



ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Adozione di variante specifica minore al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017 - Variante n. 52.

L'anno 2021 il giorno 16 del mese di Dicembre alle ore 20:14, e successivamente, nella sala delle adunanze CORSO A.PIO, 91 - 41012 CARPI, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.O	COGNOME E NOME	PRES.
1	BELLELLI ALBERTO	P
2	FONTANESI CARLO ALBERTO	P
3	BIZZARRI ANDREA	P
4	BORSARI PAOLA	P
5	CAMPIOLI STEFANIA	A
6	CARDINAZZI MATTEO	P
7	CIPOLLI FEDERICA	P
8	CONTE ELIANA	P
9	D'ORAZI MAURO	A
10	LIGABUE MANUELA	P
11	LUPPI CRISTINA	P
12	MACRÌ MARIA GIOVANNA	A
13	MAESTRI GIOVANNI	P

N.O	COGNOME E NOME	PRES.
14	MAIO MAURIZIO	P
15	OBICI CHIARA	P
16	REGGIANI MARCO	P
17	BOCCALETTI FEDERICA	P
18	BONZANINI GIULIO	A
19	RUSSO ANTONIO	A
20	ARLETTI ANNALISA	P
21	SANTONASTASIO PIETRO	P
22	GADDI EROS ANDREA	A
23	MEDICI MONICA	P
24	PESCETELLI MICHELE	A
25	COLLI ANNA	P

PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 25

Presenti con diritto di voto n° 18

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio Comunale il Sig. Carlo Alberto Fontanesi.

Partecipa Susi Tinti in qualità di Vice Segretario Generale.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica.

Oggetto: Adozione di variante specifica minore al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017 - Variante n. 52.

Sono presenti 20 Consiglieri. Rispetto al quadro iniziale sono intervenute le seguenti variazioni, sono entrati i Consiglieri Campioli Stefania e Gaddi Eros Andrea.

Tutti gli interventi vengono conservati agli atti mediante registrazione elettronica a cura della Segreteria Generale. I files sono a disposizione dei Consiglieri Comunali e degli aventi titolo e pubblicati on-line, con libero accesso, sul sito Web del Comune di Carpi.

Presidente del Consiglio: “passiamo ora al punto 4 all'ordine del giorno: <<Adozione di Variante Specifica minore al PRG vigente, ai sensi dell'art. 4 comma 4, lett. a, della L. R. n. 24/2017 - Variante n. 52>>. Ha la parola ora l'Assessore Riccardo Righi”.

Ass. Righi Riccardo: “grazie Presidente. Questa è ovviamente l'adozione di una variante per l'appunto minore ed è un po' - come dire - l'avvio dell'iter della delibera precedente che si è invece conclusa. Quindi, oggi l'obiettivo è portare il dispositivo per l'adozione, seguiranno ovviamente le fasi di osservazioni, controdeduzioni e poi eventuale approvazione.

Questo ci tengo a sottolinearlo, ma voglio essere veramente breve così lascio spazio al dirigente per entrare nel merito, questa variante non deve essere letta singolarmente, ma è parte di un più complessivo sistema di interventi che sono disciplinati da un accordo a monte tra l'Amministrazione e il soggetto attuatore, che prevedono per l'appunto una serie di interventi finalizzati a qualificare, ampliare, potenziare un'attività produttiva legata all'agricoltura, legata a tutta una parte di promozione dell'attività stessa sul territorio quasi a funzione turistica, legata appunto a questi spazi all'interno dell'attività stessa che verranno adibiti con una funzione ricettiva di accoglienza, chiamata più in generale dal soggetto attuatore <<Balsamico Village>>. C'è proprio un insieme di obiettivi ed azioni che sono tutte, per l'appunto, tenute insieme da questo accordo, che prevedeva da un lato una variante urbanistica dove fosse necessario e dall'altro un articolo 53 come procedimento unico su altre fasi. Quindi è un dispositivo molto complesso, che riprendiamo stasera per correttezza e trasparenza nei confronti dei Consiglieri, che così non si trovano a votare una delibera senza conoscere bene tutto il pregresso, che comunque è parte integrante ed elemento vincolante della stessa variante, tant'è che se poi lo stesso soggetto non dovesse sopperire alle altre azioni ed obblighi contenuti all'interno dell'accordo decadrebbe anche la sussistenza della variante che portiamo stasera in adozione.

