



COMUNE DI FISCAGLIA

(Provincia di Ferrara)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 34 del 09/09/2026

OGGETTO: RATIFICA DELLA CONCLUSIONE POSITIVA DEL PROCEDIMENTO UNICO DI CI ALL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 IN VARIANTE AL PUG E CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, PER LA "REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGIO DA ERIGERSI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO PUNTO VERDE DI MIGLIARO", VIA PUNTA N. 12 DELLA SOCIETÀ AGRICOLA PUNTO VERDE S.S.

L'anno 2026, addì nove del mese di settembre alle ore 20,30, previa l'osservanza per la convocazione, di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali, dallo Statuto Comunale e dal Regolamento Comunale per il funzionamento del Consiglio, si sono riuniti a seduta, presso la sede istituzionale del Comune, i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

		Presenti	Assenti
TOSI FABIO	Sindaco	Presente	
SOVRANI FRANCESCO	Consigliere	Presente	
BUZZONI ROBERTO	Consigliere	Presente	
GUERCI CHIARA	Consigliere	Presente	
MARI LAURA	Consigliere	Presente	
COLETTA MARCO	Consigliere	Presente	
BIGONI DEBORA	Consigliere	Presente	
BERTELLI RENATO	Presidente del Consiglio	Presente	
ZIRONI ANDREA	Consigliere	Presente	
DE VITTORIO GIUSEPPE	Consigliere	Presente	
MARINELLI ROBERTO	Consigliere	Presente	
GIAQUINTO ALESSANDRA	Consigliere		Assente Giustificato
BRINA MARVENO	Consigliere	Presente	

PRESENTI: 12 ASSENTI: 1

Assiste alla seduta Dott. Pietro Granito, Il Vice Segretario Comunale, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Renato Bertelli, nella sua qualità di Presidente del Consiglio del Comune suddetto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Nomina scrutatori i Consiglieri:

MARI LAURA, COLETTA MARCO, BRINA MARVENO

OGGETTO: RATIFICA DELLA CONCLUSIONE POSITIVA DEL PROCEDIMENTO UNICO DI CI ALL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 IN VARIANTE AL PUG E CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, PER LA “REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGIO DA ERIGERSI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO PUNTO VERDE DI MIGLIARO”, VIA PUNTA N. 12 DELLA SOCIETÀ AGRICOLA PUNTO VERDE S.S.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

— con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 23.10.2024 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Fiscaglia, in vigore dal 20.11.2024, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 356;

Richiamati:

— la L.R. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio, che al Capo V “*Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti*”, all'art. 53, comma 1, lettera b) disciplina il Procedimento Unico per 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;

— l'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577 del 08.07.2024, che fornisce indicazioni e specifiche applicative sul procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017.

Premesso che:

- in data 18/12/2025 con prot. n. 26735 del 19/12/2025, la Sig.ra Beretta Francesca in qualità di Legale Rappresentante della SOCIETÀ AGRICOLA PUNTO VERDE S.S., ha presentato richiesta di procedimento Unico art. 53 lettera b) della L.R. 24/2017 in variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) e con valenza di permesso di Costruire, intesa ad ottenere l'approvazione del progetto per la costruzione di un magazzino deposito cereali con annessa tettoia deposito foraggio all'interno dello stabilimento in Via Punta n. 12, Loc. Migliaro, nel territorio del Comune di Fiscaglia;

- successivamente sono state presentate integrazioni documentali depositate dalla ditta istante nelle successive fasi, rispettivamente in data 19/12/2025 prot. 26736, in data 07/01/2026 prot. 152, in data 09/01/2026 prot. 396, in data 03/02/2026 prot. 2251, in data 16/06/2026 prot. 12969, in data 29/07/2026 prot. 16256, in data 06/08/2026 prot. 16862 in data 11/08/2026 prot. 16862, in data 13/08/2026 prot. 17425;

- l'area oggetto di intervento è classificata come territorio rurale (TR) ai sensi del Titoli VI-VII del PUG vigente;

- l'intervento in argomento si presenta in variante allo strumento urbanistico vigente, attuabile con Procedimento Unico art. 53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017 a cui viene attribuita valenza di Permesso di Costruire in quanto lo stesso non risulta integralmente conforme alla disciplina urbanistica vigente per maggiori dimensioni e altezza;

- l'intervento in questione non ricade fra quelli computati ai fini della quota massima di consumo di suolo ammissibile, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera b) della LR 24/2017, che ivi annovera “*gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse,*”, trattandosi di attività agricola esistente, promosso da impresa agricola attiva e regolarmente registrata, e configurandosi come intervento di sviluppo aziendale non delocalizzabile, connesso alle esigenze produttive;

Dato atto che:

- il procedimento deve essere espletato secondo quanto previsto dall'art. 53 della LR 24/2017 e secondo le indicazioni contenute nell'Atto di coordinamento tecnico in merito al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024;
- il comma 3 dell'art. 53 della LR 24/2017 prevede l'indizione della Conferenza di Servizi per l'esame contestuale degli interventi oggetto di procedimento Unico;
- il procedimento in argomento in variante al PUG, è soggetto al deposito di 60 giorni del progetto e della VALSAT, ai fini del recepimento di eventuali osservazioni.

Preso atto che il Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUEI, per l'approvazione del Procedimento Unico in oggetto:

- ha indetto, secondo il combinato disposto dell'art. 14-bis comma 2 della L. 241/90 e smi e dell'art. 13 del DL 76/2020 e smi, la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona;
- ha depositato il Procedimento Unico in questione e la VALSAT dal 03.06.2026, data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT Parte Seconda n. 139, sino al 02.08.2026 e contestualmente lo ha pubblicato sul sito istituzionale del Comune, ai sensi dell'art 53 comma 6 della LR 24/2017;
- con nota prot. 12420 del 09.06.2026, ha comunicato alla Ditta le richieste di integrazioni e chiarimenti pervenute da parte degli enti partecipanti e la contestuale sospensione dei termini del procedimento, e con nota prot. 12969, in data 16.06.2026 la Ditta ha inoltrato le integrazioni e chiarimenti richiesti;
- con nota prot. 13261 del 19.06.2026 ha trasmesso agli Enti Interessati le integrazioni e i chiarimenti inoltrati dalla Ditta, ed ha comunicato la contestuale ripresa dei termini della CdS decisoria.
- con nota prot. 16971 del 06.08.2026, ha comunicato agli Enti partecipanti che nel periodo di deposito decorrente dal 03.06.2026 al 02.08.2026 non sono pervenute osservazioni;

Considerato che nel corso della CdS decisoria:

- sono pervenuti i seguenti pareri dei soggetti competenti in materia ambientale:
 - Parere Arpa Prot. n. 15601 del 21/07/2026 – “parere favorevole all'adozione della suddetta variante al vigente PUG con considerazioni e prescrizioni di carattere ambientale, suddivisi tra fase di cantiere e di esercizio”;
 - Parere Consorzio di Bonifica Prot. n. 15582 del 20/07/2026 – “Parere favorevole con prescrizioni”
 - Parere Azienda USL Prot. n. 15555 del 20/07/2026 e suddiviso in: UOC. Igiene Pubblica: parere FAVOREVOLE; UOC Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro: parere FAVOREVOLE; UOC Igiene Alimenti e Nutrizione: parere FAVOREVOLE “fermo restando che i vani dovranno essere mantenuti in condizioni igieniche adeguate e puliti, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento (CE) n. 852/2004 in materia di igiene dei prodotti alimentari”; UOC Igiene Allevamenti e Produzioni Zootecniche: parere FAVOREVOLE
 - Parere Soprintendenza Prot. n. 15657 del 21/07/2026 – Parere sulla Valsat condizionato
 - Parere Soprintendenza beni archeologici Prot. n. 15830 del 23/07/2026
- l'Unione Terre e Fiumi ha espresso il proprio parere con Prot. n. 13824 del 26/06/2026;
- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso, in data 16/06/2026, parere favorevole (CQAP - verbale n. 2/2026)

