



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Proposta di delibera - Consiglio Comunale

Numero: 60 del 20/10/2025

Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 DELLA L.R. 24/2017 PER "AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CONGLOMERATI BITUMINOSI E POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI" - DITTA ROMAGNOLA CONGLOMERATI SRL. - IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI - PRONUNCIA PREVENTIVA AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 5.

PREMESSO CHE:

- la società ROMAGNOLA CONGLOMERATI SRL dal 2017 è proprietaria di mq. 36.843,00 di terreni ubicati a confine tra i due Comuni di Forlimpopoli e Bertinoro, contigui tra loro ed alla zona industriale ed artigianale di Panighina, così ripartiti:

- Forlimpopoli, via Emilia per Cesena n. 2222, distinti al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio n. 26, Particelle nn. 33 – 234 – 393 - 456-457, per una superficie di mq. 28.507,00;
- Bertinoro, via Ponara n. 124, distinti al Catasto terreni del Comune di Bertinoro al Foglio n. 26 Particelle nn. 62 – 63 – 307 – 311, per una superficie di mq. 14.815,00;

- tutta la proprietà dell'area è stata acquisita dalla originaria società ROMAGNOLA STRADE SRL insediata sul sito sin dal 1968, subentrando alla stessa nella gestione degli impianti di produzione dell'asfalto;

- l'attività della SOCIETÀ ROMAGNOLA STRADE SRL permane attualmente sulla porzione sita in Forlimpopoli Fg. 26, plle 393 e 456, con relativo fabbricato, concessa in comodato d'uso da Romagnola Conglomerati;

- l'attività di ROMAGNOLA CONGLOMERATI SRL consiste nella produzione di conglomerati, emulsione bituminosa, misto stabilizzato e frantumato di fresato, lavorazione di inerti per la produzione di conglomerati a base bituminosa e/o cementizia e di recupero di rifiuti non pericolosi, ai sensi dell'art. 216 del D.Lgs. 152/06; l'impianto insiste su parte dei terreni in proprietà per complessivi mq. 29.785,00 mq con la seguente ripartizione:

- Forlimpopoli – Fg. 26 Part. n. 33 di mq. 14.970,00;
- Bertinoro - Fg. 26 Partt. nn. 62 – 63 – 307 – 311 di mq. 14.815,00;

- l'attività di ROMAGNOLA CONGLOMERATI SRL è svolta con Autorizzazione Unica Ambientale, n. 356 del 24/02/2016 e successive varianti, ai sensi dell'art. 216 del D.lgs. 152/2006, la quale sostituisce le precedenti autorizzazioni attribuite a ROMAGNOLA STRADE SRL; il processo produttivo si svolge all'aperto ed il compendio aziendale comprende piazzali/impianti per:

- *materiali di rifiuto* da riutilizzare all'interno del processo produttivo (EER 170101-rifiuti in cemento, EER 170302-miscele bituminose diverse da EER 17.03.01, EER 170904 – rifiuti misti dell'attività di costruzione);
- *materie prime*: graniglie, inerte basaltico, sabbia, bitume liquido ed in emulsione in appositi serbatoi di stoccaggio;
- *impianti e macchinari*: frantumatore primario, nastri trasportatori, pale meccaniche di carico, gruppo vagli e mulino di frantumazione, tramogge, gruppo essiccazione e miscelazione, silos di fine ciclo, cisterne per bitume ed impianto produzione emulsioni bituminose;
- *viabilità interna* di circolazione dei mezzi pesanti per il trasporto, carico/scarico delle materie di lavorazione e produzione;
- *un edificio* ospitante la sede aziendale (sito in Comune di Bertinoro);

PREMESSO ALTRESI' CHE ai sensi della pre-vigente LR. 20/2000 "DISCIPLINA GENERALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" e ss.mm.ii.:

- l'insediamento comprendente tutta l'area di attuale presenza delle due società nel Comune di Forlimpopoli è censito al REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) vigente nelle *SCHEDE DI ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE* (Scheda n. 630) con Tipologia N1.3d – Strutture tecnologiche, macchinari, ecc. e funzione PRODUTTIVA (industriale e artigianale) limitatamente agli usi esistenti ed indicati nella scheda;

- l'area di cui alla scheda n. 630 del RUE è stata altresì ricompresa nel PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) del Comune di Forlimpopoli nell'Ambito A11-16 "Comparto di riqualificazione Via Emilia Sud", disciplinata dalla relativa Scheda Ambito A11-16, sub-B, e dall'art. 5.1 del RUE;

- la previsione d'Ambito del PSC non è mai stata posta in attuazione nel periodo di vigenza della L.R. 20/2000, decaduta con l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", né nel periodo transitorio definito da quest'ultima;

- il Comune di Forlimpopoli ha avviato il processo di elaborazione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) ai sensi della nuova LR. 24/2017, processo tuttavia ancora in corso; pertanto la pianificazione comunale attuale è soggetta alle limitazioni di cui all'art. 4 a seguito della decadenza del periodo transitorio della L.R.

