



COMUNE DI CODIGORO
PROVINCIA DI FERRARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 22 del 28/08/2026

OGGETTO: RATIFICA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 53, COMMA 5, DELLA LEGGE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24, DELLA DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14-BIS DELLA L. 241/90 SUL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO DI STOCCAGGIO CEREALI IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI (PSC E RUE), PRESENTATO DALLA COOPERATIVA MAISCOLTORI BASSO FERRARESE, CONTESTUALE PRESA D'ATTO DELL'ASSOLVIMENTO DEGLI IMPEGNI DI MITIGAZIONE MEDIANTE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE DELLA BOZZA DELL'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE.

L'anno duemilaventisei il giorno ventotto del mese di agosto alle ore 14:05 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 del Consiglio	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 da remoto il Segretario Generale BRIGNOLA VALERIO.

Presiede la Presidente ROSSI ALICE che, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta:

**PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 925 / 2026**

**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**

OGGETTO: RATIFICA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 53, COMMA 5, DELLA LEGGE REGIONALE EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24, DELLA DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14-BIS DELLA L. 241/90 SUL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO DI STOCCAGGIO CEREALI IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI (PSC E RUE), PRESENTATO DALLA COOPERATIVA MAISCOLTORI BASSO FERRARESE, CONTESTUALE PRESA D'ATTO DELL'ASSOLVIMENTO DEGLI IMPEGNI DI MITIGAZIONE MEDIANTE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE DELLA BOZZA DELL'ATTO D'OBLIGO UNILATERALE.

La Presidente del Consiglio Alice Rossi introduce l'argomento in Oggetto e cede la parola al Dirigente del Terzo Settore, Urbanistica, Edilizia privata, Arch. Antonio Molossi che procede relazionando in merito.

Al termine della relazione la Presidente cede la parola al Consiglio.

Interviene il consigliere Dario Gabbari precisando che il termine "ratifica" non implica un mero atto di assenso del Consiglio ma una valutazione in ordine all'approvazione dell'intervento.

Interviene la Consiglieria Piffanelli Elisa precisando l'assenza di tempi tecnici per una valutazione approfondita della proposta.

Interviene il Sindaco Alice Zanardi ricordando che l'urgenza è stata determinata dalla procedura di finanziamento pubblico cui il proponente è coinvolto e, pur comprendendo il disagio, ritiene necessario dover agevolare la crescita economica sul territorio e porre l'Azienda in condizione di poter procedere.

Interviene il Consigliere Bonazza Samuele ricordando l'opportunità per l'economia del territorio anche in considerazione delle attuali difficoltà congiunturali.

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 in data 13/03/2025 (acquisita agli atti con PG n. 4330 e 4333) dal procuratore speciale Ing. Orazio Astolfi per conto della ditta Cooperativa Maiscoltori Basso Ferrarese Soc. Coop. Agricola, volta ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un impianto di stoccaggio cereali in ampliamento di stabilimento produttivo esistente in via Fronte secondo Tronco n. 109/A (uso d.6 : Attività di tipo industriale di conservazione, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici);

PRESO ATTO che l'intervento in oggetto prevede la trasformazione edilizia e urbanistica di un'area adiacente allo stabilimento mediante:

- la realizzazione di:
 - n° 10 silos della capacità di circa 2.800,00 Tonn. Cad.
 - n° 2 silos della capacità di 100,00 Tonn. cad. per il carico rapido dei mezzi in uscita.
 - magazzino chiuso su quattro lati, a struttura metallica, della lunghezza di mt. 22,80 ed una larghezza di mt. 11,00, altezza media mt. 8,25, a protezione della fossa ricevimento cereali.
 - piccoli prefabbricati per l'alloggiamento delle macchine per la pulizia di quadri elettrici e dei filtri, oltre all'immagazzinaggio temporaneo degli scarti.
- la sistemazione della nuova area produttiva di progetto con integrazione del sistema antincendio, già presente nella parte esistente dello stabilimento e formazione di piazzali, rete di scarico delle acque, bacino di laminazione e installazione di serbatoio GPL dim 6000XØ 2170.

DATO ATTO che lo stabilimento esistente insiste su aree identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 43, Mappali 16, 163, 528, 605, 606, mentre i terreni interessati dall'ampliamento proposto (piazzale attualmente ghiaiato adibito temporaneamente a stoccaggio in silobag per circa 10.000 mq complessivi) sono identificati al Catasto Terreni al Foglio 43, Mappali 210 e 3452;

CONSTATATO che l'area d'intervento risulta parzialmente inserita negli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" (Art. 5.9 PSC / Art. 4.1.1 RUE) e nelle "Aree di compensazione ambientale" (Art. 2.8 PSC), per cui la realizzazione del progetto comporta la necessità di procedere a variante cartografica al PSC e al RUE per l'estensione del perimetro consolidato delle attività produttive esistenti ("Uso d6 - attività industriale di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli");

RICHIAMATO l'articolo 53 della L.R. n. 24/2017 il quale disciplina il Procedimento Unico per l'approvazione di progetti di sviluppo delle attività economiche e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti, stabilendo che la determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi, ove ratificata dal Consiglio Comunale entro il termine perentorio di 30 giorni dall'adozione, comporta approvazione della variante urbanistica e assume il valore di Permesso di Costruire;

EVIDENZIATO che l'intervento proposto riveste un oggettivo rilievo economico e sociale per il territorio comunale, in quanto finalizzato all'espansione e all'ammodernamento tecnologico e logistico di un'attività produttiva storicamente insediata e a servizio dei soci agricoltori locali, e che lo stesso risulta pienamente riconducibile alle fattispecie regolate dall'art. 6, comma 1, lett. b) della L.R. n. 24/2017, restando pertanto escluso dal computo del limite del 3% di consumo di suolo ammissibile per questo Comune, come asseverato dallo Sportello Unico per l'edilizia comunale (SUE) in sede istruttoria (si richiama il parere prot. 14324 del 24/08/2026);

RICHIAMATO il Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 112 del 20/08/2026, sottoscritto digitalmente dal Presidente Daniele Garuti, con il quale l'Amministrazione Provinciale ha espresso i propri atti di assenso di competenza sul Procedimento Unico in oggetto, ed in particolare:

1. Parere Favorevole in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica sulla variante al PSC e al RUE, facendo proprie le risultanze della Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica prot. n. 29698 del 19/08/2026 redatta dal Responsabile del Servizio Arch. Manuela Coppari (Allegato A - Parte I);
2. Parere Favorevole (Parere Motivato) sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017, attestante che non sono attesi effetti ambientali negativi significativi dall'attuazione del progetto (Allegato A - Parte III);
3. Parere Favorevole in ordine alle interferenze del progetto con la viabilità provinciale di competenza (S.P. 62), facendo proprie le risultanze istruttorie del Parere del Servizio Mobilità e Viabilità prot. n. 29123 del 12/08/2026 a firma del Responsabile Ing. Dario Vinciguerra;
4. Presa d'atto in materia sismica che i progettisti hanno optato per il "deposito non contestuale" (come dichiarato nel modulo MUR A1/D1), rimandando la valutazione alla fase di deposito del progetto esecutivo delle strutture prima dell'effettivo inizio dei lavori ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 19/2008;

PRESO ATTO che all'interno della Conferenza dei Servizi decisoria convocata dal SUAP ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 con nota prot. n. 6131 del 10/04/2025, sono stati regolarmente acquisiti tutti i pareri, visti e nulla osta endoprocedimentali prescritti dalla legge, tra i quali:

- Il Parere favorevole con prescrizioni, in ordine alla regolarità tecnica, edilizia e urbanistica del progetto in variante ex art. 53 L.R. n. 24/2017, ai fini della conclusione positiva della C.d.S che assorbe il Permesso di Costruire e della successiva trasmissione della proposta di variante al Consiglio Comunale, espresso dallo Sportello Unico per l'edilizia comunale (SUE) in data 24/08/2026 con prot. 14324 (parere PC 4/2025);
- Il parere dell'AUSL di Ferrara - Dipartimento di Sanità Pubblica (U.O.C. Igiene Pubblica, prot. n. 23964 del 10/04/2025 e successive integrazioni del 16/09/2025) favorevole con prescrizioni igienico-sanitarie
- L'Atto di Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) adottato da ARPAE Ferrara (Atto n. DET-AMB-2025-6085 del 23/10/2025, in sostituzione della precedente AUA) per gli scarichi idrici, l'impatto acustico e le emissioni in atmosfera (nuovi camini E26 ed E27);

- Il parere favorevole del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (prot. n. 9007 del 21/05/2025) in ordine al rispetto del vincolo idraulico e alla gestione delle acque meteoriche;
- Il parere favorevole del CADF S.p.A. (prot. n. 8642 del 16/05/2025) per l'allacciamento fognario delle acque di prima pioggia;

DATO ATTO dell'avvenuto espletamento dei prescritti adempimenti di pubblicità e partecipazione, con la ripubblicazione del progetto integrato con la ValSAT e la Sintesi Non Tecnica sul BURERT n. 157 (Parte Seconda) a far data dal 17/06/2026 per la durata di 60 giorni consecutivi ai fini della pubblica consultazione, termine entro il quale non sono pervenute osservazioni od opposizioni ostative all'approvazione del progetto;

RILEVATO che, non ricorrendo l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o cessioni di aree al patrimonio comunale, la convenzione urbanistica bilaterale viene validamente sostituita dal versamento integrale delle somme e dal deposito di un Atto d'Obbligo Unilaterale registrato e trascritto a cura e spese della ditta, contenente il cronoprogramma dei lavori e i vincoli di asservimento;

VISTI i pareri favorevoli espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica (dal Responsabile del Terzo Settore - Tecnico) e contabile (dal Responsabile del Settore Bilancio e Finanze);

RICHIAMATA la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria sul progetto di ampliamento dell'impianto di stoccaggio cereali della ditta Cooperativa Maiscoltori Basso Ferrarese Soc. Coop. Agricola del 25/08/2026 a firma della Responsabile dello Sportello Unico Attività produttive dell'Unione dei Comuni del Delta del Po con gli allegati pareri e la dichiarazione di sintesi **(allegata alla presente sotto la lettera A)**

VISTA la bozza dell'atto unilaterale d'obbligo contenente il vincolo di asservimento, le limitazioni d'uso e il rispetto del cronoprogramma dei lavori privati **(allegata alla presente sotto la lettera B)**

VISTI:

- il D. Lgs. n. 267/2000 e smi;
- il Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 e smi;
- le vigenti norme sulla pubblicità e trasparenza;
- il Regolamento di contabilità del Comune di Codigoro;
- la Legge n. 136/2010 (tracciabilità dei flussi finanziari) e smi;

DATO ATTO che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

Accertato l'esito della votazione espressa per appello nominale, proclamato dal Presidente, che si sostanzia come segue:

consiglieri presenti	17
consiglieri votanti	17
voti favorevoli	13
voti contrari	0
astenuti	4 (Piffanelli E.; Gabbari D; Barboni M.; Bugnoli L.)

DELIBERA

1. DI RATIFICARE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 5, della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017, l'allegata determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria sul progetto di ampliamento dell'impianto di stoccaggio cereali della ditta Cooperativa Maiscoltori Basso Ferrarese Soc. Coop. Agricola con riguardo ai pareri e agli atti di assenso raccolti nel corso del procedimento riferiti alla variante cartografica al PSC e al RUE (Allegato A).
2. DI DARE ATTO che l'effetto della presente ratifica comporta approvazione della variante cartografica agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC e RUE), con la riclassificazione delle aree di ampliamento (Foglio 43, Mappali 210 e 3452) da "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico" ad "Ambiti specializzati per attività produttive esistenti" (Art. 5.4 PSC / Art. 3.6 RUE), nonché contestuale rilascio del titolo abilitativo unico (Permesso di Costruire) per l'esecuzione delle opere private.
3. DI DARE ATTO che le aree interessate dall'intervento sono escluse dal computo della quota massima del 3% di consumo di suolo ammissibile ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b) della L.R. n. 24/2017, trattandosi di ampliamento e riorganizzazione logistica di attività produttiva già insediata.
4. DI PRENDERE FORMALE ATTO dell'assolvimento dell'obbligo di versamento del Contributo di Costruzione e delle monetizzazione per un importo totale di euro 180.876,02, come indicato nell'allegata Determinazione Conclusiva del SUAP n. 82 del 26/07/2026, comprensivo dell'importo della monetizzazione delle misure compensative.
5. DI APPROVARE lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo (Allegato B), che dovrà essere sottoscritto e regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari prima dell'inizio dei lavori.
6. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), stante l'urgenza di consentire alla ditta proponente di presentare la documentazione relativa al provvedimento

abilitativo efficace entro i termini previsti per l'ottenimento dei contributi regionali sull'opera da eseguire.

Successivamente il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di consentire alla ditta proponente di presentare la documentazione relativa al provvedimento abilitativo efficace entro i termini previsti per l'ottenimento dei contributi regionali sull'opera da eseguire.

Accertato l'esito della votazione, espressa in forma palese, proclamato dal Presidente, 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