



COMUNE DI CODIGORO
PROVINCIA DI FERRARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 18 del 27/07/2026

OGGETTO: PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO SUAP 104/2026 COMPRENSIVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (PC N 3/2026) PER REALIZZARE UNA STRUTTURA PER ALLEVAMENTO CAVALLI E UNA PISCINA DA DESTINARE ALL'ATTIVITÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA - VIA LOVARA N. 36 - LA LUPARIA - ASSENSO ALLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER ATTIVITA' DI PUBBLICO INTERESSE E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventisei il giorno ventisette del mese di luglio alle ore 18:44 in modalità mista nella Residenza Municipale del Comune di Codigoro ed in videoconferenza, si è riunito il Consiglio Comunale convocato con apposito atto.

Partecipano:

ROSSI ALICE	Presidente	Presente
ZANARDI ALICE	Sindaco	Presente
FABBRI FRANCESCO	Consigliere	Presente
ADAMI STEFANO	Consigliere	Presente
FERRETTI GRAZIELLA	Consigliere	Presente
MANTOVANI ELIA	Consigliere	Presente
MASSARENTI LORENZO	Consigliere	Presente – da remoto
GRAZIANI SIMONETTA	Consigliere	Assente
BONAZZA SAMUELE	Consigliere	Presente
CHIARABELLI TIZIANO	Consigliere	Presente
RUFFATO MARCO	Consigliere	Presente
PENINI SIMONA	Consigliere	Presente
PIFFANELLI ELISA	Consigliere	Presente
BAZZANINI CHRISTIAN	Consigliere	Assente
BARBONI MARCO	Consigliere	Presente
GABBARI DARIO	Consigliere	Presente
BUGNOLI LUCA	Consigliere	Presente

Presenti n. 15

Assenti n. 2

Partecipa il Segretario Generale BRIGNOLA VALERIO.

Presiede il Presidente ROSSI ALICE che, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i tre Consiglieri

1) PIFFANELLI ELISA 2) PENINI SIMONA 3) RUFFATO MARCO

ed invita il Consiglio Comunale a trattare la seguente proposta di deliberazione:

**PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 733 / 2026**

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO SUAP 104/2026 COMPRENSIVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (PC N 3/2026) PER REALIZZARE UNA STRUTTURA PER ALLEVAMENTO CAVALLI E UNA PISCINA DA DESTINARE ALL'ATTIVITÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA - VIA LOVARA N. 36 - LA LUPARIA - ASSENSO ALLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI PER ATTIVITA' DI PUBBLICO INTERESSE E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

La registrazione della seduta viene conservata all'interno del sistema ConsigliCloud del Comune di Codigoro e la trascrizione integrale automatizzata della stessa è allegata alla presente e depositata presso la Segreteria comunale;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 26/02/2026, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;

VISTA l'istanza presentata al protocollo del Comune di Codigoro in data 11/04/2026 con prot. n. 6286 e le successive integrazioni del 26/06/2026 con prot. n. 10809 dalle sig.re:

- Gerali Paola nata a Bergamo il 02/04/1964 C.F. GRLPLA64D42A794V e residente a Treviolo (Bg) in via Degli Aceri n° 33;
- Cadè Biancamaria nata a Alzano Lombardo (Bg) il 04/12/1990, C.F. CDABCM90T44A246V, residente a Verdellino (Bg) in Via G. Bruno n° 28 int. 3;

intesa ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Deroga (PC n. 3/2026) nell'ambito del Procedimento Autorizzatorio Unico SUAP n. 104/2026 gestito dallo Sportello Unico attività Produttive dell'Unione dei Comuni delle Terre del Delta;

PRESO ATTO che l'intervento denominato "Tenuta Luparia", da realizzarsi sugli immobili siti in località Lovara n. 36 e censiti al Catasto Fabbricati/Terreni al Foglio 60, Particelle 346, 347 e 43, prevede la realizzazione di un Parco Biotematico dedicato all'equitazione e all'attività motoria acquatica, comprensivo di scuderie, tondino, campo di lavoro e piscine destinate al fitness acquatico e alla riabilitazione, nell'area pertinenziale di una civile abitazione e relativi servizi di proprietà delle richiedenti;

CONSIDERATO che:

- l'area d'intervento ricade in "Territorio Rurale" come definito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente e che il rilascio del titolo edilizio necessita di deroga straordinaria per il superamento degli indici di densità edilizia e di superficie coperta previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente per i soggetti privi della

qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP);

- L'Associazione Sportiva Dilettantistica Acquatime, con sede a Bergamo (C.F. 95141700161), ente non commerciale e senza scopo di lucro, che opera con finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale con particolare attenzione ai bambini ed ai cittadini comunque svantaggiati, promuove attività sportive acquatiche, equestri e ginniche;
- la proprietà della "Tenuta Luparia" e ASD Acquatime hanno assunto l'impegno reciproco che prevede il conferimento degli immobili della "Tenuta Luparia" nella disponibilità di Acquatime per la durata decennale prevista dalla Convenzione allegata alla presente;

VISTO l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) recepito nell'art. 20 della Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 15/2013, i quali attribuiscono al Consiglio Comunale la competenza esclusiva ad attestare l'interesse pubblico di un'opera ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;

RILEVATO che le suindicate disposizioni normative circoscrivono l'oggetto della deroga unicamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, nonché alle destinazioni d'uso ammissibili, nel tassativo rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza;

VALUTATO l'interesse pubblico dell'opera, ampiamente motivato dalla valenza sociale, socio-sanitaria e terapeutica delle attività di ippoterapia e idrokinesiterapia che i richiedenti intendono rivolgere a soggetti con disabilità, minori e alla comunità locale, colmando in tal modo una manifesta carenza di analoghi servizi specializzati nel territorio comunale e limitrofo;

DATO ATTO che l'intervento proposto non costituisce variante allo strumento urbanistico generale né alterazione della pianificazione strutturale dell'Ente, configurandosi come deroga puntuale e giustificata dal preminente fine sociale di interesse collettivo;

EVIDENZIATA la necessità di sottoporre il rilascio del titolo in deroga alla sottoscrizione di un negozio giuridico bilaterale idoneo a garantire la stabilità nel tempo del vincolo di destinazione e l'effettivo adempimento degli obblighi sociali assunti dal privato;

INDIVIDUATO quale corretto ed idoneo fondamento normativo per la stipulazione del predetto negozio l'istituto dell'**art. 11 della Legge n. 241/1990** (Accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento), ancorando l'accordo pubblico-privato ad uno schema di convenzione d'ambito urbanistico tipizzato dall'ordinamento giuridico;

ESAMINATO lo schema di convenzione predisposto dal Servizio Tecnico e concordato con il richiedente, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, volto a disciplinare gli obblighi del soggetto attuatore, le tariffe agevolate, i controlli comunali e le relative garanzie fideiussorie;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL) dal Responsabile del Terzo Settore;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Udita l'illustrazione del Vicesindaco Fabbri Francesco, accertato l'esito della votazione, espressa in forma palese per alzata di mano, proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori, che si sostanzia come segue:

consiglieri presenti	15
consiglieri votanti	15
voti favorevoli	15
voti contrari	0
astenuti	0

DELIBERA

1. **DI ATTESTARE E DICHIARARE** la sussistenza del preminente e rilevante interesse pubblico dell'intervento proposto da Geralsi Paola, Cadé Biancamaria e dall'ASD "Acquatime", come identificate in premessa, finalizzato alla creazione del centro sportivo-riabilitativo integrato denominato "Tenuta Luparia" ad alta utilità sociale, per le motivazioni analiticamente espresse nella narrativa del presente atto.
2. **DI CONCEDERE IL NULLA-OSTA** al rilascio del Permesso di Costruire in Deroga (PC n. 3/2026) ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013, nell'ambito del Procedimento Autorizzatorio Unico SUAP n. 104/2026 gestito dallo Sportello Unico attività Produttive dell'Unione dei Comuni delle Terre del Delta, limitatamente al superamento degli indici edilizi di densità e superficie coperta previsti dal RUE vigente per il territorio rurale, necessari ed indispensabili per la realizzazione del progetto.
3. **DI APPROVARE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", la cui perfetta sottoscrizione per atto pubblico o scrittura privata autenticata e successiva trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (a totale cura e spese del richiedente) costituisce condizione tassativa di efficacia del Permesso di Costruire in deroga.
4. **DI RECEPIRE** all'interno dello schema di convenzione approvato i seguenti vincoli e obblighi indissolubili a carico del soggetto attuatore:
 - **Vincolo di destinazione d'uso:** Obbligo di mantenimento esclusivo della destinazione sportivo-dilettantistica e terapeutico-riabilitativa per una durata minima di 10 (dieci) anni, con divieto assoluto di mutamento verso usi residenziali o balneari commerciali, pena la decadenza automatica del titolo edilizio.
 - **Uso sociale convenzionato:** Obbligo, per l'intera durata decennale di cui sopra, di riservare fasce orarie settimanali strutturate, a tariffe agevolate o in forma totalmente gratuita, per i progetti di inserimento, cura e riabilitazione promossi dai Servizi Sociali del Comune di Codigoro, dalle istituzioni scolastiche locali e dall'AUSL territoriale.
5. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione costituisce atto presupposto e parte integrante della determinazione conclusiva del Procedimento Autorizzatorio Unico SUAP n. 104/2026 dell'Unione dei Comuni delle Terre del Delta.
6. **DI DARE ATTO** che i vincoli di uso pubblico, sociale e terapeutico, nonché l'obbligo di mantenimento dei requisiti soggettivi dell'ASD, costituiscono **vincolo di destinazione d'uso permanente e reale** sull'immobile per tutta la durata della Convenzione, pertanto, la perdita dei requisiti dell'ASD o l'interruzione delle attività sociali anche successivamente all'ottenimento della Conformità Edilizia e Agibilità

(SCEA) comporterà:

- l'applicazione delle sanzioni per **mutamento di destinazione d'uso in assenza di titolo** ai sensi della L.R. n. 23/2004 e del D.P.R. 380/2001;
- l'obbligo di **corresponsione immediata degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione** ricalcolati per le opere private commerciali, oltre alle sanzioni previste per il consumo di suolo abusivo;
- la possibilità di dichiarare la decadenza del permesso di costruire e/o la revoca della SCEA, con applicazione delle penali pecuniarie determinate in convenzione ed eventuale escussione della fideiussione.

7. **DI INCARICARE** il Dirigente del III Settore del Comune di Codigoro all'esecuzione del presente atto e alla sottoscrizione del rogito convenzionale, con poteri di apportare quelle modifiche non sostanziali al testo della stessa in sede di stipulazione.

RAVVISATA l'urgenza di provvedere in merito per garantire la continuità dell'azione amministrativa ed evitare ritardi pregiudizievoli per l'Ente e per i richiedenti;

Stante la necessità di dare immediata attuazione agli adempimenti connessi all'atto deliberato, le cui scadenze non consentono di attendere i tempi ordinari di pubblicazione;

Con separata votazione palese, il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Accertato l'esito della votazione, espressa in forma palese per alzata di mano, proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori, che si sostanzia come segue:

consiglieri presenti	15
consiglieri votanti	15
voti favorevoli	15
voti contrari	0
astenuti	0

Si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile.

Il presente verbale, redatto dal Segretario Generale, viene sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

Il Presidente
ROSSI ALICE

IL Segretario Generale
BRIGNOLA VALERIO