

Oggetto: VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE INERENTE LA TRASFORMAZIONE DI AREA RICADENTE IN FASCIA DI RISPETTO DI METANODOTTO, RICOLLOCATO DALL'ENTE GESTORE E PERTANTO ASSIMILABILE AD AREA AGRICOLA, IN AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA D ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 55/2012 e dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010

DITTA: **FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A.**, via del Lavoro n. 1, Valeggio sul Mincio (VR)

Pratica SUAP n. **01294560329-18042025-1450** prot. SUAP n. 0663023 del 27/08/2025

Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, per gli effetti dell'art. 14 bis, comma 7, Legge n. 241/1990 – Forma simultanea e in modalità sincrona.

RELAZIONE AGGIUNTIVA DEL RESPONSABILE SUAP

Richiamata in toto la relazione tecnica illustrativa a firma del progettista Arch. Anna Paola Valbusa, con cui viene riportata la storicità dell'azienda, le attuali produzioni e le prospettive dell'azienda stessa e quindi le motivazioni per cui necessita di un ampliamento dall'attuale sede sita in comune di Valeggio Sul Mincio, si allega alla stessa questa relazione aggiuntiva al fine di avviare il procedimento così come previsto per le varianti urbanistiche di cui alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive.

IL NUOVO PROGETTO DI AMPLIAMENTO

L'area in cui è prevista la realizzazione di ampliamento dell'attività della sede della ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE, in Via del Lavoro n. 1, risulta attualmente individuata dal vigente strumento urbanistico PAT come "urbanizzazione consolidata produttiva" e nel vigente P.I. in zona territoriale omogenea tipo "agricola" e in corrispondenza della "fascia di rispetto gasdotto".

La proposta di ampliamento dell'attività e conseguentemente della relativa trasformazione in zona territoriale omogenea di tipo "D" prevede le seguenti modifiche alla pianificazione comunale vigente:

- Modifica nel P.I. attraverso l'individuazione di nuova area pari a mq. 15.099,57 con possibilità edificatorie delle zone D;
- ampliamento delle strutture legate all'utilizzo dei carriponete, con ammissibilità delle destinazioni previste per le zone D.

A seguito di richiesta da parte del Comune di Valeggio sul Mincio nei confronti di SNAM Rete Gas Spa relativamente al completamento dei lavori di rifacimento del tratto di metanodotto insistente nel territorio comunale, la stessa SNAM con comunicazione prot. 1161 del 02/12/2024, ha comunicato di aver completamente rimosso la condotta DN 100 che generava la rispettiva fascia di rispetto, pertanto attesa l'avvenuta rimozione delle infrastrutture di cui sopra, ne consegue la decadenza dell'efficacia del vincolo preconstituito in favore delle stesse.

VARIANTE AI SENSI ART. 4 L.R. 55/2012

Premesso che l'articolo 8 del D.P.R. 160/2010, con il quale si disciplina l'ipotesi in cui un soggetto intenda ampliare una attività produttiva, afferma in via generale che la richiesta dovrà essere presentata previa verifica che lo "strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti".