24/2017;

- nello specifico, l'Ambito A11-16, esterno al Territorio Urbanizzato, soggiace alla disciplina dell'art. 8 della L.R. 15/2013 (c.d. *zona bianca*) in attesa della nuova pianificazione generale;

RILEVATO CHE:

- le condizioni d'attuazione derivanti dalla duplice schedatura di RUE e PSC non consentono interventi superiori alla categoria manutentiva e conservativa, avendo quali condizioni alla trasformazione la delocalizzazione totale degli impianti, ovvero la loro riqualificazione in loco, ma per altro tipo d'usi;

- viceversa, i terreni ricadenti nel Comune di Bertinoro ospitanti l'altra porzione di insediamento sono già classificati conformemente all'attività quali *Ambiti specializzati per attività produttive* (Art. A-13 della L.R. 20/2000) per il piazzale di lavorazione e deposito materiali all'aperto privo di capacità edificatoria (SCHEDE PAN 6 Emilia del Piano Operativo Comunale); *sub ambito produttivo consolidato A13.2.2* per l'edificio sede aziendale, con relative pertinenze;

CONSIDERATO CHE:

- è volontà dell'azienda ROMAGNOLA CONGLOMERATI mettere in atto un programma di sviluppo aziendale, avvalendosi di finanziamenti pubblici, atto a migliorare e potenziare la produzione di conglomerati a base riciclata (introduzione del CAM strade 2024), con l'obiettivo di migliorare la qualità e la sostenibilità ambientale dell'insediamento, consolidare ed ampliare in loco il sito produttivo aziendale, superando i limiti restrittivi della situazione urbanistica vigente;

- a tal fine il signor Minghetti Stefano, legale rappresentante di ROMAGNOLA CONGLOMERATI, ha presentato in data 14 marzo 2025 al Comune di Forlimpopoli una domanda di Procedimento Unico ex Art. 53 L.R. 24/2017, che ha assunto Prot. n. 5807-5808-5809-5810 del 14.03.2025, per l'esecuzione di lavori di "AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DELL'ATTIVITA' DI PRODUZIONE CONGLOMERATI BITUMINOSI E POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI" in variante alla pianificazione comunale di Forlimpopoli;

RICHIAMATO CHE:

- la nuova L.R. 24/2017, all'art. 53, disciplina i casi per cui, tranne per i progetti sottoposti a VIA, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del "Procedimento unico" per *l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo*

sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività. L'approvazione del progetto attraverso il procedimento unico consente:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*

- l'art. 53 prevede inoltre:

- *al comma 3, quale modulo procedimentale quello della conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del medesimo articolo 53;*
- *al comma 5, che "l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9";*

CONSTATO CHE la richiesta riguarda un progetto urbanistico – edilizio unitario da realizzarsi sui terreni in proprietà, ad esclusione di quelli impegnati da ROMAGNOLA STRADE SRL, sia in Comune di Forlimpopoli che in Comune di Bertinoro, il quale progetto:

- è soggetto a procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (Screening) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2018 e ss. mm.ii. e del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., di competenza regionale;
- richiede variante alla strumentazione urbanistica vigente del Comune di Forlimpopoli;
- richiede il rilascio di Autorizzazione Unica Ambientale;
- richiede il rilascio del titolo abilitativo Edilizio per le opere e gli interventi in esso previsti;

DATO ATTO CHE a seguito della richiesta, in conformità all'art. 53 della L.R. 24/2017:

- in data 18/03/2024 la Giunta ha preso atto dell'informativa di avvio del procedimento, indicando nella Responsabile del VI Settore Governo del

Territorio il rappresentante alla conferenza dei servizi ed invitando a prestare attenzione agli aspetti ambientali;

- in data 21-03-2025 è stata richiesta l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011, del soggetto titolare dell'intervento;
- il progetto è stato depositato per 60 (sessanta) giorni presso la sede del Comune di Forlimpopoli, VI Settore Governo del Territorio, dal 09/04/2025 al 08/06/2025;
- il progetto è stato pubblicato sui siti web del Comune di FORLIMPOPOLI e del COMUNE di Bertinoro;
- l'avviso di avvenuto deposito della proposta di modifica è stato pubblicato sul BURERT della Regione Emilia Romagna - bollettino n. 88 del 09/04/2025 - data dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la formulazione delle osservazioni di cui all'art. 53, comma 8;
- con prot. n. 7106/2025 in data 27/03/2025 è stata indetta, a cura del VI Settore, la Conferenza dei Servizi decisoria in forma sincrona, ai sensi dell'articolo 14-ter della L.241/1990 e modalità telematica;
- in quanto coinvolgente due amministrazioni comunali, la Conferenza è stata svolta dal Comune di Forlimpopoli quale amministrazione procedente, ai sensi dell' art. 14, comma 2, della L. 241/1990;
- la Conferenza ha altresì integrato e ricompreso la procedura ambientale di *Screening* (art. 19 del D.lgs. 152/2006 e art. 10 della L.R. 24/2018 e ss.mm.ii.), quale presupposto allo svolgimento e possibilità di conclusione del procedimento unico;
- gli elaborati relativi alla variante urbanistica sono stati trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale contestualmente alla indizione della conferenza;

DATO ATTO INOLTRE CHE:

- nei termini del Deposito non sono pervenute osservazioni;
- la Conferenza dei servizi si è svolta in quattro sedute, nell'arco temporale dal 09/04/2025 al 15/10/2025, durante la quale il progetto è stato rivisto ed integrato al fine di addivenire ad una proposta completa al fine della valutazione degli Enti e Soggetti interessati;
- il progetto è stato sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica che ha espresso "*Parere favorevole per quanto di competenza in relazione al fatto che l'attività è già esistente e l'area risulta antropizzata*" (seduta

del 16/06/2025 - verbale n. 11);

- in fase istruttoria si è espressa la Giunta Comunale con deliberazione n. 275 in data 09/09/2025, definendo le condizioni per il prosieguo del procedimento;

PRESO ATTO del contenuto del progetto, elaborato dallo Studio Evangelisti – Arch. Michele Evangelisti, iscritto all’Albo degli Architetti di Forlì Cesena al n. 1029, con recapito studio@pec.studio-evangelisti.com, coadiuvato dai tecnici professionisti nella varie componenti ambientali e specialistiche, costituito dalla documentazione definitiva elencata all’allegato sub. A parte integrante e sostanziale del presente atto, come di seguito riassunto:

- l’intervento prevede la riorganizzazione del layout impiantistico e delle aree di pertinenza della attività esercitata dalla DITTA ROMAGNOLA CONGLOMERATI SRL, ed è finalizzato a conseguire il potenziamento e miglioramento produttivo ed ambientale del sito nella porzione territoriale di Forlimpopoli ove ha sede la parte impiantistica, mentre nel Comune di Bertinoro rimane un deposito aperto di materiali da riciclare e l’edificio sede dell’azienda; si prevede:

- sostituzione e spostamento di alcuni macchinari con nuovi a minore impatto ambientale e migliori prestazioni (sostituzione del frantoio primario, dei nastri trasportatori, del gruppo vagli e del mulino di frantumazione);
- implementazione del materiale di rifiuto (codici e quantitativi) da impiegare nella produzione (inserimento dei codici EER 17.01.03 e 17.01.07) ed aumento della capacità di stoccaggio e trattamento annuo che passa da 75.000 tn/anno a 120.000 tn/anno; resta invariata la capacità di stoccaggio temporanea (42.180 tn);
- installazione di nuovo impianto per la produzione di misto cementato nell’area di espansione richiesta con la variante urbanistica;
- rafforzamento e sostituzione delle cortine vegetali e schermanti esistenti nella loro totalità finalizzata, in particolare, al miglioramento della mitigazione ambientale e a quella visiva della via Emilia;

DATO ATTO CHE:

- nelle more della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, la REGIONE EMILIA-ROMAGNA ha emesso la Determinazione Num. 19283 del 09/10/2025 a firma del Dirigente del SETTORE TUTELA DELL'AMBIENTE ED ECONOMIA CIRCOLARE DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE, avente ad oggetto: *"LR 4/2018, ART. 11: PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA (SCREENING) RELATIVO AL PROGETTO 'AMPLIAMENTO E LA RISTRUTTURAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATI BITUMINOSI E*

POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI; LOCALIZZATO NEI COMUNI DI FORLIMPOPOLI E BERTINORO (FC) PROPOSTO DA ROMAGNOLA CONGLOMERATI S.R.L." (Allegato sub. D parte integrante e sostanziale del presente atto);

- con la suddetta determinazione la Regione ha escluso il procedimento in oggetto dall'ulteriore procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale definendo le necessarie condizioni per diverse delle matrici ambientali (polveri e verde in particolare);

- la Conferenza dei Servizi ha preso atto degli esiti della procedura di Screening, potendo così procedere alle determinazioni conclusive sui vari aspetti del progetto, come risulta dal VERBALE della seduta conclusiva, prot. n. 23596 del 17/10/2025 (Allegato sub. E parte integrante e sostanziale del presente atto);

- per quanto attiene gli aspetti più propriamente correlati alla variante urbanistica, in sede di seduta conclusiva del 15/10/2025 si sono espressi:

- Comune di Forlimpopoli: parere favorevole con prescrizioni (prot. n. 23781 del 20/10/2025);
- Comune di Forlimpopoli (V Settore Lavori Pubblici): parere favorevole con prescrizioni sull'attuazione delle opere a verde (prot. n. 23334 del 15/10/2025);
- ARPAE - parere di sostenibilità ambientale sulla Valsat, con prescrizioni e raccomandazioni su diverse delle matrici ambientali (acustica, campi elettromagnetici, verde/biodiversità), nonché monitoraggio il quale dovrà avere un orizzonte temporale di 10 anni; (parere acquisito al prot. com.le n. 23528/2025);
- Provincia di Forlì Cesena, con riguardo a:
 - variante urbanistica: parere favorevole con prescrizioni, concordando con quelle del Comune di Forlimpopoli;
 - sostenibilità ambientale in conformità ad AUSL ed ARPAE con prescrizione di redazione di un documento complessivo ed integrato (coerente) di Monitoraggio; evidenziando in particolare la necessità di verifica del traffico nella sua quantità e nella funzionalità degli accessi e la richiesta di garanzia a tempo indeterminato della barriera verde;
 - parere geologico: parere favorevole;
specificando che convoglierà il proprio parere in successivo Decreto del Presidente;
- Comune di Bertinoro, parere favorevole con prescrizioni e raccomandazioni (acquisito al prot. Com.le n. 23381/2025);

- ASL (acquisito al prot. com.le n. 23406/2025);
- il CONSORZIO di Bonifica della Romagna si è precedentemente espresso con parere di compatibilità idraulica e irrigua favorevole condizionato (acquisito al prot. Com.le n. 8141 in data 08/04/2025) e successiva concessione (acquisita al prot. 23291 del 15/10/2021);

PRESO ATTO IN PARTICOLARE delle seguenti prescrizioni urbanistiche riportate dal sopracitato parere comunale prot. 23781 del 20/10/2025, formulato tenendo conto delle indicazioni espresse dalla Giunta con Delibera n. 275 del 09/09/2025:

P1) Al fine di avviare ed accompagnare il processo di riqualificazione visiva e spaziale della Via Emilia e dell'impianto, si prescrive che:

- *l'elemento barriera verde/schermante è sottoposta a monitoraggio che verifica accrescimento, manutenzione, decoro visivo;*
- *il buon esito del monitoraggio è presupposto e condizione per ogni successivo procedimento e/o intervento urbanistico e/o edilizio;*
- *a tal fine deve essere escluso un effetto impattante della barriera artificiale la quale dovrà essere decorosamente mantenuta, opportunamente occultata, ovvero armonizzata per cromie e materiali;*
- *gli interventi di potatura e manutenzione non dovranno dar luogo a varchi visivi, pur nel contenimento della barriera al di fuori del limite stradale.*

P2) Alla dismissione/trasferimento della attività di Romagnola Strade, le p.lle nn. 393 e 456 di cui al Foglio n. 26, dovranno rientrare nella gestione unitaria dell'attività di Romagnola Conglomerati e dovranno essere finalizzate prioritariamente a conseguire ulteriori step di riordino e contenimento del compendio impiantistico; il layout organizzativo interno dovrà massimizzare e migliorare gli accorgimenti inerenti la delimitazione, visibilità e regolamentazione dei percorsi destinati alle diverse tipologie di lavoro/utenza/mezzi.

EVIDENZIATO PERTANTO CHE:

- tutti gli Enti hanno espresso una posizione favorevole all'intervento in oggetto ed alla variante urbanistica, anche per il limitato consumo di suolo, e che le le prescrizioni e condizioni definite dagli Enti preposti alle valutazioni di tipo ambientale vertono sostanzialmente sulla implementazione e specificazione dell'attività di Monitoraggio nelle diverse componenti ambientali interessate;
- emerge un quadro urbanistico-territoriale complessivamente favorevole al consolidamento dell'area di Romagnola Conglomerati srl quale ambito specializzato per attività produttive (esistenti) A-13 (L.R. 20/2000), data la stretta contiguità al

perimetro di territorio urbanizzato del Comune di Bertinoro, al sistema insediativo ed infrastrutturale produttivo della Panigina, nonché all'altra porzione aziendale già pianificata come produttivo A-13 (PAN 6) nel Comune di Bertinoro;

- possano inoltre essere escluse alternative attuali e concrete alla nuova localizzazione dell'impianto, considerando quanto segue:

- gli ambiti produttivi del PSC (A13-03 ed A13-06), i quali sono stati posti in attuazione parzialmente e le cui parti non attuate sono decadute per effetto della conclusione del periodo transitorio della L.R. 24/2017;
- i lotti residui degli ambiti attuali (A13-06 1° stralcio) che risultano in ampia parte già edificati, in altra parte già acquisiti da altre proprietà produttive, in parte in corso di edificazione. I lotti ancora liberi hanno comunque tagli più limitati rispetto all'ampiezza complessiva dell'impianto di Romagnola Conglomerati;
- il 2° stralcio dell'ambito A13-06, in corso di attuazione come A.O. operativo ai sensi della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., ha un taglio di piccoli lotti e usi possibili limitati; il piano è in fase di attuazione delle opere di urbanizzazione in tempi certamente non utili al presente intervento;
- l'ampliamento dell'area (mq. 7058) costituisce oggi una porzione pari al 24% della superficie oggi autorizzata all'insediamento (29.875 mq.) e verrà a costituire il 19% dell'intero complesso produttivo (mq. 36.843) (esclusa Romagnola Strade); la scelta di un trasferimento comporterebbe lo sradicamento totale dell'impianto, o il suo smembramento, scelte in cui non si ravviserebbe proporzionalità ed organicità;

TENUTO CONTO CHE le strette esigenze di attuazione dell'intervento, dovute alla possibilità per il soggetto proponente di poter usufruire dei finanziamenti pubblici stanziati per il 2025, richiedono l'espressione del Consiglio Comunale nelle more della assunzione della Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza in corso di perfezionamento, essendo in attesa del Decreto provinciale;

RITENUTO CHE, alla luce delle positive determinazioni degli Enti come sopra esplicitate, sussistano tutti gli elementi per la preventiva pronuncia del Consiglio Comunale quale *titolare degli strumenti di pianificazione cui l'intervento comporta variante urbanistica*;

VISTI i elaborati costituenti la variante urbanistica di seguito elencati:

- *Relazione urbanistica* (Allegato sub. B1 parte integrante e sostanziale del presente atto);

- *NTA del RUE modificate*, stralcio art. 3.5 "*Individuazione dei sub ambiti*" del RUE con nuova definizione del sub – ambito consolidato A-13_PU e richiamo agli specifici Procedimenti Unici (Allegato sub. B2 parte integrante e sostanziale del presente atto);
- *Stralci di RUE – Tavola 1B e Tavola 2B* previgenti e modificate (Allegato sub. B3 parte integrante e sostanziale del presente atto);
- **nuova SCHEDA PU_1 di Procedimento Unico** (Allegato sub. B.4 parte integrante e sostanziale del presente atto);
- nuova *scheda n. 630* modificata (limitatamente all'attività/area residua - Allegato sub. B.5 parte integrante e sostanziale del presente atto);
- *Valsat con Sintesi non Tecnica* (agli atti con prot. n. 17319 del 28/07/2025);
- *Documentazione Geologica* (agli atti con prot. n. 19797 del 03/09/2025);

VISTA altresì la *bozza di convenzione urbanistica* (Allegato sub. C parte integrante e sostanziale del presente atto) che regola i rapporti tra il richiedente e l'Amministrazione comunale;

DATO ATTO in particolare dei contenuti della *scheda SCHEDA PU_1* come di seguito riassunti:

- Parametri tecnici inerenti lo specifico intervento:

Superficie fondiaria = Superficie Territoriale: mq. 22.028 di cui:

- mq. 14.970 (attuale)
- mq. 7.058 (ampliamento);

Indice Territoriale – Indice fondiario: 0 (il sito è privo di capacità edificatoria);

Destinazione d'uso: Produttiva con uso prevalente C5 (lavorazione inerti), recupero rifiuti per produzione conglomerato bituminoso e misto cementato (SCHEDA PU_1);

- Dotazioni Territoriali:

in conformità agli artt. 4.4 e 4.9 delle NTA di RUE: 20% della ST pari a mq. 4.405,6, di cui:

- *Parcheggi pubblici* (5%) = mq. 1.101,4;
- *Verde Pubbico* (10%+5%) = mq. 2.202,8 + mq. 1.101,4 = mq. 3.304,2;
- *Parcheggi Pertinenziali* = 0 mq. (non dovuti – la quota di parcheggi pertinenziali viene soddisfatta nella porzione territoriale di Bertinoro);

in quanto insediamento esistente ed unitario che non necessita di nuove opere di urbanizzazione, le dotazioni territoriali sono corrisposte sotto forma di

monetizzazione, risultando così quantificate in €. 153.358,94 secondo i valori definiti alla Tabella A della DCC. n. 4/2013, di cui:

- Parcheggi pubblici = mq. 1.101,4 x 79,24 €/ m² = €. 87.274,94
- Verde Pubblico (10%+5%)= mq.3.304,2 x 20,00 €/ m² = €. 66.084,00

tale somma verrà introitata al cap. 40500.01.4625010101 - PROVENTI DA MONETIZZAZIONI DI AREE;

- Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale - dotazioni ecologiche ed ambientali – sono definite ai sensi della DAL 186/2018 e ss.mm.ii., come recepita con DCC. n. 55/2019, punto 1.5.1, lett. c) e, nello specifico, consistono in:

- completamento e rafforzamento delle cortine arboree e vegetali esistenti di cui al progetto specialistico agronomico del Dott. Dimitri Montanari;
- ristrutturazione della cortina vegetale e schermante lungo la Via Emilia e la Via Ponara, nella sua complessità, anche con interventi sostitutivi e rafforzativi da attivare progressivamente nell'arco di validità della convenzione, di cui al progetto specialistico agronomico del Dott. Dimitri Montanari, per un importo stimato di €. 18.000,00;
- partecipazione una - tantum alla manutenzione della Rete Ecologica Comunale (diosporeto, c.d. cacheto), insistente sulla porzione di territorio limitrofa distinta al Fg. n. 26, p.lle nn. 140, 232, 236, secondo l'elaborato predisposto dal Comune ed allegato al Procedimento Unico per un importo stimato di €. 15.000,00, con lavori da eseguirsi direttamente da Romagnola Conglomerati;

PRESO ATTO CHE nel Comune di Bertinoro la Ditta proponente aderirà, in forma di contributo finanziario per un importo di €. 9.300,00 da versare prima della stipula della convenzione urbanistica, all'attuazione di un intervento di riqualificazione della fermata d'autobus della Panighina previsto dal Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A. - Scheda n. 300).

ATTESO CHE l'intervento comporta la corresponsione del Contributo di Costruzione calcolato ai sensi della DAL 186/2018 e ss.mm.ii. come recepita con delibera di Consiglio Comunale di Forlimpopoli n. 55/2019, nel caso specifico così costituito:

Oneri e contributi specifici, ammontante ad **€. 14.047,25** (quattordicimilaquarasette,25), determinato dalla somma di: **U1** (oneri di urbanizzazione primaria), **U2** (oneri di urbanizzazione secondaria), **D** (contributo disinquinamento), **S** (contributo sistemazione dei luoghi); tale somma verrà introitata nei relativi capitoli del contributo di costruzione;

Contributo straordinario (art. 16 del DPR 380/2001, comma 4 lett. D-ter), pari al **50% del Plus Valore** che sarà conseguito con la variante urbanistica: il calcolo è stato determinato in apposito documento allegato alla DGC n. 102/2025, stimato in base ai Valori IMU di cui alla DGC. n. 52/2024, e risulta pari ad **€ 176.523,27** da corrispondere in forma di versamento finanziario;

DATO ATTO CHE lo schema di convenzione Allegato sub. C parte integrante e sostanziale del dovrà essere adeguato, prima della stipula, alle determinazioni/pareri degli Enti coinvolti nel procedimento;

DATO ATTO CHE, prima della pubblicazione sul BURERT il VI Settore Comune di Forlimpopoli adotterà la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza ai sensi dell'art. 14-quater della L. 241/1990 e ss.mm.ii. e dell'art. 53 della L.R. 24/2017, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, definendo tutte le condizioni, prescrizioni ed impegni per l'attuazione degli interventi;

SPECIFICATO CHE:

- ai sensi dell'art. 53, comma, la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produrrà gli effetti indicati dal comma 2 che, nel caso specifico, sono così articolati:

- acquisizione e sostituzione a ogni effetto di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati per l'attuazione delle opere pubbliche e private;
- variante alla strumentazione urbanistica vigente del Comune di Forlimpopoli, per modifica al RUE: nuova zonizzazione ed estensione come ambito specializzato per attività produttive consolidato A-13 (A13_PU1), modifica alla Scheda di RUE n. 630,
- approvazione del progetto urbanistico – edilizio unitario in oggetto tra i Comuni di Bertinoro e Forlimpopoli;
- rilascio di Autorizzazione Unica Ambientale all'esercizio dell'attività così come modificata con il presente procedimento;
- rilascio di Permesso di costruire per la modifica e la nuova realizzazione delle infrastrutture impiantistiche e di tutti gli interventi ad essi correlati;

- in base a quanto indicato all'art. 53, c. 6, "*La determinazione conclusiva della conferenza di servizi che abilita all'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora sia rilasciata successivamente un'informazione antimafia interdittiva*";

- i suddetti effetti, sono altresì subordinati alla effettiva e preventiva stipula della convenzione urbanistica di cui all'allegato SCHEMA tra il Comune di Forlimpopoli e la Società Romagnola Conglomerati srl, la quale regolerà tutti gli impegni, le tempistiche, con particolare riferimento agli adempimenti in merito alle opere mitigative e compensative, agli oneri e contributi dovuti, nonché alle garanzie finanziarie ad essi correlati;

CONSIDERATO INFINE che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il maggior valore generato dall'intervento oggetto della presente variante urbanistica, come determinato dall'Amministrazione comunale, sia ripartito in misura non inferiore al 50 % a favore del Comune e corrisposto dalla parte privata sotto forma di contributo straordinario, quale attestazione dell'interesse pubblico dell'intervento stesso;

RITENUTO NECESSARIO stabilire che tale contributo straordinario sarà versato in entrata vincolata, da destinarsi a specifico centro di costo che sarà istituito con la prima variazione utile al bilancio comunale, e che le relative somme saranno prioritariamente impiegate per la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'area produttiva "Melatello" e di San Pietro ai Prati, con particolare riferimento a opere di sistemazione del verde pubblico, della viabilità, dei parcheggi pubblici e delle infrastrutture di servizio;

Visto la legislazione nazionale e regionale vigente e, nello specifico:

- DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
- L. 241/1990;
- D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.
- LR. 24/2017;
- LR. 4/2018;
- DAL 186/2018;

VISTI:

- parere il FAVOREVOLE di regolarità tecnica, di cui all'art. 49, comma 1, del D.L.gs. n. 267/00, da parte della Responsabile del VI Settore;
- parere il FAVOREVOLE di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.L.gs. n. 267/00, da parte della Responsabile del II Settore Servizi Finanziari;

DELIBERA

1) Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) DI PRENDERE ATTO della richiesta avanzata dal signor Minghetti Stefano, legale rappresentante di ROMAGNOLA CONGLOMERATI, in data 14 marzo 2025 al Comune di Forlimpopoli una domanda di Procedimento Unico ex Art. 53 L.R. 24/2017, che ha assunto Prot. n. 5807-5808-5809-5810 del 14.03.2025, per l'esecuzione di lavori di "AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DELL'ATTIVITA' DI PRODUZIONE CONGLOMERATI BITUMINOSI E POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI" da realizzare unitariamente nei Comuni di Forlimpopoli e di Bertinoro, su aree di proprietà della stessa, in variante alla pianificazione comunale di Forlimpopoli;

3) DI PRENDERE ATTO che il progetto è stato elaborato dallo Studio Evangelisti – Arch. Michele Evangelisti, iscritto all'Albo degli Architetti di Forlì Cesena al n. 1029, con recapito studio@pec.studio-evangelisti.com, coadiuvato dai tecnici professionisti nella varie componenti ambientali e specialistiche, ed è costituito, a seguito delle sue revisioni ed integrazioni, dalla documentazione definitiva come elencata in ALLEGATO A;

4) DI PRENDERE ATTO della Determinazione della REGIONE EMILIA ROMAGNA num. 19283 del 09/10/2025 a firma del Dirigente del SETTORE TUTELA DELL'AMBIENTE ED ECONOMIA CIRCOLARE DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE, avente ad oggetto: "*LR 4/2018, ART. 11: PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA (SCREENING) RELATIVO AL PROGETTO 'AMPLIAMENTO E LA RISTRUTTURAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI PRODUZIONE DI CONGLOMERATI BITUMINOSI E POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI RECUPERO RIFIUTI NON PERICOLOSI', LOCALIZZATO NEI COMUNI DI FORLIMPOPOLI E BERTINORO (FC) PROPOSTO DA ROMAGNOLA CONGLOMERATI S.R.L.*", con la quale il progetto è stato escluso dalla sottoposizione all'ulteriore procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, definendo le necessarie condizioni per diverse delle matrici ambientali (Allegato sub. D parte integrante e sostanziale del presente atto);

5) DI PRENDERE ATTO degli esiti positivi della Conferenza dei Servizi Decisoria, espressi nella seduta conclusiva in data 15/10/2025, in merito al progetto di che trattasi e dei pareri sulla sostenibilità ambientale espressi dalle autorità ambientali preposte che risultano positivi con condizioni, prescrizioni e raccomandazioni, come risulta dal verbale della Seduta conclusiva della Conferenza svoltasi in data 15/10/2025 (prot. n. 23596 in data 17/10/2025 Allegato sub. E parte integrante e

sostanziale del presente atto);

6) **DI PRONUNCIARE, preventivamente alla Determinazione motivata di conclusione della conferenza, ai sensi dell'art. 53, comma 5, parere favorevole** alla variante urbanistica proposta con l'intervento in oggetto, dando atto che l'approvazione del progetto attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 comporta variante alla pianificazione urbanistica comunale, e che la suddetta variante si compone dei seguenti elaborati:

- **Relazione urbanistica (Allegato sub. B1 parte integrante e sostanziale del presente atto);**
- *NTA del RUE modificate*, stralcio art. 3.5 "Individuazione dei sub ambiti" del RUE con nuova definizione del sub – ambito consolidato A-13_PU, di richiamo agli specifici Procedimenti Unici (Allegato sub. B2 parte integrante e sostanziale del presente atto);
- *Stralci di RUE – Tavola 1B e Tavola 2B* previgenti e modificate (Allegato sub. B3 parte integrante e sostanziale del presente atto);
- **nuova SCHEDA PU_1 di Procedimento Unico (Allegato sub. B.4 parte integrante e sostanziale del presente atto);**
- nuova *scheda n. 630* modificata (limitatamente all'attività/area residua - Allegato sub. B.5 parte integrante e sostanziale del presente atto);
- *Valsat con Sintesi non Tecnica* (agli atti con prot. n. 17319 del 28/07/2025);
- *Documentazione Geologica* (agli atti con prot. n. 19797 del 03/09/2025);

7) DI APPROVARE pertanto la *bozza di convenzione urbanistica* (Allegato sub. C parte integrante e sostanziale del presente atto), dando mandato alla Responsabile del VI Settore di adeguarlo alle determinazioni conclusive della conferenza dei Servizi prima della stipula;

8) DI STABILIRE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che:

- il maggior valore generato dall'intervento oggetto della presente variante urbanistica, sia ripartito in misura non inferiore al 50% a favore del Comune e corrisposto dalla parte privata sotto forma di contributo straordinario, quale attestazione dell'interesse pubblico dell'intervento;
- detto contributo straordinario, pari a 176.523,27 (centosettantaseimilacinquecetoventitre,27) sarà versato in entrata vincolata, destinata ad un centro di costo specifico, da istituirsi con la prima

variazione utile al bilancio comunale;

- le relative somme saranno vincolate alla realizzazione di interventi di riqualificazione dell'area produttiva "Melatello" e di "San Pietro ai Prati", con particolare riferimento a opere di sistemazione del verde pubblico, della viabilità, dei parcheggi pubblici e delle infrastrutture di servizio;

9) DI DARE ATTO che:

- in relazione al contributo straordinario, verranno definiti specifici capitoli di Entrata e di Spesa vincolati a conclusione del procedimento, nella prima variazione utile di bilancio;
- la somma ammontante ad €. 14.047,25 (quattordicimilaquarasette,25), determinata dalla somma di: U1 (oneri di urbanizzazione primaria), U2 (oneri di urbanizzazione secondaria), D (contributo disinquinamento), S (contributo sistemazione dei luoghi), verrà introitata nei relativi capitoli del contributo di costruzione;
- la somma relativa alle monetizzazioni, pari a 153.358,94, verrà introitata al cap. 40500.01.4625010101 - PROVENTI DA MONETIZZAZIONI DI AREE;

10) DI DARE ATTO che la Responsabile del Procedimento è l'Ing. Maria Ilaria Zoffoli – responsabile del VI Settore Governo del Territorio del Comune di Forlimpopoli;

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere in merito;

Visto l'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, che testualmente recita: "Nel caso di urgenza le deliberazioni del Consiglio e della Giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti", con voti favorevoli e unanimi palesemente espressi nelle forme di legge da n. 10 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'[art.134, comma 4, D.Lgs n.267/2000](#), per l'urgenza a provvedere.