologica**

Servizio Qualita' ecologico-ambientale

Servizio Pianificazione e gestione verde-parchi

**S4 – Pianificazione e sostenibilità urbana –  
Edilizia privata**

- Servizio Rigenerazione urbana

- Sportello Unico Edilizia

**Unione Terre d'Argine  
Struttura Tecnica in materia Sismica**

**Provincia di Modena - servizio  
pianificazione**

**ARPAE - MO**

**Consorzio Bonifica Emilia Centrale**

**AUSL - MO**

**Soprintendenza – mbac - sabap Modena**

**AS Reti Gas srl**

**Aimag spa**

**E-Distribuzione spa**

**Oggetto:** Procedimento unico ex art. 53 comma 1 ,lett. b) L.R. 21/12/2017, n. 24, per il rilascio del provvedimento conclusivo autorizzatorio per la realizzazione di manufatti necessari all'attività di maneggio, ridefinendo la situazione attuale degli spazi, con richiesta di variante urbanistica – Conferenza di servizi decisoria, ex art. 14 comma 2 e 14-ter della legge L.241/1990 e ss.mm.ii. in

forma simultanea ed in modalità sincrona

**Determinazione motivata di conclusione NEGATIVA della conferenza di servizi - Provvedimento.**

## IL DIRIGENTE

### DATI DEL PROCEDIMENTO

Richiedente:

**SOCIETA' AGRICOLA ALLEVAMENTO DELLA TORRE S.R.L., partita iva n. 01940720368, con sede legale a Carpi (Mo) S.S. per Correggio, nr. 61/A**

Intervento

**realizzazione di manufatti necessari all'attività di maneggio, ridefinendo la situazione attuale degli spazi .**

Sede

**Carpi, S.S. 468 Correggio 61/A fabbricato contraddistinto al fg. 154 mappali 21-142-25-28-130- (proprietà SOCIETA' AGRICOLA ALLEVAMENTO DELLA TORRE S.R.L. )**

**Istanza** del 25/11/2024 (prot. Gen.le TdA nn. 95368 con integrazioni per mole materiale 95371,95373,95375,95376,95377,95378 del 25/11/2024), integrata ( a seguito di verifica della legittimazione ai sensi art. 53. l.r. 24/17) in data 05/12/2024 (prot. Gen.le TdA n. 99634 del 09/12/2024).

FASCICOLO SUAP 4227-24

responsabile del procedimento: dr.ssa Emanuela Pezzali

### NORME DI RIFERIMENTO

- L.R. 21/12/2017, n. 24 art. 53 comma 1 ,lett. b) "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.Lgs. n° 380 del 06.06.2001;
- L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e ss.mm.ii.;
- Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche ed integrazioni;
- D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- Piano Urbanistico Generale vigente nel comune di Carpi e le relative Norme di Attuazione;
- D.P.R. n° 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112,convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133";
- Legge n° 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche ed integrazioni;

## ISTRUTTORIA

**DATO ATTO** che in data 25/11/2024 (prot. Gen.le TdA nn. 95368 con integrazioni per mole materiale 95371,95373,95375,95376,95377,95378 del 25/11/2024), integrata ( a seguito di verifica della legittimazione ai sensi art. 53. l.r. 24/17) in data 05/12/2024 (prot. Gen.le TdA n. 99634 del 09/12/2024) è stata presentata istanza ex art. 53 L.R. 24/2017 per la “REALIZZAZIONE DI MANUFATTI NECESSARI ALL’ATTIVITÀ DI MANEGGIO, RIDEFINENDO LA SITUAZIONE ATTUALE DEGLI SPAZI”;

**DATO ATTO** che in data 12/12/2024 con nota prot. nn. 100697,100702,100705 è stata indetta la Conferenza di servizi decisoria, ex art. 14 comma 2 e 14-ter della L. 241/1990 e ss.mm.ii. in forma simultanea ed in modalità sincrona per l’esame della pratica di cui trattasi;

**DATO ATTO** che:

- in data 18/12/2024 Prot. Unione TdA n.102229 è pervenuta richiesta di documentazione integrativa da parte della Struttura tecnica per la Sismica;
- in data 24/12/2024 prot. U.T.A. 103835, è pervenuta richiesta di chiarimenti da parte della Provincia di Modena-Ufficio Area Tecnica Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti Programmazione urbanistica;
- In data 23/12/2024, prot. nr.103355 giungeva comunicazione del Comando provinciale Vigili del Fuoco, con la quale veniva indicato : *"non risulta chiaro quale sia il parere di competenza richiesto allo scrivente Comando. Pertanto, fintanto che non venga chiarito quanto sopra richiesto, questo Comando è impossibilitato a partecipare fattivamente alla conferenza di servizi."*
- che in data 25/02/2025 con atto prot.14596 giungeva atto di assenso della competente Soprintendenza;

**DATO ATTO** che i soggetti invitati a esprimersi nell’ambito della conferenza di servizi, in quanto tenuti al rilascio di atti espressi previsti dalla normativa comunitaria, sono i medesimi di quelli indicati in indirizzo;

**DATO ATTO** che durante la prima seduta della conferenza di servizi in modalità sincrona, tenuta in data 18/02/2025 alle ore 10.00, sono state espresse diverse osservazioni e richieste integrative inviate alla parte Esibente dotata di procura speciale ad agire per conto della Società Istante, che in questa sede si intendono richiamate mediante allegazione del verbale di seduta prot. 20012 del 17/03/2025;

**DATO ATTO** che a seguito della prima seduta dell’attuale Conferenza, tenutasi in data 18/02/2025, furono espresse delle richieste integrative per le quali venne concesso il termine di 60 giorni a decorre dall’invio del verbale di seduta, avvenuto con atto prot. 20012 del 17/03/2025;

- che in data 21/05/2025, atto nr. prot. 37408, veniva protocollata richiesta di proroga del termine a integrare;
- che in data 22/05/2025, veniva inviata, al richiedente, proroga del termine per integrare di 45 giorni, con atto prot.37875;
- che in data 01/07/2025, perveniva, dal richiedente, per mezzo del tecnico munito di procura, seconda richiesta di proroga del termine ad integrare, espressa con atto ricevuto con prot.49059;
- che in data 30/07/2025, con atto prot.58722 veniva inviata comunicazione di accoglimento parziale della richiesta di proroga, concedendo ulteriori 45 giorni di proroga al termine già prorogato al 01/07/2025;

**DATO ATTO** che in data 23 ottobre 2025, alle ore 09,30 si è tenuta la seconda seduta della conferenza dei servizi, in modalità sincrona; i cui esiti si richiamano nella presente determinazione

mediante allegazione del verbale di seduta prot. 87846 del 17/11/2025 .

Tutto ciò premesso,

## ESITO DEL PROCEDIMENTO

### IL DIRIGENTE

**PRESO ATTO** della mancata presentazione, da parte della ditta esibente, della sottoindicata documentazione avanzata dagli Enti in sede di richiesta di integrazioni in data 17.03/2025, nonostante le proroghe concesse, ed in particolare della:

- **mancanza della relazione economico finanziaria** , di cui allo schema riportato all'Art. III.4 del Regolamento Edilizio, costituendo un elemento oggettivo, in quanto aspetto attinente la validità, la conformità e la fattibilità del progetto, che ha come la dimostrazione della convenienza della solidità e la copertura finanziaria dell'intervento di ampliamento aziendale. Detta dimostrazione appare ineludibile in un contesto di variante urbanistica come quello previsto dall'art. 53 l.r. 24/2017. Infatti la finalità della relazione economico-finanziaria, trova fondamento nella necessità dell'Amministrazione di valutare l'interesse pubblico dell'intervento, in una perdurante sostenibilità economica dell'attività in essere in vista dell'assunzione, del proponente, di oneri urbanistici;

- la mancanza della relazione economico finanziaria si riverbera anche con l'**assenza di uno schema di convenzione urbanistica** nella quale siano definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, assunti dal privato;

- la mancanza di un cronoprogramma degli interventi delle garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle dotazioni previste, determinano complessivamente l'impossibilità di soppesare compiutamente, l'interesse pubblico sotteso dal legislatore regionale all'art. 53 comma 1 lett. b) della l.r. 24/2017, di accelerare e semplificare il processo abilitativo considerato strategico al fine di perseguire lo sviluppo economico del territorio ( atto di coordinamento tecnico regione Emilia Romagna DGR nr. 1577 del 08/07/2024 ).

**CONSIDERATO** che la mancata presentazione della documentazione di cui sopra impedisce una **completa ed esaustiva analisi istruttoria** in ordine a diverse tematiche ed in particolare, l'assenza della documentazione richiesta, impedisce una compiuta analisi dell'interesse pubblico che la natura strettamente speciale e derogatoria del procedimento previsto dall'art. 53 l.r. 24/2017, ha posto **in capo alle Amministrazioni e che qui si esplica nelle seguenti tematiche e segnatamente**

- **non consente di valutare positivamente la coerenza e conformità dell'intervento proposto con il Piano Urbanistico Generale vigente non essendo definite le dotazioni territoriali minime dovute ai sensi dell'art. 4.3.5 e tab. 6. delle Norme TR6.**

**La carenza delle integrazioni richieste, determina la mancanza, in modo assoluto, della prova dell'imprescindibile vincolo funzionale tra-l'intervento proposto e la realizzazione di un piano di sviluppo e di trasformazione dell'attività economica insediata come anche chiarito dall'atto di coordinamento della Regione Emilia Romagna di cui alla DGR 1577 del 2024;**

**VALUTATA** l'ipotesi paventata dal tecnico esibente di subentro di un ulteriore acquirente dell'attuale società, come irricevibile in quanto stravolgerebbe il fondamentale vincolo funzionale tra l'intervento da assentire e la realtà economica esistente.

In tal senso è stato ribadito nell'atto di Coordinamento tecnico di cui alla DGR nr. 1577 del 08/07/2024, che *"Ciò che conta, in sostanza, è il vincolo funzionale dell'intervento con la realizzazione di un piano di sviluppo e di trasformazione dell'attività economica già insediata. Ne deriva che il procedimento ex art. 53 non è ammissibile per insediare nuove realtà aziendali (o per riavviare una attività economica in precedenza cessata)"*;

**CONSIDERATO** che le determinazioni dei diversi Enti coinvolti nella Conferenza di servizi, per essere efficaci, devono di norma essere formulate in seno alla conferenza simultanea "sincrona", ma tenuto conto dell'interesse a snellire la conclusione del procedimento, la Conferenza ha ritenuto opportuno considerare anche i pareri e le determinazioni e le relative prescrizioni espresse in forma scritta nel corso dell'istruttoria complessiva, facendo prevalere gli aspetti sostanziali su quelli formali, al fine di tutelare al meglio tutti gli interessi coinvolti e dare certezza di svolgimento dell'attività in piena ottemperanza con le disposizioni normative applicabili;

**RITENUTO**, pertanto, all'esito dell'ultima riunione della conferenza, che sussistano i presupposti di fatto e di diritto per l'adozione di questo provvedimento;

Tutto ciò premesso, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti, per le motivazioni sopra esplicitate:

## **ADOPTA DETERMINAZIONE NEGATIVA DI CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI**

relativa alla realizzazione di manufatti necessari per l'attività di maneggio, ridefinendo gli attuali spazi, sita a Carpi, S.S. 468 Correggio 61/A (fg. 154 mappali 21-142- 25-28-130-152)

A tal fine si dà atto che:

- La presente determinazione, ai sensi dell'art. 14 – bis, comma 5, produce gli effetti della comunicazione di cui all'art. 10-bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii. pertanto:
- l'Amministrazione e l'ufficio competente per il procedimento sono:  
UNIONE TERRE D'ARGINE - SETTORE 7 Sportello Unico per le Attività Produttive - Via S. Manicardi 41 tel. Segreteria 059/649523 - Fax 059/649416;
- il Responsabile del procedimento è: la d.ssa Emanuela Pezzali; gli interessati potranno prendere visione degli atti ed informazioni in merito al procedimento di cui alla presente comunicazione rivolgendosi alla Segreteria del Servizio, previo appuntamento telefonico;
- gli interessati, **entro il termine di 10 giorni** dal ricevimento della presente, potranno presentare per iscritto osservazioni, eventualmente corredate da documenti;

## **DISPOSIZIONI FINALI**

I dati di cui al presente procedimento amministrativo, ivi compreso il presente atto, sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 – Codice in materia di protezione dei dati personali. I dati vengono archiviati in modalità informatica nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice

presentando richiesta direttamente presso lo SUAP.

Il presente atto è contestabile per contenuti propri o per eventuali illegittimità derivate dai pareri/atti in esso contenuti. Oltre al ricorso giurisdizionale (al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni) l'interessato o altri soggetti legittimati (eventuali contro-interessati), qualora si ritenessero lesi nei propri diritti ed interessi, possono comunque chiedere chiarimenti e presentare scritti e memorie allo scrivente Sportello Unico.

Carpi, data come da firma digitale

Il Dirigente  
Ad Interim  
Dott. Daniele CRISTOFORETTI  
(firmato digitalmente)

Si allega:

1. *verbale di prima seduta prot. 20012 del 17/03/2025;*
2. *verbale di seconda seduta, prot. 87846 del 17/11/2025;*
3. *atto di assenso espresso dalla competente Soprintendenza, prot. 14596 del 25/02/2025*