

Ufficio di Piano Urbanistico

Proposta N.: **DC/PRO/2025/89**

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE LOGISTICA, AMPLIAMENTO, RIDUZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI E DIGITALIZZAZIONE DEL CENTRO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA (CAAB), NELL'AMBITO DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "PARCO AGROALIMENTARE DI BOLOGNA". RATIFICA DELLA DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PG N. 536176/2025

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

- il 29.03.2024 è stata presentata dalla società CAAB S.p.A. (di seguito "proponente") domanda di avvio di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per il "progetto di rifunionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna (CAAB)" (acquisita al protocollo dell'Amministrazione con PG n. 215306/2024);
- il progetto presentato proponeva tre distinti interventi, relativi a:

- impianto a biomasse per il recupero degli scarti vegetali della Nuova Area Mercato;
- ampliamento del mercato all'ingrosso del pesce, il cosiddetto ittico;
- nuovo accesso su via del Crocione che entrerà in funzione solo a seguito dell'adeguamento della viabilità esterna al comparto;

- con atto PG n. 293657/2024 veniva indetta la conferenza di servizi e gli elaborati progettuali, nonché quelli relativi alla localizzazione urbanistica, sono stati depositati tramite pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione per un periodo di sessanta giorni (come indicato nel relativo avviso sul BURERT n. 150 del 22 maggio 2024), affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare le proprie osservazioni;

- durante tale conferenza di servizi, per quanto riguarda la realizzazione di un nuovo varco di accesso su via del Crocione l'AUSL di Bologna ha espresso parere non-favorevole, in considerazione dell'assenza di elementi certi relativi all'assetto viario complessivo dell'area circostante, esterna al comparto CAAB;

- con determina di conclusione della conferenza di servizi, PG n. 408980/2025 del 03/06/2025, al fine di non pregiudicare gli altri due interventi oggetto del progetto, la Responsabile del procedimento, in coerenza con il parere del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, ha concluso la conferenza di servizi e il procedimento con esito positivo limitatamente alla realizzazione del biodigestore per gli scarti alimentari e alla ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente da destinare a mercato ittico e mercato generi vari, con l'esclusione dell'intervento relativo al nuovo accesso su via del Crocione, che entrerà in

funzione solo a seguito dell'adeguamento della viabilità esterna al comparto;

- in sede di ratifica da parte del competente Consiglio Comunale si è ravvisata la necessità di acquisire la documentazione tecnica che recepisca quanto stabilito in sede di conferenza dei servizi relativamente ai soli interventi di:

- impianto a biomasse per il recupero degli scarti vegetali della Nuova Area Mercato;
- ampliamento del mercato all'ingrosso del pesce, il cosiddetto ittico;

- la documentazione per l'aggiornamento degli elaborati è pervenuta il 4.07.2025 ed è stata protocollata con P.G. 520446/2025.

VISTO che:

- con atto del Settore Economia PG n. 536176/2025 è stata adottata la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi relativa al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 in oggetto, inerente il progetto di rifunzionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna (CAAB), nell'ambito del vigente Piano Urbanistico Attuativo "Parco Agroalimentare di Bologna";

- la conferenza di servizi ha dato esito positivo, e quindi approvato il progetto, comportante anche la localizzazione dell'opera in variante al citato piano attuativo, limitatamente agli interventi relativi all'impianto a biomasse per il recupero degli scarti vegetali della Nuova Area Mercato e all'ampliamento del mercato all'ingrosso del pesce, il cosiddetto ittico, come meglio specificato nel seguito del presente atto;

CONSIDERATO quanto disposto dall'art. 53 della L.R. 24/2017, e in particolare che:

- ai sensi del comma 1, lett. b), fuori dai casi di progetti soggetti a VIA, può essere promosso lo svolgimento di un procedimento unico per l'approvazione del progetto 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;

- ai sensi del comma 2, l'approvazione del progetto attraverso tale procedimento unico consente, tra le altre cose, oltre che di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera, "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";

- ai sensi del comma 5, "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";

PRESO ATTO della verifica preliminare ai sensi dell'art. 6 della L.R. 4/2018, dalla quale risulta che l'intervento non necessita di verifica di assoggettabilità a VIA (screening), nonché della sussistenza degli altri presupposti necessari per l'attivazione del procedimento definiti dalla lett. b) dell'art. 53, co. 1, della L.R. 24/2017;

DATO ATTO che l'area in questione, dal punto di vista della pianificazione urbanistica, è disciplinata da un Accordo di programma e da un Piano Operativo Comunale (nel prosieguo "POC") con valore di Piano Urbanistico Attuativo (nel prosieguo "PUA"), attualmente vigenti e in corso di attuazione, e in particolare che:

- con decreto del Presidente della Giunta regionale Emilia-Romagna del 8 febbraio 2016, n. 18, è stato approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 l' "Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica tra la Regione Emilia-Romagna, la Città Metropolitana di Bologna, il Comune di Bologna, CAAB S.c.p.A. e Prelios SGR S.p.A. per l'attuazione del progetto

F.I.Co. nell'ambito del polo funzionale CAAB a Bologna”, efficace dalla sua pubblicazione sul BURERT n. 29 del 9 febbraio 2016;

- con tale Accordo di Programma è stato altresì approvato il POC con valore di PUA per l’attuazione del progetto, denominato “Parco Agroalimentare di Bologna”;
- all’approvazione del PUA ha fatto seguito, il 1 aprile 2017, la stipula della relativa convenzione urbanistica tra Comune di Bologna, CAAB S.c.p.A. e Prelis SGR S.p.A.;
- con deliberazione del Consiglio comunale del 4 dicembre 2017, PG n. 428840/2017, è stata approvata una variante al menzionato POC con valore di PUA, efficace dalla pubblicazione dell’avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 332 del 13 dicembre 2017, per l’insediamento di una struttura turistico ricettiva nell’edificio denominato “piattaforma ex Florovivaistico”;
- all’approvazione della variante al PUA ha fatto seguito, il 27 dicembre 2017, la stipula della relativa convenzione urbanistica, integrativa di quella del 1 aprile 2017;

DATO ATTO che il progetto in questione interessa il sub-comparto 1NAM del PUA e consiste, a seguito degli esiti della Conferenza di servizi, nei seguenti due distinti interventi:

Realizzazione di un biodigestore per gli scarti alimentari.

Consiste nella realizzazione di un biodigestore per gli scarti alimentari (impianto per la produzione di biogas) e di nuovi impianti fotovoltaici, che comporterà una significativa riduzione degli impatti ambientali. L’energia elettrica generata annualmente è stimata in circa 600.000 kWh, utilizzati per autoconsumo per una quota di 400.000 kWh e in ritiro dedicato/mercato per i restanti 200.000 kWh: l’input primario in alimentazione sarà costituito dagli scarti generati all’interno della struttura CAAB, costituiti da prodotti ortofrutticoli di varie tipologie, per un quantitativo annuale stimabile in circa 1.000 tonnellate; la parte integrativa di biomasse provenienti dall’esterno del CAAB potrà essere costituita da altri scarti ortofrutticoli. L’opera è finanziata con fondi PNRR e prevede la realizzazione della nuova infrastruttura su aree oggi destinate a verde pubblico, di 2.400 mq circa. Il biodigestore sarà realizzato previo specifico iter autorizzativo autonomo, tramite Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).

Ristrutturazione e ampliamento di un edificio esistente, attualmente dismesso, da destinare a mercato ittico e mercato generi vari.

La nuova sede del mercato ittico si integrerà al progetto di riqualificazione dell’edificio esistente (oggi destinato a mercato generi vari) e potrà essere realizzata in quanto CAAB S.p.a. dispone di un contributo economico specifico stanziato dalla Regione Emilia-Romagna. La dimensione della nuova costruzione è di 1.680 mq circa e insisterà anch’essa su aree destinate a verde pubblico. La ristrutturazione dell’edificio esistente prevede l’isolamento termico a cappotto, con risparmio del fabbisogno di energia primaria globale superiore al 30% rispetto ai consumi attuali.

CONSIDERATO, dal punto di vista urbanistico, che l’intervento così assentito:

- è coerente con le previsioni del citato Accordo di programma per lo sviluppo dell’area; in particolare, il collegio di vigilanza dell’Accordo di programma, a fronte di apposita istanza di CAAB S.c.p.A. e Prelis SGR S.p.A. preliminarmente all’avvio del procedimento in oggetto, ha valutato che il progetto, non modificando i parametri urbanistici ed edilizi che caratterizzano le trasformazioni ammissibili nel comparto secondo quanto già previsto dalla relativa convenzione, non incide in modo significativo sul contenuto dell’Accordo, né comporta significativi impatti ambientali e territoriali;
- comporta variante al citato PUA “Parco Agroalimentare di Bologna”, per la localizzazione urbanistica delle nuove opere, prima non previste, e per la parziale modifica della distribuzione degli usi all’interno del sub-comparto 1NAM, dal momento che esse sono previste in aree precedentemente destinate a verde pubblico, come sopra specificato;
- a compensazione di tale riduzione di aree destinate a verde pubblico (4.480 mq circa), prevede interventi per l’aumento di valore del verde esistente in termini di prestazioni ambientali, con l’individuazione di sei nuove aree di forestazione, cioè idonee alla ri-piantumazione pari a 4.620 mq circa;

- non modifica la capacità edificatoria prevista per il sub-comparto, poiché prevede la realizzazione di superfici (per il mercato ittico e mercato generi vari) già consentite dall'Accordo di programma e dal PUA;

CONSIDERATO inoltre che in fase di predisposizione dei progetti esecutivi saranno previsti interventi di desigillatura di aree utilizzate per la sosta delle auto e dei camion, mediante sostituzione della pavimentazione impermeabile di tipo bituminoso con pavimentazioni drenanti al fine di ridurre gli impatti ambientali per una superficie di circa mq 9500;

DATO ATTO che:

- al progetto in questione non si applicano le previsioni del Piano Urbanistico Generale (PUG), in quanto il punto 0.1j della "Disciplina del Piano" stabilisce che "il Piano non si applica agli interventi approvati con procedimenti speciali, di cui al Capo V del Titolo III della L.R. 24/2017, dei quali sia stata convocata la Conferenza dei Servizi entro la data di adozione";
- il progetto non presenta in ogni caso elementi di contrasto con il PUG, né nella versione originaria entrata in vigore il 29 settembre 2021 e vigente al momento dell'avvio del procedimento in oggetto, né con la versione attualmente vigente, a seguito dell'entrata in vigore della prima variante al PUG avvenuta il 4 dicembre 2024;

CONSIDERATO che l'intervento in questione è escluso dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) ai sensi dell'art. 19, co. 6, della L.R. 24/2017;

RITENUTO dunque di ratificare, ai sensi dell'art. 53, co. 5, della L.R. 24/2017, la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi relativa al procedimento unico in oggetto, PG n. 536176/2025;

VISTI i contributi istruttori del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, allegati parte integrante della presente deliberazione, oltre che alla determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, considerato che l'intervento in questione è intervento privato, per la realizzazione del quale non è prevista alcuna spesa per l'Amministrazione, e che la variante non comporta neppure modifiche in termini di contributo di costruzione da versare;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e

Ambiente;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI RATIFICARE, ai sensi dell'art. 53, co. 5, della L.R. 24/2017, la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi adottata con atto PG n. 536176/2025, inerente il progetto di rifunionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna (CAAB), nell'ambito del vigente Piano Urbanistico Attuativo "Parco Agroalimentare di Bologna";

2) DI DARE ATTO che la determinazione di conclusione della conferenza di servizi non si è espressa sulla parte di progetto relativa alla realizzazione di un nuovo varco di accesso su via del Crocione, approvando il progetto limitatamente alla realizzazione del biodigestore per gli scarti alimentari e alla ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente da destinare a mercato ittico e mercato generi vari;

3) DI DARE ATTO che la determinazione di conclusione della conferenza di servizi comporta - oltre all'approvazione del progetto e all'acquisizione di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la sua realizzazione - la localizzazione dell'opera in variante agli strumenti urbanistici, nei termini specificati in premessa;

4) DI DARE ATTO che la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 53, co. 10, della L.R. 24/2017, produrrà gli effetti di cui al punto 2) del presente dispositivo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione, a condizione che alla medesima data essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'Amministrazione;

5) DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio.

Inoltre, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

La Segretaria Generale
Maria Riva

Il Sindaco
Matteo Lepore

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -