



COMUNE DI NONANTOLA

AREA TECNICA

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA – URBANISTICA – AMBIENTE – PATRIMONIO

Via Marconi n. 11 – 41015 Nonantola (Modena)

Tel. 059/896511 – Fax 059/546290 - C.F. 00237070362 P.Iva 00176690360

Sede provvisoria: Via Vittorio Veneto n. 85

PEC: comune.nonantola@cert.comune.nonantola.mo.it

Nonantola, lì 05/12/2022

Al Consiglio Comunale

Classificazione: 6.3

Fascicolo: 419/2021

Pratica edilizia: 361/2021

Pratica SUAP: 362/2021

Oggetto: INTERVENTO DI AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE DITTA NIM SRL – O&N SPA, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE, IN AREA EX-COMPARTO PIP "GAZZATE", AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017 - **RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE**

Documentazione assunta al prot:	n. 28077 del 13/10/2021 e successive modifiche e integrazioni
pratica edilizia n:	2021/361 Permesso di Costruire convenzionato
intestata a:	NIM SRL, O&N SPA
tecnico incaricato:	Architetto GERVASI GIUSEPPE
intervento:	<i>Intervento di ampliamento attività produttiva esistente ditta NIM SRL – O&N SPA, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, in area ex-comparto PIP "Gazzate", ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017</i>
ubicazione:	Nonantola, via Leonardo da Vinci, via Zuccola foglio 40 mappali 303, 306, 307, 309, 310, 311, 343, 344 foglio 31 mappale 37 parte (extra comparto)

Vista l'istanza di procedimento unico trasmessa al Comune dallo Sportello Unico Attività Produttive, assunta al prot. comunale n. 28077 del 13/10/2021 e successive modifiche e integrazioni, pratica edilizia n. 2021/361, avente ad oggetto "Intervento di ampliamento attività produttiva esistente ditta NIM SRL – O&N SPA, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, in area ex-comparto PIP "Gazzate", ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017", finalizzato alla realizzazione di due nuovi fabbricati e opere di urbanizzazione;

Dato atto che:

- lo Sportello Unico Attività Produttive ha provveduto a dare avvio al Procedimento Unico e all'indizione della Conferenza di Servizi in data 13/10/2021 con nota prot. n. 362/2021, acquisita al prot. comunale n. 28077 del 13/10/2021;
- lo Sportello ha inoltre provveduto alla pubblicazione dell'avviso di deposito del procedimento sul BURERT n. 293 del 13/10/2021, pubblicando sul sito web dell'Unione Comuni del Sorbara copia integrale del progetto, comprensivo del documento di VALSAT;
- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Nonantola;
- la Conferenza di Servizi si è svolta in modalità sincrona, in quattro sedute;

Visto, in particolare, il verbale della 4^a e ultima seduta della Conferenza di Servizi sincrona in data 30/09/2022, acquisito al prot. comunale n. 28237 del 04/11/2022, nell'ambito del quale si è preso atto delle valutazioni espresse dagli enti di seguito indicati, allegate al verbale, con riferimento alla documentazione integrativa presentata dalle società proponenti, concludendo con esito positivo la Conferenza dei Servizi:



- Comune di Nonantola, prot. n. 27777 del 28/10/2022;
- Provincia di Modena - Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti;
- Arpae - Unità Presidio Territoriale di Modena;
- Ausl Modena - Dipartimento Sanità Pubblica, Servizio Igiene Pubblica;
- Consorzio della Bonifica Burana;
- Sorgeacqua Srl;
- As Reti Gas Srl;

Richiamati gli ulteriori pareri espressi nel corso del procedimento dagli enti di seguito in elenco:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 33201 del 03/12/2021;
- Unione Comuni del Sorbara - Servizio Polizia Locale, prot. n. 2421 del 02/02/2022;
- ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, prot. n. 5504 del 05/03/2022;

Considerato, quindi, che:

- sono stati acquisiti in Conferenza dei servizi i necessari pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per la realizzazione dell'opera, in applicazione dell'art.53 comma 2 lett. a) della LR 24/2017, e le espressioni delle posizioni definitive dei soggetti partecipanti;
- ai sensi di quanto disposto dall'art.14 ter comma 7 della L. 241/1990, si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni della conferenza;

Dato atto che durante il periodo di pubblicazione del progetto non sono pervenute osservazioni, tuttavia risulta trasmessa una osservazione fuori termine da parte del Circolo Legambiente "Il ponte" di Nonantola a.p.s., assunta al prot. comunale n. 21277 del 31/08/2022;

Considerato che i pareri espressi dagli enti nel corso della Conferenza di Servizi hanno configurato un sostanziale esito favorevole alla proposta di intervento di cui al procedimento unico e pertanto sono da ritenersi accoglibili integralmente;

Con la presente si provvede a controdedurre alla sola osservazione, pervenuta fuori termine, al fine della successiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della variante alla pianificazione urbanistica correlata all'intervento.



Osservazione 1			
Cod.	Data	Prot.	Proponente
1	31/08/2022	21277	Circolo Legambiente "Il ponte" di Nonantola a.p.s.

Per il testo integrale dell'osservazione si rinvia al documento protocollato.

CONTRODEDUZIONI

Sintesi dell'istanza:

A) al punto 1) dell'osservazione si afferma che "la documentazione presentata dai proponenti non contiene adeguata dimostrazione del requisito della necessità prescritto dall'art. 53 LR 24/2017".

Secondo quanto previsto all'art. 53 della LR 24/2017 le condizioni che rendono il procedimento esperibile sono indicate al comma 1 lettera b), secondo il quale "gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico" in caso di "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività".

In primo luogo, l'espressione prevista dal dettato normativo in esame, ovvero quella di "attività economica già insediata", va evidentemente riferita alle attività economiche "già esistenti e operanti" alla data di avvio del procedimento, come confermato dal parere della Regione prot. n. 247391/2019. In secondo luogo si precisa che l'intervento deve avvenire "nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", individuando un generico requisito di prossimità. Da ultimo si sottolinea che la locuzione utilizzata dal legislatore "attività economiche" è la più ampia e generale che si possa prevedere.

L'istanza presentata consiste nella richiesta di ampliamento dell'attività delle ditte NIM srl e O&N spa, già insediate a Nonantola in via Leonardo Da Vinci n. 49, in lotti direttamente contigui a quelli dell'area di intervento, già ad uso produttivo. I proponenti, nello specifico, esplicitano, con il piano aziendale allegato all'istanza, la natura e l'entità dell'intervento. Essi dichiarano di voler procedere con la realizzazione di una nuova sede aziendale, che riunisca a Nonantola le diverse sedi operative dell'impresa, oggi sparse tra le province di Modena, Reggio Emilia e Verona, sede costituita da due nuovi immobili da destinare alla produzione e commercio all'ingrosso di articoli tessili ed alla gestione delle spedizioni ed imballaggi correlate. Nell'azienda esistente si verrebbe invece a concentrare l'attività di soggetto partner che opera con l'azienda nell'ambito dell'auto motive.

In ragione del disposto normativo sopra indicato non sembra, nel caso di specie, esservi alcun dubbio circa l'ammissibilità del ricorso allo strumento procedimentale di cui all'art. 53 della LR 24/2017. Sulla base della documentazione fornita, il progetto risulta coerente con i requisiti richiesti dalla norma e diretto a soddisfare le legittime esigenze di ampliamento dell'azienda. In ogni caso, al fine di escludere eventuali intenti speculativi volti alla realizzazione in surplus rispetto alle reali esigenze produttive dell'impresa, il Comune, con parere prot. n. 27777 del 28/10/2022 e con il contributo del parere legale pro veritate appositamente richiesto dal SUAP in relazione al procedimento, ha richiesto al soggetto attuatore il mantenimento della destinazione d'uso come prevista dal progetto presentato e approvato, per cinque anni, a far data dal completamento dei fabbricati, (condizione riportata nello schema di convenzione urbanistica, art. 8 comma 1, che sarà



oggetto di successiva stipula).

B) al punto 2) l'osservazione si sofferma sul fatto che "nel corso dell'interlocuzione tra i proponenti O&N/NIM e il Consorzio Attività Produttive, è stato richiesto allo stesso Consorzio l'eliminazione del vincolo alla locazione degli edifici che sarebbero realizzati, limitazione prevista dallo Statuto del Consorzio proprio perché l'Ente opera con finalità pubbliche, calmierando il prezzo delle aree cedute ai privati per agevolarne l'iniziativa, in vista dell'ottenimento di un beneficio collettivo, che si intende prevalente rispetto al beneficio privato; il Consorzio ha consentito all'eliminazione del vincolo, portando ad un indubbio e immotivato beneficio i proponenti che potrebbero vendere o locare a discrezione".

Si provvede a controdedurre riportando di seguito il contributo del Consorzio attività Produttive Aree e Servizi di Modena, assunto al prot. n. 28752 del 10/11/2022.

"Tale affermazione è totalmente priva di fondamento poiché il Consorzio ha perfettamente mantenuto le finalità pubbliche connesse alla presenza di un Piano degli Insediamenti Produttivi, essenzialmente raffigurabili nel preventivo controllo del prezzo di vendita o del canone di affitto dei fabbricati realizzati sulle aree assegnate all'interno di Piano stesso.

Tant'è, che le richieste iniziali formulate dalla società O&N ("eliminazione di ogni vincolo legato al preventivo controllo dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione dei fabbricati realizzati ..") non sono state accolte a fronte di un solo alleggerimento "burocratico" della convenzione, ove si prevede, peraltro con esclusivo riferimento ad operazioni immobiliari infragruppo, il rilascio di una preventiva attestazione di valore /canone massimo che non può essere superato dai relativi e susseguenti atti di vendita e/o locazione.

Tale sistema è perfettamente rappresentato nella delibera di assegnazione del Consiglio di Amministrazione n. 23 del 14/11/2018, ove appunto si stabiliscono i patti e condizioni a cui si dovrà attenere la futura convenzione di vendita alla Ditta O&N. Tale provvedimento, peraltro, viene richiamato nella stessa osservazione senza però trarne le giuste conseguenze.