Non prendo altro tempo, passo la parola al dirigente Pavignani per entrare nel merito. Grazie”.

Dr. Pavignani Renzo – Dirigente del Settore S4 - Pianificazione e sostenibilità urbana - Edilizia Privata: “grazie Assessore. Utilizzerò la

stessa presentazione che avete visto nella Commissione. Come è stato detto questa è una variante che consegue ad un accordo pubblico – privato. Gli accordi pubblico - privati sono disciplinati dall'articolo 18 della Legge 20, oggi articolo 61 della Legge 24, sono accordi ai sensi dell'articolo 11 della 241, accordi tra l'amministrazione pubblica e i soggetti privati, generalmente accordi integrativi del procedimento, accordi cosiddetti procedurali. In realtà questa azienda in particolare è un insieme di aziende, il gruppo De Negrìs, ovvero un'azienda agricola, azienda la Querceta, un soggetto immobiliare e l'acetificio De Negrìs quindi gli Acetifici Italiani Modenesi A.I.M.O., che per brevità poi chiameremo gruppo De Negrìs, aveva in realtà già proposto un accordo, concluso con l'Amministrazione nel 2017, accordo che ha poi prodotto una variante che è stata approvata dal Consiglio sempre nel 2017. L'ambito territoriale in cui operiamo è immagino noto, è compreso tra l'asse autostradale, la ex 468, l'ex Strada Provinciale 468 ed è un ambito agricolo, con la presenza di un'azienda agricola di notevoli dimensioni.

L'accordo precedente aveva dato corso ad un'attuazione attraverso il rilascio di permessi di costruire e sono stati realizzati degli interventi di razionalizzazione dell'accesso e di demolizione di alcuni fabbricati incongrui, di alcuni fabbricati che erano collocati in prossimità dell'accesso dalla 468 per essere delocalizzati all'interno del centro aziendale, che è posto in una posizione più interna a questo quadrante agricolo. L'oggetto dell'accordo era anche la realizzazione di questa viabilità nuova, interna all'azienda, funzionale all'accesso dei mezzi per arrivare al centro aziendale.

Il nuovo accordo, che è stato sottoscritto a settembre, è stato sottoscritto dal gruppo De Negrìs, quindi l'azienda agricola Querceta, dall'immobiliare A.I.M.O. e anche da Parmareggio, vedremo subito dopo il motivo di questa società, è un accordo (come è stato detto dall'Assessore) ben più ampio, che porta a completare il piano di sviluppo di questa azienda agricola sia verso il settore dell'accoglienza, della ricettività, quindi ampliando le strutture a ciò finalizzate, ma anche completando la viabilità interna che va a servire la zona dove oggi è insediato l'acetificio esistente, di cui si prevede un ampliamento. Questo, come vedremo tra un attimo, sono gli elementi che anche qualificano l'interesse pubblico.

Naturalmente il gruppo De Negrìs ha allegato... e nella relazione illustrativa, nella documentazione allegata all'accordo che, ricordo, segue le medesime forme di pubblicità della variante a cui accede, quindi per questo vi trovate allegati agli elaborati della variante l'accordo stesso e tutti gli elaborati allegati all'accordo, questo per espressa previsione di legge. Quindi è un accordo complesso, che riguarda una serie di interventi numerati, in particolare sono otto interventi, di cui però solo tre sono interventi che richiedono una variante che oggi andiamo ad adottare, che proponiamo all'adozione del Consiglio Comunale, gli altri saranno o attuati attraverso un procedimento specifico come è indicato nell'accordo, ovvero il procedimento unico, articolo 53 e interesserà in particolare la realizzazione dell'ampliamento dell'acetificio con la parte di magazzino e la viabilità e nuovo accesso dalla 468, che viene in parte modificato rispetto a quello che era stato autorizzato nel 2017. Questi tre interventi sono tutti collegati e saranno presentati attraverso un procedimento unico ai sensi dell'articolo 53 della Legge 24, così come indicato nell'accordo, entro 120 giorni dalla stipula dell'accordo, quindi a gennaio partiremo con il procedimento unico per la realizzazione di questa parte. Poi vi sono alcuni interventi che non richiedono

una variante urbanistica, in particolare la realizzazione delle strutture funzionali all'agriturismo, quindi la parte di ricettività ed alcune strutture che sono funzionali all'ampliamento dell'azienda agricola, la produttiva dell'azienda agricola, mentre altri tre interventi richiedono (come ho detto) variante urbanistica e poi vediamo nel dettaglio di che cosa si tratta. Dicevo che naturalmente si dà corso ad un accordo pubblico - privato quando lo strumento dell'accordo consente di raggiungere degli obiettivi che una variante ordinaria, uno strumento ordinario non consentirebbe di raggiungere all'Amministrazione, in questo caso l'interesse pubblico che l'Amministrazione persegue viene ottenuto attraverso, appunto, una compartecipazione di interessi. In questo caso l'attuazione di questo intervento nel suo complesso porta alla qualificazione dell'interesse pubblico. L'elemento generatore è - se vogliamo chiamarlo così - la completa demolizione ed il ripristino ad uso agricolo dell'ex centro zootecnico Le Valli, per questo c'è il soggetto Parmareggio S.p.a., che ha sottoscritto l'accordo unitamente al gruppo De Nigris. È un complesso collocato nella zona nord, oltre la frazione di Budrione e Migliarina, verso nord, lungo via Lunga. È un complesso completamente oggi demolito, degradato, con presenza di amianto, problemi di bonifica, una estesa superficie, parliamo di circa 7.300 metri quadri di superficie complessiva, che viene completamente demolito e queste volumetrie vengono ricollocate nell'ambito agricolo che prima vi ho evidenziato, andando a realizzare quella serie di interventi funzionali all'agriturismo, funzionali all'azienda agricola, funzionali all'acetificio.

L'altro elemento che qualifica l'interesse pubblico è indubbiamente il completamento di questa viabilità interna che va a servire in un'altra direzione l'insediamento esistente dell'acetificio ed suo ampliamento e ci sarà l'obbligo, dal punto di vista dell'acetificio, di utilizzare solo ed esclusivamente questa nuova viabilità per l'arrivo e l'uscita dei mezzi pesanti, che quindi non attraverseranno più via Fornaci e quindi la frazione di Santa Croce beneficerà della riduzione, eliminazione di questo traffico, "eliminazione" è corretto il termine, di questo traffico pesante di attraversamento, parliamo di circa 1.500 autocisterne all'anno. Per cui il completamento di quella viabilità già realizzata ed autorizzata nel precedente accordo, con un ulteriore tratto che va a servire lo stabilimento, l'acetificio, rappresenterà il nuovo sistema di accesso per la componente traffico più impattante, che è quella legata all'aspetto agro-industriale, quindi alla componente agro-industriale. alla produzione dell'acetificio che si immagina si amplierà ulteriormente, come avete potuto vedere nella slide precedente, ma che vedremo attraverso un procedimento unico, articolo 53. Nel dettaglio, gli interventi ricordo che sono numerati, sono in realtà 9, sbagliavo, ho detto 8 ma 9, perché c'è anche il nuovo portale di accesso, quindi una progettazione più attenta all'inserimento nel paesaggio proprio della recinzione e del landmark del gruppo De Nigris, che è appunto collocato lungo l'ex 468.

Qui sono previsti una serie di fabbricati funzionali ad ospitare le attività di informazione turistica e di ricezione turistico - territoriale, questi saranno realizzati attraverso la demolizione di fabbricati esistenti e la nuova costruzione di due piccoli fabbricati, parliamo di superfici abbastanza ridotte, ma - come vedremo - questi sono uno degli oggetti della variante, perché la tipologia edilizia proposta, l'assetto compositivo della corte agricola non risponde pienamente ai criteri e alle disposizioni degli articoli 67 comma 3, 87 comma 3 delle norme del Piano Regolatore vigente, che nella ricostruzione e

nella nuova costruzione di edifici in territorio rurale è abbastanza ben definito nel conservare tipologie edilizie di tipo tradizionale. In particolare l'articolo 87 richiama anche l'applicazione di linee guida regionali per i cosiddetti paesaggi della ricostruzione, che sono state prodotte a seguito del sisma del 2012 per indirizzare la ricostruzione dei fabbricati agricoli verso il mantenimento di tipologie tradizionali e anche assetti compositivi tradizionali e che le norme del Piano Regolatore di Carpi con il piano della ricostruzione hanno recepito. Questo è il primo intervento. Poi c'è la realizzazione di due volumi di collegamento di questo fabbricato, è un fabbricato soggetto a restauro e di collegamento con le due ali per realizzare quella che è definita una wellness farm, un centro benessere. Proseguendo vi sono (come dicevo) degli interventi, in questo caso ad esempio lo 05, scusate, anche quello che ho detto poc'anzi, l'intervento 07 della wellness farm richiede questa variante urbanistica, perché non è ammesso ad oggi nell'intervento del restauro, risanamento conservativo di tipo C, quindi anche al più basso livello di restauro, ma comunque non consente la realizzazione di questi volumi di collegamento tra il corpo principale e i corpi secondari, volumi che saranno comunque particolarmente attenti comunque alla presenza di un fabbricato di valore storico, infatti è prescritta la realizzazione completamente in vetro, quindi completamente trasparenti, per mantenere la leggibilità naturalmente del fabbricato principale. Ognuno di questi volumi recupera una quota di quella superficie dei 7.300 metri quadrati che viene delocalizzata dall'ex Centro Zootecnico Le Valli.

Poi vi sono degli interventi, in particolare l'ampliamento del ristorante, questo è ammesso dalle norme, quindi non richiede variante. Idem l'agriturismo. Evidenzio che è stato chiarito e ben esplicitato anche nell'accordo che dovrà mantenere il carattere di agriturismo. Voi sapete che le strutture agrituristiche sono disciplinate dalla Regione Emilia Romagna, da una legge dei primi anni del duemila, la 9 del 2004, poi successivamente modificata, per cui per poter mantenere i caratteri di agriturismo una struttura deve necessariamente essere collegata ad un'azienda agricola, non può essere prevalente in termini di tempo, di ore lavorate, di giorni lavoro superiore all'attività agricola stessa e inoltre ci sono dei tetti massimi in termini di numero di stanze, sono 12, poi vengono elevate a 18, ma in aree protette, in parchi, non è questa situazione, quindi massimo 12 stanze, per 8 piazzole di sosta per i camper. Insomma, non parliamo di grandi strutture ricettive, naturalmente di strutture molto contenute e peraltro sempre connesse all'attività dell'imprenditore agricolo principale anche in termini di non prevalenza rispetto all'attività agricola.

L'altra struttura, che invece è l'intervento 04, richiede variante sempre dal punto di vista della tipologia, per consentire questa tipologia, è l'acetaia, il museo dell'aceto che sarà ospitato in una struttura che richiama le botti dell'aceto, come avete potuto vedere anche nella documentazione agli atti.

L'ultimo intervento, che però non riguarda questa variante, come ho già ampiamente detto è la realizzazione del nuovo magazzino, perché ci sono una serie di ragioni industriali, di sviluppo e di crescita di questa attività che richiedono che tutta una serie di componenti devono essere..., componenti del prodotto aceto balsamico e vari altri prodotti dell'azienda devono essere conservati in strutture refrigerate e quindi si vuole dotare l'azienda di un magazzino automatizzato. Quindi c'è una sorta di bilanciamento zero in termini di superfici di suolo consumate, perché se prendiamo tutti gli 8

interventi vediamo da questa tabella che tutti utilizzano una quota di quella superficie che viene demolita dall'ex Centro Zootecnico Le Valli, andando ad un bilancio zero.

Come vi dicevo, adesso qui ho già ampiamente detto, quindi vi sono una serie di interventi che richiedono l'attivazione dell'articolo 53, quindi parliamo dell'ampliamento del fabbricato, del magazzino meccanizzato, la viabilità, l'annessione dell'area della pesa, la riorganizzazione dell'accesso dalla 468, quindi quelli - come detto - ampiamente andranno con un procedimento unico, mentre questi 4 interventi richiedono la variante che oggi proponiamo al Consiglio di adottare. Anche l'intervento 00, cioè l'intervento di demolizione dell'ex Centro Zootecnico Le Valli richiede una variante, che è una variante di mero riconoscimento di una modifica cartografica, per cui sapete che il Comune di Carpi ha nella tavola di piano, di zonamento, l'individuazione con la numerazione di tutti i nuclei e i fabbricati in zona agricola, quindi qui, venendo demoliti completamente una serie di fabbricati, verrà eliminata la numerazione di quel centro aziendale. E poi gli altri 3 interventi che richiedono queste modifiche alla tipologia edilizia ammissibile, cioè l'acetaia, i due corpi di collegamento della wellness farm e la demolizione e ricostruzione di quei fabbricati minori al posto della zona di accesso dell'intero complesso. E poi vi sono altri interventi, che invece possono essere attuati con intervento diretto, che non richiedono variante al Piano Regolatore.

Dicevo che naturalmente è interesse pubblico la demolizione completa del Centro Zootecnico Le Valli con ripristino del suolo agricolo, il bilanciamento zero in termini di consumo di suolo, nuova viabilità con sgravamento e completa rimozione del traffico di attraversamento della frazione di Santa Croce e anche naturalmente le ricadute positive in termini di visibilità internazionale, perché questo <<Balsamico Village>> è già stato avviato come progetto, dai dati che ci hanno fornito ha già avuto un buon successo, questo pre-pandemia, e naturalmente si prevede ulteriormente di implementarlo, di svilupparlo. E poi c'è anche l'incremento occupazionale, che è sempre un elemento che da normativa qualifica l'interesse pubblico. Dicevo che la modifica cartografica, l'unica, è questa che va ad eliminare il Centro Zootecnico Le Valli dalla cartografia di piano, quindi non c'è più questa individuazione con dei bolli e della numerazione. Mentre le modifiche che attengono agli altri oggetti di variante sono solo modifiche normative, in particolare viene introdotto in calce l'articolo 67, cioè l'articolo della zona agricola in cui sono collocati questi interventi, una specifica normativa che richiama espressamente l'ammissibilità di quelle tipologie edilizie proposte nell'accordo. Giusto per farvi vedere, ma come avete potuto constatare, parliamo di..., questa è l'acetaia, museo dell'aceto balsamico, quindi una struttura che richiama, appunto, la botte negli elementi essenziali. La wellness farm è, appunto, in questo caso un intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo C del fabbricato principale e di demolizione e ricostruzione dei due corpi con la previsione di questi due collegamenti che saranno interamente in vetro, in modo da impattare il meno possibile sul fabbricato principale, potete vedere i due oggetti. Parliamo comunque di un fabbricato che è classificato di interesse storico testimoniale ma a livello più basso, quindi più permissivo delle categorie del restauro, l'RCC.

In ultimo i due fabbricati che sono posti nella zona di accesso dello stabilimento, questa è la configurazione del nuovo accesso rispetto a quello che era già stato autorizzato nel precedente accordo, con quella sorta di

portale landmark, abbastanza accurato nel suo inserimento, con l'uso del corten, di un'attenzione alle cromie e ai materiali. I due fabbricati sono questi due fabbricati che hanno alcuni elementi che non sarebbero ammissibili, come le ampie vetrate, piuttosto che questa sorta di abside e anche nell'assetto compositivo.

Direi che io ho concluso. La variante alla fine è una variante cartografica per l'eliminazione del Centro Zootecnico Le Valli e normativa che introduce questa norma che consente solo in questi tre casi individuati nell'accordo di derogare a quei criteri e quei requisiti che attengono alle sole tipologie edilizie e agli assetti compositivi delle corti agricole, disciplinati nell'articolo 67 comma 3 e 87 comma 3, ma in realtà poi vi sono anche gli altri elementi che rimangono, ad esempio l'attenzione ai materiali e ai colori. Non potranno essere utilizzati colori del tutto estranei al contesto, particolarmente accesi ad esempio, ma le cromie dovranno essere sempre cromie coerenti con le cromie prevalenti nel contesto agricolo. Quindi non potranno fare, per intenderci, la botte verde o azzurra, dovrà essere sempre un colore in linea con i colori prevalenti del ... (parole mancanti per scarso segnale audio)...

Io ho concluso, sono a disposizione”.

Presidente del Consiglio: “parentesi alla discussione della delibera in corso per rettificare il risultato della votazione della delibera precedente sulle controdeduzioni alle osservazioni alla variante urbanistica n. 49. I voti espressi sono stati anziché 15 favorevoli 14 sulla votazione della delibera e ... (parole mancanti per scarso segnale audio)... anziché 4. Questo non modifica il risultato della votazione, il Consiglio Comunale ha comunque approvato.

Mentre per la votazione sull'immediata eseguibilità i voti espressi sono 14 voti favorevoli e 5 voti di astensione, anche in questo caso il risultato finale non cambia.

Riprendiamo la discussione sulla proposta di delibera in corso, chiedo se ci sono domande. Se non ci sono richieste di chiarimento possiamo aprire la discussione, chi è che chiede di intervenire? Ci sono richieste di intervento? Se non ci sono richieste di intervento possiamo passare alle dichiarazioni di voto. Non vedo richieste di dichiarazioni di voto, per cui passiamo alla votazione”.

La Proposta di delibera viene **approvata ad unanimità** dei voti espressi, per appello nominale, accertati dal Segretario in modalità telematica, con riscontro audio e video e con l'assistenza dei nominati scrutatori;

Consiglieri presenti: 20

A favore 17 (PD- Carpi 2.0- CS = 14; CF = 1; M5St = 2)

Contrari Nessuno

Astenuti 3 (LSP = 1 Consigliere Boccaletti; FDI = 2 Consiglieri Arletti e Santonastasio)

nei seguenti termini:

IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO di approvare la proposta di deliberazione iscritta all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Adozione di variante specifica minore al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017 - Variante n. 52”** per le motivazioni in essa contenute;

RICHIAMATE le disposizioni di legge e norme regolamentari citate nella suddetta proposta;

VISTO il vigente Statuto del Comune;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 “Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

ADEMPIUTO a quanto prescritto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. T.U. n. 267/2000;

DELIBERA

di approvare la proposta di delibera iscritta all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Adozione di variante specifica minore al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017 - Variante n. 52”** per le motivazioni in essa contenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
(Carlo Alberto Fontanesi)

Il Vice Segretario Generale
(Susi Tinti)

Visto di regolarità tecnica

Oggetto: Adozione di variante specifica minore al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017 - Variante n. 52.

Il sottoscritto PAVIGNANI RENZO, visto l'art 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto. n° 131 del 14/12/2021.

Note:

Carpi, 14/12/2021

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno al giorno .

L'addetto alla pubblicazione
Mauro Alboresi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, co. 3 del d.lgs. 267/00

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000