STRUTTURA UNICA PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

UNIONE COMUNI DEL SORBARA

(Comuni di Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro)

Prot. gen. *27401*

PROCEDIMENTO UNICO N. 295/26
ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. b), della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA SINCRONA EX ART. 14 E SEGG. L. 241/90 PER LA TRASFORMAZIONE DEL PORTICO DA SPAZIO GRAVATO DA SERVITÙ DI USO PUBBLICO A SPAZIO PERTINENZIALE PRIVATO A SERVIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE NEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO), COMPORTANTE VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "CONAD – VIA EMILIA OVEST".

IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA UNICA PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

PREMESSO che il Comune di Castelfranco Emilia è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 dell'08/04/2009;
- Prima variante al PSC, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 228 del 13/11/2014;
- Successiva variante agli strumenti urbanistici, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 29/01/2015;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 dell'08/04/2009, successivamente modificato con:
  - Deliberazione C. C. n. 119 del 15/06/2011, approvazione della prima variante al RUE;
  - Deliberazione C. C. n. 95 del 12/07/2013, approvazione della seconda variante al RUE;
  - Deliberazione C. C. n. 97 del 30/07/2015, approvazione della terza variante al RUE;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA), approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 21/06/2018.

PREMESSO, INOLTRE, che:

- la ditta VIBIEFFE S.r.l. ha presentato, in data 15/04/2026, prot. n. 8910 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), relativa al progetto di trasformazione del portico da spazio gravato da servitù di uso pubblico a spazio pertinenziale privato a servizio dell'attività commerciale;
- la ditta VIBIEFFE S.r.l. agisce in forza di contratto di sublocazione da parte di Conad Nord Ovest Soc. Coop., a seguito di contratto di locazione stipulato tra quest'ultima e la proprietà Savills Investment Management SGR S.p.A., avendo acquisito il consenso dei precedenti titolari di diritti reali e obbligatori;
- l'area oggetto di intervento è catastalmente identificata al foglio 51, mappali 579, 581 (sub. 1, 4, 5) e 582, e si colloca tra via Emilia Ovest, via Leonardo Da Vinci, Via Raffaello e Via Giotto;
- l'intervento proposto riguarda esclusivamente:
  - il trasferimento al soggetto privato del portico precedentemente destinato ad uso pubblico, da destinare a magazzino a servizio dell'attività commerciale;
  - la chiusura del porticato, la diversa collocazione del compattatore e dei cassonetti, nonché le ulteriori opere strettamente connesse a tale modifica;

RILEVATO che:

- la trasformazione del portico prevista nell'ambito dell'intervento comporta una variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "CONAD – VIA EMILIA OVEST";

- in base alle disposizioni del PUA comunale, l'intervento risulta ammissibile mediante variante al PUA, da approvare nell'ambito del procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., secondo le modalità previste dal comma 1, lettera b), del medesimo articolo;
- nel corso dell'istruttoria è stato acquisito agli atti il parere dell'Ufficio SUE del Comune di Castelfranco Emilia, dal quale risulta che la variante proposta non comporta modifiche agli strumenti urbanistici generali vigenti, PSC e RUE, e interessa esclusivamente il Piano Urbanistico Attuativo sopra richiamato;

DATO ATTO che:

- in data 03/06/2026 l'avviso di deposito del progetto è stato pubblicato sul B.U.R.E.R.T. n. 139 – Seconda Parte e all'Albo Pretorio online al prot. n. 13974, per 60 giorni consecutivi (dal 03/06/2026 al 02/08/2026);
- copia integrale del progetto è stata pubblicata per la consultazione sul sito internet del comune di Castelfranco Emilia, nonché nel sito web dell'Unione Comuni del Sorbara;
- entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito del progetto, dal 03/06/2026 al 02/08/2026, non sono pervenute osservazioni da parte dei privati;
- con nota prot. n. 14091 del 03/06/2026 è stata indetta e convocata la Conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 53, comma 3, della L.R. n. 24/2017 e degli artt. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., ed è stata trasmessa la documentazione pervenuta agli Enti competenti all'approvazione della variante al PUA e al rilascio degli atti di assenso di competenza;

VISTO che si sono tenute due sedute della Conferenza di servizi:

- la prima in data 07/07/2026, nel corso della quale sono state formulate richieste di integrazione, come riportate nel relativo verbale agli atti del Servizio SUAP, trasmesso agli Enti coinvolti e al soggetto attuatore con nota prot. n. 19590 del 07/07/2026; nella medesima seduta è stata concordata all'unanimità la proroga del termine di conclusione del procedimento al 18/09/2026, in luogo del termine originariamente previsto per l'01/09/2026;
- in data 10/08/2026, con prot. n. 22669, sono pervenute da parte del soggetto attuatore le integrazioni richieste, trasmesse agli Enti coinvolti con nota prot. n. 22843 del 12/08/2026;
- in data 25/08/2026 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza di servizi, finalizzata all'acquisizione delle determinazioni definitive dei soggetti partecipanti e alla successiva adozione, da parte dell'Amministrazione procedente, della determinazione motivata di conclusione della Conferenza;

VISTO che nel verbale della seconda seduta, trasmesso in data 09/09/2026 con nota prot. 24686, si è preso atto delle valutazioni espresse dagli enti, concludendo con esito positivo la Conferenza dei Servizi.