Altresì, si intende confutare con forza l'ulteriore e finale affermazione secondo la quale il Consorzio avrebbe consentito l'eliminazione del vincolo, portando ad un indubbio e immotivato beneficio i proponenti.

In proposito, pare opportuno puntualizzare che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 in data 4/8/2021 il Consorzio non ha fatto altro che prendere atto della volontà dell'Amministrazione comunale di procedere all'attuazione dell'area mediante il ricorso alla procedura abilitativa semplificata di cui all'art. 53 della LR 24/2017, il cui schema di accordo ex art. 11 legge n. 241/1990 concordato tra Comune e O&N veniva trasmesso al Consorzio in data 31/5/2021. Infatti, la citata deliberazione prende atto di tale schema e di quelli relativi a tutti gli atti prodromici e conseguenti a detta procedura urbanistica abilitativa semplificata, poi effettivamente e ufficialmente avviata con comunicazione del 13/10/2021 da parte dell'Unione Comuni del Sorbara.

Ciò è tanto più vero, che la medesima deliberazione approva lo schema del contratto di opzione poi stipulato tra Consorzio e società O&N – NIM srl, ove il termine per l'esercizio del diritto all'acquisto dell'area è stabilito proprio nel momento successivo all'approvazione della variante urbanistica sopra descritta, unico passaggio possibile a legittimare la modifica della modalità urbanistica attuativa del comparto in questione. Non è certo nel potere e nelle competenze del Consorzio, semplice ente attuatore, modificare la pianificazione di un'area produttiva.

Quanto sopra a confutare l'altra illogica conclusione secondo cui un'utilità privatistica non è compatibile con l'utilizzo di aree espropriate da un Ente pubblico che per statuto dovrebbe cederle a prezzo calmierato.



L'assegnazione che il Consorzio ha fatto nei confronti della suddetta società è stata effettuata sulla scorta del prezzo derivante da Piano finanziario redatto ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71 e il controllo del prezzo di vendita e del canone di locazione dei futuri fabbricati ivi realizzati, non è mai venuto meno!

Altresì, e per concludere sul punto, si contesta l'affermazione secondo cui: "... la delibera del Consorzio abbia creato una evidente condizione di disparità tra i soggetti che hanno o avrebbero potuto manifestare un interesse per l'insediamento nel PIP e i soggetti proponenti del p.d.c."

Nelle motivazioni del richiamato provvedimento, si fa ben presente che per tanti anni l'attuazione del comparto è stata impossibilitata dalla mancata presenza di domande di assegnazione in numero e consistenza tali da rendere economicamente sostenibile l'ingente esborso economico necessario per procedere con l'attuazione del comparto stesso. Agli atti, l'unica manifestazione di interesse concreta ed effettiva pervenuta al Consorzio è stata proprio quella del soggetto O&N/NIM srl."

C) al punto 3 dell'osservazione, si afferma che le aree espropriate per la realizzazione del P.I.P. e tuttora detenute dal Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, oggetto del permesso di costruire, non siano nella libera disponibilità dello stesso Consorzio, ma parte del patrimonio indisponibile.

Si provvede a controdedurre riportando di seguito il contributo del Consorzio attività Produttive Aree e Servizi di Modena, assunto al prot. n. 28752 del 10/11/2022.

"Questa affermazione è del tutto priva di fondamento giuridico.

In via preliminare si precisa che il Consorzio ha assunto, anche per mezzo di accordi intercorsi con i privati espropriati, la piena e totale disponibilità delle aree oggetto del piano. Inoltre, se da un lato non vi è alcuna norma specifica che attribuisca ai beni quali quelli oggetto di trattazione la qualifica di "patrimonio indisponibile", dall'altro lato si deve rilevare che è vero l'esatto contrario. Difatti, le aree oggetto di P.I.P. sono esplicitamente cedibili a terzi e ne discende che dette aree non possono essere soggette al regime di indisponibilità.

Nemmeno la lamentata "indisponibilità" per destinazione risulta meritevole di pregio, posto che nel caso di specie non viene neanche a mutare la destinazione dell'area in questione, che rimane ad uso produttivo come tradizionalmente stabilito. Ciò che nel caso di specie viene a mutare è piuttosto la sola forma di attuazione, che da pubblica diventa privata.

In ogni caso, si fa ulteriormente presente che rimane nella piena discrezionalità dell'Amministrazione comunale precedente decidere, secondo discrezionalità, di perseguire la finalità urbanistica di interesse pubblico (realizzare un'area produttiva), rimasta invariata, mediante un piano di attuazione privata anziché pubblico. Del resto, l'Amministrazione è sempre libera di intervenire discrezionalmente su un P.I.P. (o su qualsiasi altro strumento di pianificazione), quand'anche rimasto inattuato, optando di dare corso al suo sviluppo mediante uno strumento urbanistico differente da quello originariamente individuato."

Si conclude dunque, alla luce delle controdeduzioni fornite, di poter proporre al Consiglio Comunale, il non accoglimento dell'osservazione.

Area Tecnica del Comune di Nonantola
Il Direttore e Responsabile del Procedimento
Geom. Gianluigi MASETTI

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