



# COMUNE DI CASALEONE

PROVINCIA DI VERONA

COPIA

N°27 Reg. delib.	Ufficio competente EDILIZIA PRIVATA-ECOLOGIA-URBANISTICA-SERV.INF.
---------------------	---

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 DA PARTE DELLA DITTA AGRIVALLI S.P.A.
---------	--

Oggi **ventitre** del mese di **luglio** dell'anno **duemilaventicinque** alle ore **20:00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in sessione Ordinaria, in seduta Pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Cagalli Stefano	Presente	Fazioni Monica	Presente
Gennari Andrea	Presente	Leardini Nicola	Presente
Contarelli Luciana	Presente	LEARDINI ROMINA	Presente
Perazzini Marco Andrea	Presente	Bianchi Alessandro	Assente
LORENZETTI MAURIZIO	Assente	TORRESANI ALBERTO	Presente
Gallo Veronica	Presente	LORENZETTI LOREDANA	Presente

Presenti 10 Assenti 2

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale Cristofolletti Sebastiano.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. Cagalli Stefano nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 DA PARTE DELLA DITTA AGRIVALLI S.P.A.
---------	--

### **Sindaco Cagalli Stefano**

Passiamo al punto n. 4 all'ordine del giorno: intervento di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale, Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 55 del 2012 da parte della ditta Agrivalli S.p.A. Prego assessore dottor Perazzini.

Assessore Perazzini Marco Andrea

Vista la richiesta trasmessa in data 28/03/25 dalla Agrivalli S.p.A. per l'attivazione della procedura dello sportello unico di cui all'art. 7 DPR 79/2010 n. 60, al fine di valutare la possibilità di ampliare, in deroga, il Piano degli Interventi per l'installazione di due nuovi silos stoccaggio cereali a servizio delle attività commerciali esistenti in Via Ravagnana, 28. Dato che, in base alla struttura tecnica sopra illustrata, conclusasi in data 09/05/25, sussistono tutte le condizioni di conformità del progetto alle previsioni della Legge Regionale 55 del 2012, essendo rispettati tutti i limiti previsti, sia limite quantitativo della superficie di ampliamento inferiore al massimo consentito, massimo consentito 1500 m, nell'ampliamento trattasi di 31 m, sia l'unicità dell'aggregato produttivo acquisito da Agrivalli S.p.A. Chiedo pertanto al Consiglio Comunale di approvare la Delibera n. 27 di questa sera.

Sindaco Cagalli Stefano

Qualcuno vuol fare delle domande? Nessuno. Mettiamo in votazione, allora, la Delibera n. 4 all'ordine del giorno. Chi è favorevole alzi la mano. 10 favorevoli. Astenuti, nessuno. Contrari, nessuno.

**Vista** la richiesta trasmessa in data 28-03-2025 REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO 243685 ID SUAP: 04198160238-18022025-1658 dalla ditta AGRIVALLI S.P.A per l'attivazione della procedura dello sportello unico di cui all'art. 7 ex D.P.R. 07.09.2010 n.160, al fine di valutare la possibilità di ampliare in deroga al Piano degli Interventi per l'installazione di due nuovi silos stoccaggio cereali a servizio dell'attività commerciale esistente sito in Via Ravagnana 28;

**Visti** gli elaborati allegati alla citata richiesta assunti al protocollo comunale n. 5617 del 02/05/2025;

**Visto** l'art. 3 della L.R. 55/2012 che individua le procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e precisamente:

- sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.
- nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.
- il parere del consiglio comunale di cui sopra deve essere reso entro sessanta giorni dalla

trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

- il limite massimo di ampliamento di cui sopra può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq. non sia complessivamente superato.
- l'art. 5 della stessa L.R.V. n. 55/2012 prevede, per la realizzazione degli interventi in deroga di cui al citato art. 3, lo specifico divieto per 2 (due) anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva e l'obbligo di trascrivere il relativo vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente. La stessa disposizione prevede altresì la necessità che vengano regolate le modalità ed i criteri di intervento, in particolare le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale.

**Vista** l'istruttoria effettuata sull'istanza *ID SUAP: 04198160238-18022025-1658* dalla quale risulta che il procedimento, con istruttoria tecnica conclusa favorevolmente in data 09/05/2025 si è svolto come segue:

- non è stata attivata la conferenza dei servizi in quanto non ci sono altri enti coinvolti;
- le conclusioni istruttorie di compatibilità dell'intervento di natura derogatoria sono le seguenti:

Verificato quanto sopra, si ritiene ammissibile il ricorso alla procedura di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010, all'art. 3 della L.R. n. 55 del 31/12/2012 e dalla circolare esplicativa 13 del 03/02/2015 per la formazione di una variante urbanistica, con decisione da assumere mediante approvazione da parte del consiglio comunale della deroga, in quanto non sono coinvolti altri enti:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto (mq. 31,81) non supera il limite di 1500 mq. concesso dall'art. 3 L.R. 55/2012;
- l'intervento è soggetto all'approvazione di schema di convenzione, ma vista la tipologia della ampliamento si ritiene sufficiente un atto d'obbligo che individui tutti gli elementi necessari, previa valutazione della stima della perequazione da corrispondere;
- non sono previsti ulteriori standard a parcheggio in quanto la tipologia del manufatto non incide sugli standard;
- il progetto non è in contrasto con la disciplina igienico-sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
- il progetto non occupa aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico;

**Dato atto** che le conclusioni istruttorie hanno infine evidenziato la necessità di richiedere il pagamento di un contributo di perequazione urbanistica determinato ai sensi dell'art. 45 e succ. delle Norme Tecniche Operative di Piano degli Interventi vigente:

- contributo pari ad una percentuale del 25 % sulla differenza tra valore IMU del terreno post-trasformazione 50 €/mq e il valore del terreno pre-trasformazione – agricolo 5 €/mq;
- il valore della perequazione debba essere inteso non come valore di scambio, ma come incontro dell'interesse pubblico e privato, senza necessariamente essere parametrato in modo formalistico alla quantificazione che avrebbe assunto in una trattativa tra privati;
- l'importo complessivo da corrispondere a titolo perequazione risulta pari a Euro 357,86 (trecentocinquantesettevirgolaottantasei), così determinati:
- valore delle aree equivalenti: mq. 31,81 x Euro 45,00 per un importo di Euro 1431,45 \*25% = €. 357,86;

**Visto** il parere favorevole della Commissione edilizia comunale espresso in data 12/05/2025;

**Tutto ciò premesso**

si dà atto che in base all'istruttoria tecnica sopra illustrata, conclusasi in data 09/05/2025, sussistono tutte le condizioni di conformità del progetto alle previsioni della L.R.V. n. 55/2012, essendo rispettati tutti i limiti previsti: sia il limite quantitativo della superficie di ampliamento, inferiore al massimo consentito (massimo consentito mq. 1500– ampliamento in progetto mq. 31,81), sia l'unicità dell'aggregato produttivo acquisito da AGRIVALLI S.P.A;

**Visto** l'art. 3 "*Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale*" della L.R.V. n. 55/2012 "*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica*" in relazione all'intervento di edilizia produttiva illustrato, per il quale si ritiene di esprimere parere favorevole;

**Dato atto** che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal competente Responsabile;

**Visto** il D. Lgs. 18 agosto 2000, n 267;

**DELIBERA**

1. la premessa è parte integrante del presente provvedimento;

2. **di esprimere** parere favorevole al rilascio del permesso di costruire relativo all'istanza ID SUAP: 04198160238-18022025-1658 dalla ditta AGRIVALLI S.P.A, in deroga mediante la procedura di cui all'art. 3 della Legge regionale n. 55/2012, per l'installazione di due nuovi silos stoccaggio cereali a servizio dell'attività commerciale esistente sito in Via Ravagnana 28, costituito da tutti i seguenti elaborati grafici:

- TAVOLA E.01 "estratti cartografici" TAVOLA A.01 "sviluppo planimetrico"
- TAVOLA A.02 "dati stereometrici con dimostrazione analitica"
- TAVOLA A.03 "stato di progetto"
- Relazione tecnica illustrativa;
- Scema Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Casaleone da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire;

3. **Di dare atto** che Il Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive proponente provvederà all'esecuzione del presente provvedimento.

<b>OGGETTO</b>	<b>INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 DA PARTE DELLA DITTA AGRIVALLI S.P.A.</b>
----------------	---

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL Sindaco**  
**F.to Cagalli Stefano**

**IL Segretario Comunale**  
**F.to Cristofolletti Sebastiano**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

## PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 DA PARTE DELLA DITTA AGRIVALLI S.P.A.**

### Regolarita' tecnica

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

Data 16-07-25

Il Responsabile del servizio  
F.to Fioravanti Michele

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

# PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 DA PARTE DELLA DITTA AGRIVALLI S.P.A.**

## Regolarita' contabile

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità contabile;*

Data 16-07-25

Il Responsabile del servizio  
F.to Guglielmo Veronica

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegato alla deliberazione

## **DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27 del 23-07-2025**

**Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 DA PARTE DELLA DITTA AGRIVALLI S.P.A.**

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 593.

li 18-08-2025

L' INCARICATO  
F.to Prodocimi Silvia

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegato alla deliberazione

## **DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27 del 23-07-2025**

**Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55/2012 DA PARTE DELLA DITTA AGRIVALLI S.P.A.**

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

**L'INCARICATO  
F.to Prosdocimi Silvia**

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa