

area pianificazione territoriale ed edilizia  
Servizio Assetto del Territorio



**CONFERENZA DEI SERVIZI SIMULTANEA, IN SEDUTA PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 14-ter DELLA LEGGE N. 241/1990 e ss.mm.ii., per l'esame di richiesta di Permesso di Costruire, con PROCEDURA URBANISTICA SEMPLIFICATA IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ED AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE, promossa ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, relativa alla nuova costruzione di un maneggio coperto ed un tondino per cavalli in via Delle Scuderie 37/39 pratica 13/C/2019 acquisita al Prot. n. 34419 del 25/1/2019 e successive integrazioni.**

**Conferenza dei Servizi/Amministrazioni/Organi esterni/Interni all'Ente in seduta pubblica  
Verbale della terza riunione del 03 dicembre 2020  
SEDUTA CONCLUSIVA**

**PRESIEDE** la seduta la Responsabile del Servizio Assetto del Territorio Simonetta Bernardi;

**VISTA** la richiesta di Permesso di Costruire acquisita al Prot. n. 34419 del 25/1/2019 e le successive integrazioni;

**VISTI:**

- la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il DPR n. 160/2010 e s.m.i. con particolare riferimento all'art. 8;

**CONSIDERATO** che:

- l'intervento riguarda la **NUOVA COSTRUZIONE UN MANEGGIO COPERTO ED UN TONDINO PER CAVALLI COMPORANTE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO ED AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE**, in applicazione della procedura semplificata prevista all'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i., da realizzarsi in Comune di Zola Predosa via Delle Scuderie 37/39 in ambito classificato dal PSC in "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - AVP" e classificato dal RUE vigente in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - AVP" e in parte in "Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP";
- il soggetto privato proponente ha formulato la richiesta di Variante secondo i presupposti sopra richiamati;

**RAMMENTATO** di dover provvedere, in merito al procedimento, tramite l'Istituto della Conferenza dei Servizi di cui agli Artt. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 da svolgersi in seduta pubblica a norma del citato art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i.;

**RICHIAMATI:**

- la prima seduta del 14/02/2020 della Conferenza dei Servizi in questione ed il relativo verbale Prot. n. 6482 del 02/03/2020 con cui, i lavori della Conferenza venivano sospesi determinando la necessità di conformare gli atti alle eccezioni e condizioni evidenziate nel verbale stesso;
- la conseguente richiesta di chiarimenti ed adeguamenti formalizzata al proponente con Prot. n. 6537 del 02/03/2020;
- la documentazione integrativa, sostitutiva ed i chiarimenti presentati, dal proponente, in data 05/05/2020 prot. nn. 11320 e 11321, in data 13/07/2020 prot. n. 17745 ed in data 14/07/2020 prot. n. 17847;

area pianificazione territoriale ed edilizia  
Servizio Assetto del Territorio



- la seconda riunione del 16/07/2020 della Conferenza di Servizi in questione ed il relativo verbale prot. n. 19413 del 03/08/2020 con cui, i lavori della Conferenza venivano nuovamente sospesi stante la necessità di attivare il deposito della documentazione relativa al progetto ed alla variante urbanistica, inclusa la VALSAT propedeutico all'acquisizione del parere ARPAE-AACM e dell'Atto del Sindaco Metropolitano e, nelle more del deposito, ottenere:
- ulteriori adeguamenti tecnici e negoziali;
  - la conferma, ai sensi dell'art. 11 c. 5 del DPR 31/2017, del parere della competente Soprintendenza sulla proposta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata;
  - l'aggiornamento del parere della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio.

#### CONSIDERATO:

- che gli atti e gli elaborati costituenti il progetto, compresi la proposta di variante al PSC ed al RUE vigenti nella versione adeguata all'esito della seduta del 16/07/2020 richiamata, sono stati depositati per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione al BUR ER del rispettivo avviso (19/08/2020), presso il servizio Assetto del Territorio del Comune di Zola Predosa, unitamente ai documenti di VALSAT-VAS;
- che di tale deposito è stato dato avviso al BURER, all'albo pretorio comunale e sul Sito Internet dell'Amministrazione Comunale;
- Non risultano pervenute osservazioni con riferimento agli atti pubblicati;
- che in data 15/09/2020 al prot. n. 23432 ed in data 19/10/2020 prot. n. 27461 il proponente ha presentato gli adeguamenti tecnici e negoziali richiesti;
- che, per le finalità sopra richiamate, è stata indetta, in data odierna alle ore 10.00, in modalità telematica, la terza riunione della Conferenza dei Servizi delle Amministrazioni e degli Organi esterni nonché dei Servizi Interni all'Ente al fine della valutazione del procedimento in esame, in variante al PSC ed al RUE vigenti;
- che l'esito della procedura di deposito e la documentazione prot. n. 23432 del 15/09/2020 e prot. n. 27461 del 19/10/2020 sono stati efficacemente trasmessi agli Enti ed Autorità convocate alla presente Conferenza in data 06/11/2020 con Prot. n. 29802 ed anticipata alla Città Metropolitana di Bologna in data 02/11/2020 con Prot. n.29242;

Alla seduta sono stati convocati i sotto elencati Organi e Amministrazioni, di cui viene verificata la presenza secondo quanto indicato nella tabella seguente:

Ente/Amministrazione	presente/ assente	Rappresentante	Delega
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA	A	/	
ENAC-DISTRETTO NORD EST	A	/	
ENAV SPA	A	/	
COMANDO 6° REPARTO INFRASTRUTTURE	A	/	
AERONAUTICA MILITARE	A	/	
AERONAUTICA COMANDO RETE POL	A	/	
AZIENDA USL DI BOLOGNA	A	/	
ARPA E.R. - BOLOGNA	A	/	
REGIONE EMILIA ROMAGNA- SERVIZIO	A	/	

area pianificazione territoriale ed edilizia  
Servizio Assetto del Territorio



AREA RENO E PO DI VOLANO			
CONSORZIO BONIFICA RENANA	A	/	
E-DISTRIBUZIONE	A	/	
ATERSIR	A	/	
HERA BOLOGNA	A	/	
TELECOM ITALIA SPA	A	/	
ITALGAS RETI SPA	A	/	
SNAM RETE GAS	A	/	
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	A	/	
SETTORE PIANIFICAZIONE			
UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO	A	/	
LAVINO SAMOGGIA-UFFICIO SISMICA			
CORPO UNICO DI POLIZIA LOCALE RENO-LAVINO	P	Isp. Giuseppe Morreale	

Dato atto inoltre che alla riunione sono presenti i rappresentanti degli Uffici Comunali:

COMUNE ZOLA PREDOSA			
Lavori Pubblici	A	/	
Ambiente	A	/	
Pianificazione	P	Simonetta Bernardi	
SUE/SUAP	P	Davide Pisciotta	
Servizi alla Persona e alla Imprese	P	Gabriele Passerini	

nonché, i privati proponenti come di seguito rappresentati:

Sig.ra Elena Motta Sottile, legale rappresentante della società proponente Le Scuderie srls;  
Sig. Dino Motta;  
Geom. Nicola Sarti;  
Ing. Mario Zucchini;

**DATO ATTO:**

- che, sul sito istituzionale dell'Ente è stato pubblicato avviso dell'indizione e convocazione della Conferenza dei Servizi al fine di consentire, a qualunque soggetto titolato, la partecipazione telematica alle riunioni della Conferenza;
  - che la documentazione costituiva l'istanza di variante urbanistica attivata e le successive integrazioni ed adeguamenti sono stati pubblicati, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. n. 33/2013, che non risultano pervenute, osservazioni al progetto adeguato da parte di soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché portatori di interessi diffusi costituiti da associazioni o comitati cui possa derivare un pregiudizio dall'approvazione del progetto di cui trattasi;
  - ai sensi e per gli effetti della normativa sopra richiamata sono pervenuti, in tempo utile allo svolgimento della seduta i seguenti pareri degli Enti convocati, che vengono acquisiti agli atti della C.d.S.:
1. parere dell'AZIENDA USL DI BOLOGNA, acquisito in data 09/11/2020 al PG. n. 30011 con cui detto Ente conferma il parere già espresso con proprio PG 112910 del 06/11/2020;
  2. parere di ARPAE E.R. acquisito in data 19/11/2020 al PG.n 31259 con cui l'agenzia

area pianificazione territoriale ed edilizia  
Servizio Assetto del Territorio



- conferma nuovamente il parere espresso con proprio PG/2020/20856 del 10/02/2020, acquisito al Prot. n. 4291 del 11/02/2020;
3. parere ITALGAS s.p.a., acquisito in data 19/11/2020 al PG. n.31305;
  4. parere HERA s.p.a., acquisito in data 23/11/2020 al PG. n.31489 con cui detto Ente conferma e ritrasmette il parere già espresso con proprio PG 8052 del 29/01/2020;
  5. parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, acquisito in data 23/11/2020 al PG. n. 31572, con cui detto Ente conferma i pareri già espressi con proprio PG 14993 del 23/07/2020 e PG 16861 del 05/08/2020;
  6. determinazioni di competenza della Città Metropolitana di Bologna espresse con Atto del Sindaco Metropolitano n. 223 del 25/11/2020 in materia di VAS, completo della relazione istruttoria, della proposta di parere motivato ARPAE AACM e del parere in materia di vincolo sismico;
  7. Autorizzazione Paesaggistica Semplificata rilasciata con PG. n. 32020 del 26/11/2020, dal Servizio Assetto del Territorio del Comune di Zola Predosa;
  8. parere dell'Unione dei Comuni Valli Reno Lavino Samoggia - Ufficio Sismica, acquisito in data 02/12/2020 al PG. n. 32450

ACQUISTO il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio in data 02/09/2020;

RICHIAMATO l'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.l. che prevede: "Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.";

RICHIAMATI i principi dell'art. 14 ter della L. 241/90, nel testo vigente già enunciati in sede di prima seduta;

La responsabile del Servizio Assetto del Territorio:

- verificate le presenze, apre i lavori della Conferenza dei Servizi;
- riepiloga l'andamento del procedimento ricordando che la Conferenza è indetta/convocata allo scopo di acquisire parere/autorizzazioni/nulla osta di specifica competenza di ciascuno degli Enti/Amministrazioni/Servizi convocate, sulla richiesta di permesso di costruire in questione;



area pianificazione territoriale ed edilizia  
Servizio Assetto del Territorio



- da lettura dei pareri sopraelencati, espressi dagli Enti non intervenuti alla seduta ed acquisiti agli atti che, allegati al presente verbale ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed invita i presenti ad esporre sinteticamente le rispettive posizioni.

Il Soggetto privato proponente partecipa al fine del contributo informativo eventualmente necessario.

Gli Enti ed i Servizi comunali intervenuti, come sopra rappresentati, espongono le proprie valutazioni:

**Simonetta Bernardi** interviene in merito alle riserve espresse dalla Città Metropolitana di Bologna con l'Atto del Sindaco Metropolitan n.223/2020:

- In riferimento alla Riserva n. 1 relativa agli usi ammessi ed alla superficie utile aggiuntiva proposta con il progetto, evidenza che la proposta di variante normativa all'art. 4.6.10 delle norme del RUE depositata era già stato eliminato il riferimento all'uso residenziale, in recepimento delle richieste della Città Metropolitana nella seduta di C.d.S del 16/7/2020; pertanto si conferma tale formulazione, regolarmente pubblicata e trasmessa agli Enti preposti, nella quale si prevede a recepire la Riserva n.1 inserendo il riferimento al procedimento unico oggetto dell'istanza.

La versione della variante normativa integrata è depositata, agli atti della Conferenza, in allegato al presente verbale, in forma sia confrontata sia coordinata.

- In riferimento alla Riserva n.2 relativa alla modifica cartografica al RUE e al PSC finalizzata alla nuova perimetrazione dell'ambito ATP si da atto che si prevede a limitare l'ambito ATP all'area strettamente necessaria all'attuazione del progetto presentato, sottolineando che nell'ambito della nuova zona ATP sono unicamente consentite le opere previste nel progetto 13/C/2019, in variante urbanistica al PSC e RUE vigenti, oggetto del procedimento unico all'esame della Conferenza; escludendo, dalla Fascia di Tutela Fluviale art. 4.3 delle norme del PTCF, qualsivoglia nuova costruzione anche temporanea non oggetto del progetto citato; disponendo che tale precisazione venga espressamente riportata fra le condizioni speciali del titolo edilizio.

- In riferimento alla Riserva n. 3 relativa ai parcheggi pubblici e pertinenziali che la Città Metropolitana richiede di contenere al numero minimo prescritto dalle norme del RUE, si conferma che i parcheggi pertinenziali e pubblici di progetto, sono previsti in stretta ottemperanza agli art. 3.1.5 e 3.1.6 della norma stessa.

Inoltre, demanda il recepimento delle prescrizioni dettate nel parere in materia di vincolo sismico Prot. n. 63009 del 19/11/2020, allegato al citato Atto del Sindaco Metropolitan, da soddisfare nella corrispondente fase di progettazione esecutiva di cui alla LR 19/2008 e s.m.i., oltre che dei pareri elencati nelle premesse ed acquisiti agli atti della Conferenza, nel provvedimento di permesso di costruire che sarà rilasciata dal competente SUE successivamente all'approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio comunale e alla stipula della Convenzione.

Infine, relativamente allo schema di convenzione, presentato al Prot. n. 27461 del 19/10/2020 prescrive che:



- al punto 4 delle premesse sia adeguato il termine di validità del contratto di locazione in corenza con il contratto stesso e con il precedente punto 2;
  - all'art.3.1 sia adeguata la data di scadenza del contratto di locazione;
  - l'art. 9.1 sia così riformulato: "9.1 A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione, relativamente alla corretta utilizzazione e realizzazione delle opere individuate all'Art. 2, nonché per gli interventi dell'art. 6, l'associazione BSH ha perfezionato, preliminarmente alla sottoscrizione della presente Convenzione e come condizione per la stipula stessa, idonea fidejussione pari al 120% dell'importo delle opere di cui all'art. 6, bancaria o assicurativa di primaria compagnia certificata (iscrizione registro per la specifica finalità ..... ) N. \_\_\_\_\_, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute;"
  - all'art.9.4 occorre ripristinare, in chiusura del primo capoverso, la dicitura: "... avente le medesime caratteristiche sopra descritte." E inserire, al secondo capoverso, tra le parole "annuo" e "maggiorato" la parola "indicizzato".
  - l'art. 9.5 sia così riformulato: "La/e fidejussione/i è/sono duratura/e e valida/e fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Zola Predosa dell'avvenuto assolvimento degli obblighi, pagamenti e opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 30 giorni da tale evento e potrà/anno essere syncolata/e parzialmente ad avvenuto accertamento da parte del Comune della quota parte di obbligazione assolta".
- Precisa che la stipula della Convenzione rimane subordinata, tra l'altro, alla definizione dell'importo di cui all'art. 9.3 che dovrà avvenire previo presentazione di computo metrico estimativo, asseverato da tecnico abilitato, validato dal Servizio Gestione del Territorio, che consideri anche tutte le opere e le lavorazioni necessarie al ripristino della situazione ex ante tutte le trasformazioni di progetto e non la mera demolizione dei manufatti.

Il proponente, attraverso il procuratore speciale Geom. Nicola Sarti, accetta le modifiche prescritte allo schema di convenzione.

Si condivide che la versione coordinata alle prescrizioni sia predisposta dal Servizio Assetto del Territorio.

Gabriele Passerini esprime parere favorevole sull'allegato A alla Convenzione nella formulazione proposta a condizione che sia reintrodotta, nella nuova proposta di Allegato A Prot. n. 27461/2020, la seguente pattuizione: "Per i Centri Estivi organizzati da soggetti iscritti al Registro Unico Comunale del Volontariato, sarà applicato un sconto del 20% sulla tariffa ordinaria," poiché già esaminata e favorevolmente valutata nella seduta del 16/7/2020 ed eliminata unilateralmente dal proponente.

Il proponente, attraverso il procuratore speciale Geom. Nicola Sarti, accetta la condizione evidenziata.

Si condivide che la versione dell'Allegato A alla Convenzione, coordinata alla condizione indicata, sia predisposta dal Servizio Assetto del Territorio.

<sup>1</sup> Nella formulazione dell'art. 9.1 proposta al PG 27461 del 19/10/2020 l'importo della garanzia viene limitato alle opere di rimozione mentre l'art. 6 disciplina oltre alla rimozione anche il ripristino dello stato dei luoghi ex ante, devono risultare, garantiti sia la rimozione sia il ripristino.

area pianificazione territoriale ed edilizia  
Servizio Assetto del Territorio



Giuseppe Morreale conferma il proprio parere favorevole.

Davide Pisciotta esaminate le integrazioni e gli adeguamenti presentati valuta favorevolmente il progetto anticipando che il provvedimento di permesso di costruire conterrà una prescrizione specifica circa la necessità di garantire la manutenzione e la percorribilità della pavimentazione in calcestruzzo a garanzia dell'accessibilità dei disabili al complesso.

Per quanto sopra esposto e dato atto che non risulta pervenuta alcuna richiesta di partecipazione alla seduta telematica, né eccezioni o segnalazioni da parte di soggetti portatori di interessi pubblici o privati individuali o collettivi, nonché portatori di interessi diffusi costituiti da associazioni o comitati cui possa derivare pregiudizio dall'approvazione del progetto in esame, i lavori della Conferenza dei Servizi vengono conclusi con le seguenti determinazioni:

La Conferenza, prendendo atto dei pareri e autorizzazioni acquisiti, nonché della valutazione positiva condizionata sulla VAS espressa con Atto del Sindaco Metropolitano n. 223 del 25/11/2020, assume la propria valutazione conclusiva favorevole alle condizioni esplicitate nel presente verbale e nei citati pareri/autorizzazioni, dando atto che, l'esito positivo della Conferenza dei Servizi costituisce proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti e, nello specifico, variante grafica al PSC e variante grafica e normativa al RUE, per come rappresentata negli allegati integranti il presente verbale.

Vista la necessità di comprimere i tempi tecnici della sottoscrizione del verbale da parte di tutti i presenti, data lettura del verbale si condivide che lo stesso sarà sottoscritto dalla Responsabile del procedimento amministrativo e convalidato da altro funzionario partecipante immediatamente disponibile alla sottoscrizione.

La seduta è sciolta alle ore 11:00  
03 dicembre 2020.

Ente/Amministrazione	Rappresentante	Firma
COMUNE ZOLA PREDOSA La Responsabile del Procedimento	Simanetta Bernardi	
Corpo Unico di Polizia Locale Reno Lavino	Giuseppe Morreale	