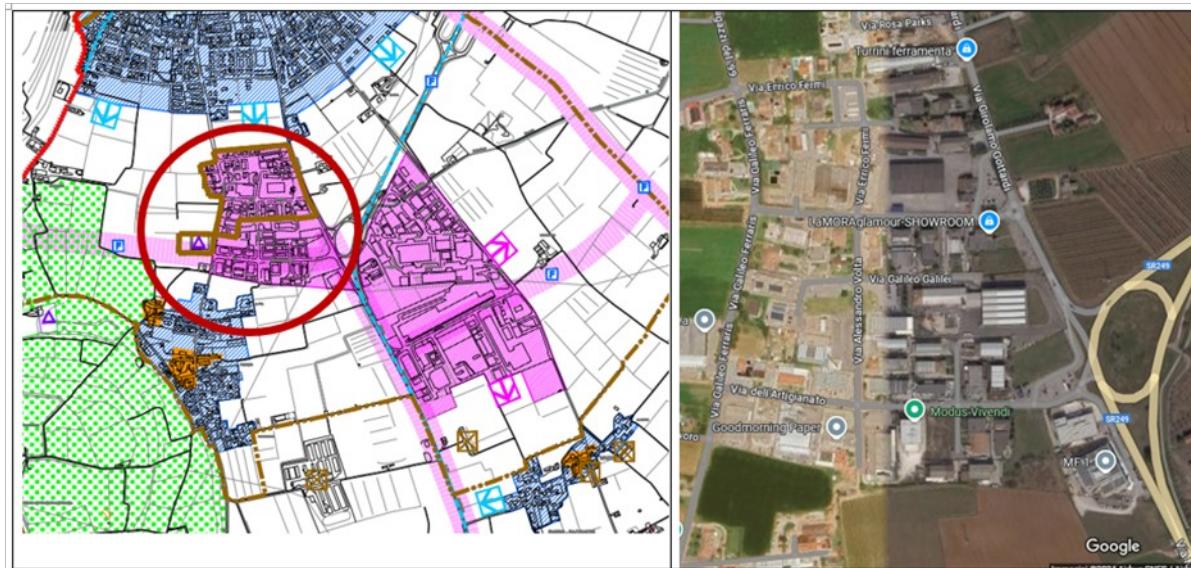
In via preliminare il responsabile del servizio SUAP in collaborazione con il responsabile dell'area Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Valeggio Sul Mincio ha attivato una serie di valutazioni tecnico/urbanistiche e di verifiche sia per dimensione (aspetto quantitativo) sia per idoneità di vicinanza all'attuale sede (aspetto qualitativo) accertando nel contempo se vi fosse un'area idonea allo scopo tra le aree già classificate in zona territoriale omogenea tipo "D".

Dopo tali analisi la situazione risulta come da tavole qui sotto riportate



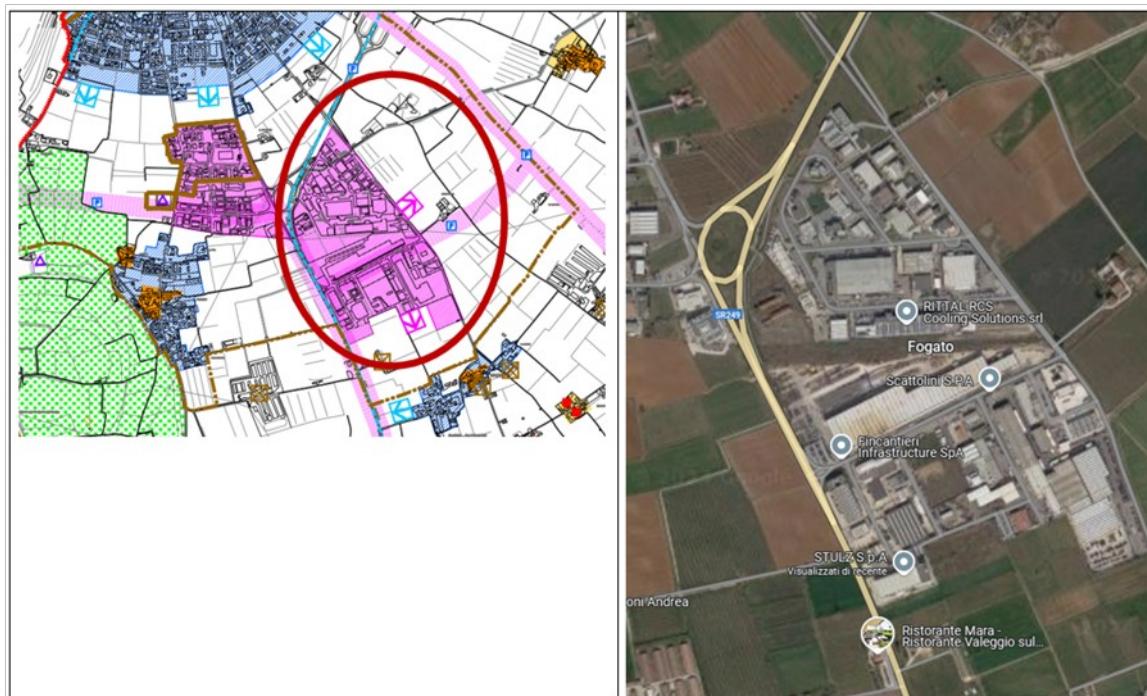
AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DEFINITE NEL VIGENTE PAT

1 – area



Come si evince dallo stato di fatto (foto maps) tutti i lotti produttivi risultano edificati e non vi sono aree libere a disposizione.

2 – area



Anche in questo ambito risulta dallo stato di fatto (foto maps) che tutti i lotti produttivi risultano edificati e non risultano aree libere a disposizione.

A seguito di tale atto ricognitivo il sottoscritto responsabile SUAP in collaborazione con il settore Urbanistica al fine di rispondere al dettato di cui al sopracitato art. 8 del DPR n. 160/2010 e della L.R. n. 55/2012 ha proceduto alla verifica di conferma dell'inesistenza di aree produttive già individuate negli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Altro valido contributo per la sopra richiamata attestazione di “verifica” risulta essere quello dell’art.
ART. 14. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Come sopra riportato la norma del vigente P.I. riconferma i principi fondatori riportati nel previgente art. 48 comma 7 bis della L.R. n. 11/2004, assumendo comunque come criterio generale di riferimento per l’applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, quelli stabiliti dal D.P.R. 160/2010 e la L.R. n. 55/2012.

Risulta opportuno chiarire in quale tipologia “urbanistico/edilizia” potrebbe inserirsi l’intervento de quo. Un valido aiuto risulta essere quanto riportato nella CIRCOLARE 31 luglio 2001, n. 16 - Sportello Unico per le attività produttive, indirizzi in materia urbanistica.

La richiesta presentata risulta essere un “ampliamento” dell’attuale stabilimento produttivo della ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE.

La circolare sopra richiamata al punto 1.4 così riporta: *“Per ampliamento si intende l'aumento della precedente dimensione dell'attività in atto sino al limite massimo del raddoppio dell'esistente superficie coperta e/o volume. Si ritiene infatti che una quantità superiore configurerebbe nella sostanza una nuova realizzazione, conformemente ad una prassi interpretativa ormai consolidata seguita nell'applicazione dell'art. 126 della legge regionale 26 giugno 1985, n. 61, come modificato dalla legge regionale 5 marzo 1987, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;”*.

Il progetto prevede un ampliamento dell’attuale sede con l’estensione dei binari dei carri ponente. Nel merito si specifica che proprio il PAT, come da tavola riportata tra le premesse, in un contesto di programmazione generale ha già individuato tale area come zona a destinazione produttiva.

Richiamato quanto disposto dalla Circolare Regionale n. 16/2001 e con riferimento al citato articolo 3 della stessa circolare al comma 11 nella redazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti disposizioni:

- A) L'estensione dell'area non eccede rispetto al progetto. L'area in questione come dimostrato negli elaborati grafici risulta necessaria per una regolare e sicura movimentazione degli autoarticolati e per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e di mitigazione ambientale. Per tali ragioni l'estensione dell'area risulta congrua con le necessità aziendali;
- B) è garantito il rispetto degli standard;
- C) sono rispettate le disposizioni del PTRC;

- D) è allegata la bozza di convenzione come da disposizioni della Delibera di Giunta Regionale del 19 novembre 2013 n. 2045;
- E) sono previste opere di mitigazione per l'impatto ambientale;
- F) non sono presenti nell'area edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- G) non sono interessate aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano.

Concludendo, si è del parere che, l'istanza di attivazione della procedura prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010 e dall'art. 4 della L.R. 55/2012, per quanto sopra riportato, risulta per tempistiche e per semplicità dell'azione amministrativa, la più garantista per il raggiungimento dell'obbiettivo prefissato.

Valeggio Sul Mincio, 09/12/2025

Il responsabile del procedimento
Sportello Unico Attività Produttive
Arch. Annalisa Scaramuzzi
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)