DATO ATTO, altresì, che nell'ambito della Conferenza di servizi decisoria sono pervenuti i seguenti riscontri, (integralmente allegati al presente atto):

- Nulla Osta ai soli fini militari all'impianto in argomento della Marina Nord, prot. n. 0020073 dell'08/06/2026, pervenuto alla Scrivente in data 09/06/2026, prot. n. 15584;
- Nulla Osta all'esecuzione dell'intervento da parte dell'Aeronautica Militare, prot. n. 0064539 del 03/08/2026, pervenuto alla Scrivente in data 04/08/2026, prot. n. 22044;
- Parere ambientale ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017, rilasciato da ARPAE – Servizio Territoriale, prot. n. 10/08/2026.0147076.U, relativo alla Pratica n. 18387/26, pervenuto agli atti in data 11/08/2026, prot. n. 22705;
- secondo Parere ambientale ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017, prot. n. 27/08/2026.0154870.U, rilasciato da ARPAE – Servizio Territoriale a seguito dell'esame della documentazione integrativa prodotta, tra cui il documento di VALSAT presentato in sostituzione della Verifica di Assoggettabilità, pervenuto agli atti in data 27/08/2026, prot. n. 23723;
- Parere Igienico Sanitario prot. n. 0081701/26 del 14/09/2026 dell'Azienda USL, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene Pubblica, pervenuto alla Scrivente in data 15/09/2026, prot. n. 25379;
- Nulla Osta alla realizzazione dell'opera in oggetto del Comando Militare Esercito "Emilia Romagna", pervenuto alla Scrivente in data 17/09/2026, prot. n. 25696;
- Parere favorevole condizionato del 17/09/2026 relativo alla SCIA n. 72H/2026 da parte del SUE del Comune di Castelfranco Emilia, pervenuto alla Scrivente in data 18/09/2026, prot. n. 25738;

DATO ATTO altresì della prescrizione espressa dalla Provincia di Modena nel verbale della seconda seduta della conferenza di servizi e di seguito integralmente riportata.

PROVINCIA DI MODENA

In relazione al procedimento in oggetto, preso atto delle integrazioni pervenute e della dichiarazione in merito all'assenza di osservazioni al procedimento stesso, è stato espresso parere favorevole in merito alla variante urbanistica e alla sostenibilità ambientale del progetto, fermo restando il rispetto della seguente prescrizione:

- *inserimento nella convenzione, all'art. 2.3, dell'obbligo, da parte dell'Amministrazione comunale, di trasmettere alla Provincia di Modena, a conclusione dei lavori, una relazione tecnica ed economica circa il riscontro all'utilizzo dei proventi derivanti dalle monetizzazioni e destinati ad interventi di riqualificazione, potenziamento e implementazione degli impianti tecnologici del verde pubblico individuato dall'Amministrazione Comunale nell'area denominata "Parco Europa".*

DATO ATTO che, ai sensi del comma 7 dell'art. 14 ter della L. 241/1990 e s.m.i, si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante, pur invitato, non abbia partecipato alle riunioni e non abbia espresso la propria posizione;

RILEVATO, sulla scorta dei pareri citati, che gli enti hanno espresso assenso alla variante alla pianificazione urbanistica vigente e, per quanto di competenza, al progetto come modificato ed integrato a seguito delle richieste formulate in sede di Conferenza di servizi, considerandolo compatibile, a condizione che l'attuazione avvenga nel rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nelle comunicazioni, autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, espressi dai partecipanti;

VALUTATO che le condizioni e le prescrizioni indicate dagli enti e amministrazioni coinvolti nel procedimento possano essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della conferenza;

RICHIAMATO il parere dell'Ufficio SUE del Comune di Castelfranco Emilia, pervenuto in data 18/09/2026, prot. n. 25738, dal quale risulta che l'intervento comporta esclusivamente una variante al PUA di iniziativa privata denominato "CONAD – Via Emilia Ovest", senza modifiche agli strumenti urbanistici generali vigenti (PSC e RUE), e che, pertanto, ai sensi dell'art. 5, comma 13, lett. b), della Legge n. 106/2011, la competenza all'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente è attribuita alla Giunta Comunale;

CONSIDERATO che la posizione del Comune di Castelfranco Emilia è stata espressa favorevolmente dal proprio rappresentante nell'ambito della Conferenza di servizi, con riserva dell'acquisizione dell'assenso della Giunta Comunale alla variante al PUA e dell'approvazione della relativa bozza di convenzione, a pena di decadenza, come consentito ai sensi dell'art. 53, c. 5 della L.R. 24/2017;

VISTI:
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 107;
- il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i.;
- la L.R. Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i.;

VISTA la Convenzione per il trasferimento all'Unione Comuni del Sorbara delle funzioni di Sportello Unico per le Attività Produttive da parte dei Comuni di Castelfranco Emilia e San Cesario sul Panaro per la costituzione della Struttura Unica per le Attività Produttive, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia n. 15 del 24/02/2017, deliberazione del Consiglio Comunale di San Cesario sul Panaro n. 7 del 27/02/2017 e deliberazione del Consiglio dell'Unione Comuni del Sorbara n. 1 del 28/02/2017;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 34284 del 30/12/2025 di assegnazione delle funzioni di Responsabile della Struttura Unica;

VISTO lo Statuto dell'Unione Comuni del Sorbara;

DATO ATTO che il proponente ha provveduto all'assolvimento dell'imposta di bollo prevista per il rilascio del presente titolo ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, mediante contrassegno da € 16,00 n. 01230763260141 del 26/02/2026;

ATTESO che, con la sottoscrizione del presente provvedimento, non sussiste alcuna situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, né in capo al Responsabile della Struttura che sottoscrive il presente atto, né in capo al Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 e s.m.i.;

RITENUTO, per quanto sopra esposto, di poter procedere alla conclusione positiva della Conferenza di servizi;

DETERMINA

1) DI APPROVARE le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 14-ter, comma 7, della L. n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 53, comma 9, della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria, nell'ambito del procedimento unico di cui all'art. 53, comma 1, lett. b), della medesima L.R. n. 24/2017, relativa al progetto di trasformazione del portico da spazio gravato da servitù di uso pubblico a spazio pertinenziale privato a servizio dell'attività commerciale situata tra Via Emilia Ovest, Via Leonardo Da Vinci, Via Raffaello e Via Giotto, catastalmente identificato al Foglio 51, mappali 579, 581 (sub. 1, 4 e 5) e 582, comportante variante al PUA di iniziativa privata "CONAD – Via Emilia Ovest", senza modifiche agli strumenti urbanistici generali vigenti (PSC e RUE);

3) DI DARE ATTO che la Conferenza di servizi si conclude positivamente sulla base delle determinazioni espresse dalle Amministrazioni e dagli Enti partecipanti e del contenuto dei relativi pareri, nulla osta e atti di assenso acquisiti agli atti del procedimento, con le condizioni e prescrizioni in essi contenute (art. 14-ter, comma 7, della Legge n. 241/1990 s.m.i.);

4) DI DARE ATTO che il presente provvedimento è adottato nei confronti dei seguenti soggetti interessati al procedimento:

- **VIBIEFFE S.r.l.,** in qualità di sublocataria dell'attività, P. IVA 02834210367, con sede in Via Leonardo da Vinci n. 2 – 41013 Castelfranco Emilia (MO);

5) DI DARE ATTO che la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14-quater, comma 1, della Legge n. 241/1990, e s.m.i., sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati, secondo quanto risultante dagli esiti della Conferenza di servizi e nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute negli atti acquisiti;

6) DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 53, comma 10, della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 e s.m.i., la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi produce gli effetti di cui al comma 2 del medesimo articolo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione della Conferenza di servizi, a condizione che, alla medesima data, la determinazione risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'Amministrazione procedente, ai sensi dell' articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013;

7) DI DARE ATTO che la presente determinazione, per quanto di competenza SUAP e fatti salvi gli adempimenti e gli effetti previsti dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017 e dalla normativa edilizia vigente, costituisce il provvedimento conclusivo del procedimento unico ai sensi dell'art. 7, comma 6, del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. ed è ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste;

8) DI TRASMETTERE la presente determinazione al Comune di Castelfranco Emilia per gli adempimenti di competenza della Giunta Comunale relativi all'approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata "CONAD – Via Emilia Ovest" e della relativa bozza di convenzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dagli atti del procedimento;

9) DI TRASMETTERE la presente determinazione, unitamente agli atti e ai pareri acquisiti nell'ambito della Conferenza di servizi, alle Amministrazioni e agli Enti partecipanti alla Conferenza, nonché ai soggetti interessati, per gli adempimenti di rispettiva competenza.

10) DI PROCEDERE agli adempimenti di pubblicazione previsti dall'art. 53, comma 10, della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., mediante pubblicazione integrale della presente determinazione sul sito web dell'Amministrazione procedente e trasmissione alla Regione Emilia-Romagna ai fini della pubblicazione dell'avviso di avvenuta conclusione della Conferenza di servizi nel BURERT, previo ricevimento da parte del SUE del Comune di Castelfranco Emilia (MO) della ricevuta di versamento che attesta la chiusura del Procedimento Unico all'interno del portale regionale di archivio degli strumenti urbanistici;

11) DI DARE ATTO che la presente determinazione, unitamente agli elaborati progettuali e agli atti richiamati, sarà resa disponibile per la libera consultazione presso questo servizio SUAP secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

12) DI DARE ATTO, infine, che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) entro 60 giorni dalla data di notificazione, di comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita, oppure, in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di notificazione, di comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita.

Castelfranco Emilia (MO), lì 05/10/2026

STRUTTURA UNICA PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Il Responsabile
Ing. Garutti Nicola

Documento elaborato in formato PDF/A, firmato digitalmente ed inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.