

Valeggio sul Mincio, 13.01.2026

Pratica SUAP n. 01294560329-18042025-1450

prot. n. 0663023 del 27/08/2025

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 SIMULTANEA E SINCRONA VERBALE

Con nota prot. 31611 del 09/12/2025 inviata tramite il portale *impresainungiorno.gov* alla PEC degli Enti interessati con pubblicazione all'Albo online, è stata indetta e convocata la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-ter della L. 241/90, presso la sede del Comune di Valeggio sul Mincio (VR) in Piazza Carlo Alberto n. 48, il giorno 12/01/2026 alle ore 15:00 ai fini dell'eventuale approvazione di Variante Urbanistica ai sensi degli artt. 4 della L.R. 55/2012, art. 8 del D.P.R. 160/2010, mediante conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seg. della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii per il progetto di 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, in variante al vigente P.I.

PREMESSO che:

1. È stata presentata Pratica SUAP n. 01294560329-18042025-1450 prot. SUAP n. 0663023 del 27/08/2025, a nome della ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A. con sede in via Del Lavoro n. 1 in Comune di Valeggio sul Mincio (VR), riguardante la richiesta per **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

2. che con protocollo n. 31612 in data 09/12/2025 è stato pubblicato l' AVVISO (ai sensi e per gli effetti delle leggi 241/90 e s.m.i., così come richiamate e per le finalità stabilite dal DPR 160/2012 e L.R. 55/2012, art. 4) con cui si informava la popolazione della "CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA" in data 13/01/2026 alle ore 15:00, ai fini dell'eventuale approvazione del progetto per la 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;
3. che entro il termine perentorio del 23/12/2025 le Amministrazioni coinvolte avrebbero potuto richiedere, ai sensi dell'art. 2, c. 7, legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni;
4. che entro tale data non è pervenuta alcuna richiesta di integrazioni documentali da parte degli enti invitati.

La ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A. è una delle quattro società facente parte del Polo Infrastrutture di Fincantieri, specializzate per grandi progetti complessi e integrati. In particolare Fincantieri Infrastructure si occupa di ponti e viadotti, edifici, terminal e sollevamento pesante, portando le strutture in acciaio su larga scala nel futuro come leader globali nel settore delle infrastrutture.

Lo stabilimento di Valeggio sul Mincio (VR) è posizionato in un crocevia strategico nel nord Italia, avendo facile accesso a importanti città e a infrastrutture di trasporto, e un rapido collegamento con il resto del Paese e d'Europa. Questa posizione permette di svolgere un ruolo chiave per la crescita economica della regione: attraverso la realizzazione di importanti progetti infrastrutturali generano posti di lavoro, promuovono lo sviluppo economico, contribuiscono alla creazione di valore aggiunto per la comunità locale, sviluppano solide partnership con le istituzioni locali e prendono parte a iniziative infrastrutturali.

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 carriponte, 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 nota 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 precostituito in favore delle stesse.

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”.

A seguito di tale atto ricognitivo il 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 (come da relazioni allegate al progetto e all’indizione e convocazione della presente conferenza di servizi), pertanto l’area proposta per l’ampliamento risulta essere l’unica idonea a tale trasformazione urbanistica.

Alla luce di queste motivazioni, la ditta ritiene che la proposta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:

- sotto il profilo urbanistico consente di dare attuazione, in termini di continuità “lavorativa” della ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A., con riferimento a un’area che, attualmente ricade in zona agricola, ma che risulta vocata alla destinazione “produttiva”, in

quanto interclusa tra due piani di lottizzazione industriali consolidati (denominati Zona Industriale Comparto A e B e Casa Fogato) senza interferire con la viabilità cittadina;

- sotto il profilo sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale in termini di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi ad uso pubblico, per la parte oggi occupata dalla ditta, così come rappresenta nel suo complesso un investimento di risorse private a vantaggio sia dell'interesse pubblico che del soggetto privato in termini di occasioni di sviluppo dell'attività;
- sotto il profilo dei servizi, non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa un'opportunità di sfruttare un'area incolta, fino ad oggi inutilizzabile in forza del vincolo di inedificabilità per presenza di sottoservizi, attualmente rimossi.