- il Settore Urbanistica - Edilizia Privata - SUEI ha redatto la Relazione di Conformità Urbanistica Prot.n. 12189 del 05/06/2026 con le seguenti conclusioni: “conforme alla L.R. 24/2017; coerente con la pianificazione vigente; compatibile con i vincoli sovraordinati; giustificata sotto il profilo tecnico ed economico”;

- i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e la Relazione di Conformità Urbanistica sono stati trasmessi alla Provincia di Ferrara Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità con nota Prot. N. 16265 del 29/07/2026;

Preso atto che l'area oggetto dell'intervento non è gravata da vincoli tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004 e che il coinvolgimento della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio è conseguente alla natura del procedimento di variante urbanistica (assimilato ad opera pubblica ai fini concertativi), finalizzato alla sola verifica preliminare del potenziale archeologico del sottosuolo;

Preso atto del Parere della Provincia di Ferrara Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità, giusta determinazione n. 1476 del 10/08/2026 ad oggetto “*COMUNE DI FISCAGLIA - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53, CO. 1, LETT. B), DELLA LR 24/2017, PER IL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGIO IN V. PUNTA N. 12, LOC. MIGLIARO, IN VARIANTE AL PUG. PROPONENTE SOCIETÀ AGRICOLA PUNTO VERDE SS. CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-BIS L. 241/90. PARERE SULLA CONFORMITÀ ALLA PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA (ART. 53, CO. 9, LR 24/2017 E SS.MM.II.), PARERE SULLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.), PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ARTT. 18 E 19).*”, che si è espressa sugli aspetti urbanistici e inerenti alla pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 53, comma 9, della L.R. 24/2017, facendo proprie le considerazioni contenute nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica PG n. 28759 del 10/08/2026, dando atto che, sulla base dei contenuti della documentazione messa a disposizione, delle caratteristiche e finalità dell'intervento e delle valutazioni del Comune, non risultano elementi di incompatibilità del progetto con la pianificazione provinciale vigente.

Visto lo schema di Convenzione Urbanistica in fase di sottoscrizione con atto pubblico registrato e trascritto, in cui sono stati articolati e definiti tutti gli specifici adempimenti da parte della Società Agricola Punto Verde S.S..

Viste le risultanze della Conferenza di Servizi decisoria assunte con Determinazione, motivata di conclusione, del Responsabile del Settore SUEI, N. 515 del 14/08/2026 a cui è stata attribuita anche valenza di Permesso di Costruire al fine dell'approvazione del Procedimento Unico in argomento;

Dato atto che ai sensi dell'art.53 comma 10 della LR 24/2017, la Determinazione Dirigenziale motivata di conclusione della CdS decisoria produrrà gli effetti indicati solo a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione del Procedimento Unico da parte della Regione Emilia Romagna.

Considerato che ai sensi dell'art. 53, comma 5 della LR 24/2017, l'espressione della posizione definitiva degli Enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi.

Ritenuto, pertanto, di ratificare, ai sensi dell'art. 53, comma 5 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Variante al PUG del Comune di Fiscaglia, illustrata nelle premesse e meglio rappresentata negli elaborati allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto, come di seguito riportati:

- Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale Precisazioni in merito alla richiesta (nome file rel_Precisazioni_Valsat_Punto_Verde_Fiscaglia_274_25_EB_Rev01.pdf)
- TAV-1.2 (nome file Art53_zonizzazione_Migliaro.pdf)
- TAVOLA S (nome file TAVOLA2PLANIMETRIGENERALE.pdf)
- RELAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA (nome file prot_n_0012189_2026_Relazione di conformità urbanistica_signed

Richiamati:

- La legge regionale n. 24/2017;
- L'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577 del 08/07/2024
- Il PUG del Comune di Fiscaglia

Preso atto degli esiti dell'istruttoria condotta dal Responsabile del procedimento Geom. Ilaria Simoni, che attesta:

- che sono state rispettate le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- che sono state verificate, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi;
- che sono state adottate le misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto, oltreché delle ragioni giuridiche sottese all'adozione del provvedimento oggetto della presente determinazione.

Visti:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2026, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026/2028;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 26.02.2026, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2026/2028;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 10.02.2026, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, avente ad oggetto "Adozione Nota di aggiornamento al DUP 2026-2028 per successiva presentazione al consiglio comunale";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 12.03.2026, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, avente ad oggetto l'"Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione Finanziario 2026-2028";
- la Deliberazione G.C. N. 36 del 28.03.2025, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, con cui è stato approvato, ai sensi dell'art. 6 del decreto legge 9 giugno 2021, n. 80, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2021, n. 113, nonché delle disposizioni di cui al Regolamento recante l'individuazione e l'abrogazione degli adempimenti relativi ai Piani assorbiti dal Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO), secondo lo schema definito con Decreto del Ministro per la Pubblica Amministrazione n. 132/2022 concernente la definizione del contenuto del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO), il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 ;
- il Decreto del Sindaco n. 11 del 01/09/2026, recante "Nomina dei Responsabili di EQ per il periodo 01/09/2026 – 31/10/2026", con cui è stata nominata la Geom. Ilaria Simoni quale Responsabile del Settore SUEI.

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata-SUEI, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Responsabile del Settore Finanze-Personale-Entrate, attestante la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni

UDITA l'illustrazione della Geom. Ilaria Simoni, Responsabile del Settore SUEI, e gli interventi del Sindaco e del Consigliere Brina, conservati agli atti su nastro magnetico nel loro contenuto integrale. Essi saranno trascritti in apposito verbale, il quale verrà messo a disposizione dei Consiglieri tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza consiliare, come previsto dall'art. 28 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, nella quale sarà sottoposto ad approvazione;

Presenti n. 12 Consiglieri;
Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

per le ragioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di **ratificare** la Variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Fiscaglia, a seguito della conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria inerente il Procedimento Unico art. 53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, per la “REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO DEPOSITO CEREALI CON ANNESSA TETTOIA DEPOSITO FORAGGIO DA ERIGERSI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO PUNTO VERDE DI MIGLIARO”, Via Punta n. 12 della SOCIETÀ AGRICOLA PUNTO VERDE S.S., costituita dalla seguente documentazione allegata digitalmente al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale Precisazioni in merito alla richiesta (nome file rel_Precisazioni_Valsat_Punto_Verde_Fiscaglia_274_25_EB_Rev01.pdf)
- TAV-1.2 (nome file Art53_zonizzazione_Migliaro.pdf)
- TAVOLA S (nome file TAVOLA2PLANIMETRIGENERALE.pdf)
- RELAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA (nome file prot_n_0012189_2026_Relazione di conformità urbanistica_signed

2. di **dare atto** che, ai sensi dell'art. 53 comma 10 della LR 24/2017, la Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria produrrà gli effetti indicati solo a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione del Procedimento Unico da parte della Regione Emilia Romagna;

3. di **dare mandato** al Responsabile dell'Ufficio di Piano e al Garante per la comunicazione e la partecipazione, di provvedere, ciascuno per quanto di competenza, a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 per la predisposizione di ogni conseguente adempimento necessario e successivo alla presente deliberazione e di assumere ogni iniziativa utile per consentirne il regolare svolgimento:

- pubblicazione nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito internet del Comune di Fiscaglia, con rimando alla sezione Piano Urbanistico Generale (PUG) / Procedimenti Unici approvati, congiuntamente ai relativi allegati tecnici, come previsto dall'art. 53 comma 10 della L.R. 24/2017, dall'art. 4 comma 7 della LR 15/2013 e dal D.Lgs. n.33/13;

— pubblicazione della notizia di avvenuta approvazione sul sito istituzionale del Comune di Fiscaglia.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con separata ed unanime votazione, espressa dai 12 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA altresì

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000, **vista la necessità di provvedere, in tempi brevi, alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione del Procedimento Unico.**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

III Vice Segretario Comunale
Dott. Pietro Granito

Il Presidente del Consiglio
Renato Bertelli

(atto sottoscritto digitalmente)