Con nota prot. 31611 in data 09/12/2025, sono stati invitati i seguenti Enti:

- PROVINCIA DI VERONA – Settore Servizi in Campo Ambientale
- REGIONE DEL VENETO Unità Organizzativa Genio Civile di Verona
- CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE
- AZIENDA ULSS N. 9 SCALIGERA
- ARPAV – Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto
- COMANDO PROV.LE DEI VIGILI DEL FUOCO DI VERONA
- AGS Azienda Gardesana Servizi
- VENETO STRADE SPA
- SNAM SPA
- AGSM AIM Smart Solutions
- COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO - Sindaco – Area Urbanistica ed Edilizia Privata - Area Ambiente – Area Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni - Area Polizia Locale
- Ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A.
- p.c. Arch. Anna Paola Valbusa (progettista)

In data 13/01/2026 alle ore 15:00 presso la sede comunale come sopra individuata, l'Assessore delegato Claudio Pezzo assume la presidenza della conferenza indetta ed l'Arch. Annalisa Scaramuzzi, Responsabile SUAP, assume le funzioni di segretario e verbalizzante.

CONSTATATA la presenza degli Enti rappresentati come di seguito specificato:

- COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO – Assessore delegato – ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata – Lavori pubblici
- AGS Azienda Gardesana Servizi
- Ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A. rappresentata da Fabio Donato e Arch. Anna Paola Valbusa (progettista)

CONSTATATO che risultano assenti i sottoelencati Enti anche se regolarmente convocati come sopra citato:

- PROVINCIA DI VERONA – Settore Servizi in Campo Ambientale
- REGIONE DEL VENETO Unità Organizzativa Genio Civile di Verona
- CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE
- AZIENDA ULSS N. 9 SCALIGERA
- ARPAV – Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto
- COMANDO PROV.LE DEI VIGILI DEL FUOCO DI VERONA
- VENETO STRADE SPA
- SNAM SPA
- AGSM AIM Smart Solutions

PRESO ATTO che alla data odierna risultano pervenuti i seguenti pareri/note:

- SNAM RETE GAS SPA prot. n. 264 del 18/12/2025 (prot. SUAP n. 0913947/23-12-2025): *le opere e i lavori di che trattasi non interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società;*
- ULSS N. 9 SCALIGERA prot. SUAP n. 0918988 del 29/12/2025: *non partecipa alla CDS;*
- COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI VERONA comunicazione prot. VV.F. n. 57 del 02/01/2026 (prot. SUAP n. 0000681/02-01-2026): *dalla documentazione non si rilevano attività di Prevenzione Incendi e pertanto non è possibile esprimere alcun parere di competenza;*
- VENETO STRADE SPA prot. SUAP n. 0008799 del 09/01/2026: *non si esprime alcun parere circa la trasformazione da area agricola ad area produttiva, in quanto l'intervento ricade fuori fascia di rispetto stradale come definita dall'art. 26 del DPR n. 495/92;*

- CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE prot. n. 307 del 12/01/2026 (prot. SUAP n. 0012814/12-01-2026): *parere favorevole con prescrizioni*;
- AGS Azienda Gardesana Servizi prot. 199 del 13/01/2026: *non ha osservazioni al riguardo*.

PRESO ATTO che si è provveduto alla pubblicazione sul portale degli elaborati oggetto del presente procedimento e che pertanto il progetto edilizio e la variante risultano composti dai seguenti elaborati:

elaborati in data 27/08/2025

Descrizione	Nome Originale	Nome file
documentazione fotografica dello stato di fatto	2949T023-.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.002.PDF.P7M
elaborati grafici comprensivi di stato attuale, progetto e tavola interventi	2949T026-.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.003.PDF.P7M
Relazione Tecnica di Asseverazione (il modello deve essere allegato una volta compilato, salvato in PDF e firmato digitalmente)	PdC Relazione asseverante Veneto.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.011.PDF.P7M
Bozza di convenzione. Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale (redatta secondo lo schema approvato con Dgr n. 2045 del 19 no	2949T025-.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.001.PDF.P7M
VINCA_DOMANDA VALUTAZIONE PRELIMINARE VINCA – SCREENING SPECIFICO (LIVELLO I)	Dichiarazione.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.014.PDF.P7M
"Scheda monitoraggio, art. 6, L.R. 31.12.2012, n. 55" da compilare a cura del progettista	2045_AllegatoD_262869 COMPILATA.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.015.PDF.P7M
Allegati alla Relazione Tecnica di Asseverazione - Linee guida (il modello deve essere allegato all'istanza una volta compilato, salvato in PDF e firmato digitalmente)	PdC_quadro allegati - Veneto_.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.012.PDF.P7M
Riepilogo Pratica SUAP	01294560329-18042025-1450.SUAP.PDF.P7M	01294560329-18042025-1450.SUAP.PDF.P7M

Descrizione	Nome Originale	Nome file
RELAZIONE IDRAULICA E DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	2949T028-.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.008.PDF.P7M
Scansione di un valido documento di identità del soggetto che conferisce la procura speciale	CI CARDELLA.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.010.PDF.P7M
PROSPETTO DI CALCOLO PREVENTIVO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	2949T027-.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.007.PDF.P7M
INQUADRAMENTO GENERALE	2949T024-.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.006.PDF.P7M
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	2949T022-.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.004.PDF.P7M
RELAZIONE AMBIENTALE	2024-R047 FINCANTIERI INFRASTRUCTURE SPA Valeggio sM VR_rev.2 30-09-2024.pdf.p7m	01294560329-18042025-1450.005.PDF.P7M

Elaborati in data 03/10/2025 – prot. SUAP 0749601/03-10-2025

Integrazioni

Descrizione	Nome Originale	Nome file
all1_2949T022-relazione tecnica illustrativa.pdf	all1_2949T022-relazionetecnicaillustrativa.pdf.p7m	all1-2949T022-relazionetecnicaillustrativa.pdf.p7m
all2_2949T024-inquadramento generale	all2_2949T024-inquadramentogenerale.pdf.p7m	all2-2949T024-inquadramentogenerale.pdf.p7m
all3_2949T026-piante	all3_2949T026-piante.pdf.p7m	all3-2949T026-piante.pdf.p7m
all4_2949T028-relazione idraulica e compatibilità	all4_2949T028-relazioneidraulicacompatibilita.pdf.p7m	all4-2949T028-relazioneidraulicacompatibilita.pdf.p7m
Format_Proponente_Screening_Specifico_Piani_Programmi_FINCANTIERI	Format_Proponente_Screening_Specifico_Piani_Programmi_FINCANTIERI.pdf.p7m	Format-Proponente-Screening-Specifico-Piani-Programmi-FINCANTIERI.pdf.p7m
geodatabase fincantieri	geodatabasefincantieri.txt.pdf.p7m	geodatabasefincantieri.txt.pdf.p7m
metadato_geodatabase_fincantieri	metadato_geodatabase_fincantieri.xml.pdf.p7m	metadato-geodatabase-fincantieri.xml.pdf.p7m

Modulo proc_VINCA_livello I_Manni Sipre spa	Moduloproc_VINCA_livelloI_ManniSipr espa.pdf.p7m	Moduloproc-VINCA-livelloI- ManniSiprespa.pdf.p7m
------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

Il Presidente,

preso atto di quanto sopra riportato, invita il progettista a presentare brevemente ai presenti il progetto ed al responsabile di esprimere le valutazioni tecniche sul Progetto.

Udite le relazioni il Presidente invita i presenti ad esprimersi.

L'Amministrazione Comunale esprime in via preliminare il parere favorevole per la proposta di variante presentata dalla ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A., ai fini dell'ottenimento del parere regionale in materia di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

INTERVENTI:

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO, Area Urbanistica - Edilizia Privata: visti gli elaborati e i pareri pervenuti si esprime parere favorevole.

Ditta FINCANTIERI INFRASTRUCTURE S.P.A. prende atto dei pareri pervenuti e delle prescrizioni contenute nel presente verbale.

Il Presidente, preso atto che non sono pervenuti ulteriori pareri e/o note da parte degli enti invitati, da lettura dell'articolo 14 ter, comma 7 della Legge n. 241/1990, per il quale "*... omissis ... Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza.*"

Tutto ciò premesso,

vista la relazione istruttoria da parte degli uffici comunali coinvolti, che si allega;

visti i pareri allegati ed uditi gli interventi di cui alle premesse;

vista la L. 241/1990;

vista la Legge 133/2008;

visto il D.P.R. 160/2010;

vista la L.R. Veneto n. 55/2012;

viste le norme vigenti in materia procedimentale, urbanistica, ambientale e sanitarie;

LA CONFERENZA DI SERVIZI

all'unanimità degli Enti presenti AGS Azienda Gardesana Servizi e Comune di Valeggio sul Mincio, adotta la variante al Piano degli Interventi – P.I. - del Comune di Valeggio sul Mincio per la **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 e approva il progetto edilizio di ampliamento delle strutture legate all'utilizzo dei carriponte, con le prescrizioni e condizioni derivanti dai pareri resi, tutti elencati nelle premesse ed allegati e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. l'ambito di intervento viene riclassificato come zona "D speciale" i cui indici stereometrici (superficie di pertinenza dell'attività, volume, superficie coperta, altezza degli edifici, sedime degli edifici, superfici a verde e a parcheggi, così come modificato e precisato nel presente verbale -altezze-maggior superficie utile-ecc.) nonché la destinazione d'uso riferita ai piani sono modificabili solo con l'istituto della variante allo Strumento urbanistico generale o con nuova procedura di variante di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 fatto salvo quanto disposto dall'articolo 2 della L.R. n 55/2012. Non sono ammesse attività diverse da quella prevista dal presente progetto;
2. modifica degli elaborati grafici del P.I. vigente così come proposto dal progetto e come definito nell'atto di indirizzo della Regione Veneto n. 832/2010, riclassificando l'ambito interessato dal progetto da Z.T.O. E a Z.T.O. D Speciale, i cui contenuti e parametri sono quelli definiti in questo procedimento di SUAP;
3. sono fatti salvi i diritti di terzi;
4. sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni o limiti espressi dagli Enti/Settori competenti in materia di salvaguardia ambientale e igienico sanitaria, nonché in materia di edilizia e sicurezza nei luoghi di lavoro e di viabilità sovracomunale. Allo scopo sarà cura del Comune verificare prima del rilascio del Provvedimento Conclusivo la necessità di ulteriori nulla osta e/o autorizzazioni comunque denominati preordinati al rilascio del titolo abilitativo;
5. la procedura di VAS verrà attivata successivamente all'adozione della presente Variante, ai sensi della L.R. 12/2024 e del Regolamento Regionale n. 3/2025;
6. spetta al Comune la verifica dei titoli per il rilascio del Provvedimento Conclusivo;

7. prima del Consiglio Comunale dovrà essere sottoscritta la convenzione e depositata la ricevuta del versamento o eventuale polizza fideiussoria ivi prevista per il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001.

Per tutto quanto sopra, si dà quindi atto che tutto ciò contenuto costituisce determinazione conclusiva favorevole della Conferenza di Servizi e sostituisce, a tutti gli effetti, ogni altro atto di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare, alla predetta Conferenza, si demanda inoltre al responsabile dello SUAP ogni ulteriore adempimento compresa l'emissione del Provvedimento Unico Conclusivo, ai sensi dell'articolo 38 della Legge 133/2008, in conformità e con le prescrizioni contenute nel presente verbale.

La Conferenza di Servizi viene quindi chiusa alle ore 15:35

Comune di Valeggio sul Mincio: Claudio Pezzo	
AGS Azienda Gardesana Servizi: Carlo Spazzini	
Segretario verbalizzante – Responsabile SUAP Arch. Annalisa Scaramuzzi	
Fincantieri Infrastructure Spa: Fabio Donato Arch. Anna Paola Valbusa	 

Il presente verbale è composto da n. 10 (dieci) pagine.