



Unione dei Comuni
Valli e Delizie
Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

determinazione
n. 414
del 21/07/2026

Settore/Servizio: Settore Programmazione Territoriale/Servizio Urbanistica Pianificazione

Oggetto: Determinazione motivata di conclusione positiva Conferenza di Servizi decisoria - Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8

IL DIRIGENTE

Evidenziato che a decorrere dal 01.10.2013 sono state conferite all'Unione dei Comuni Valli e Delizie le funzioni relative a *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente* e lo *Sportello Unico Attività Produttive* da parte dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, come da convenzioni sottoscritte in data 01.10.2013, successivamente sostituite con le convenzioni sottoscritte in data 02.10.2025 n. 113 (*Funzione relativa ad Ambiente ed Energia*), n. 114 (*Funzione relativa alla Pianificazione Urbanistica*) e n. 115 (*Funzioni relative allo Sportello Unico Attività Produttive / Sportello Unico Edilizia e sismica*), e che pertanto il Settore *Programmazione Territoriale* è competente nell'assunzione degli atti relativi alle funzioni medesime.

Visto il decreto del Presidente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie n. 3 del 31.01.2025 con cui è stato attribuito all'Ing. Alice Savi l'incarico di direzione del Settore Programmazione Territoriale e, contestualmente, autorizzato la stessa ad adottare gli atti organizzativi necessari per rendere operativa la gestione di propria competenza.

Dato atto pertanto, della competenza dello scrivente Dirigente all'assunzione del presente atto.

Premesso che:

- la Ditta LA SAPIENZA srl (cod. fisc. 01949700387) ha presentato richiesta di Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) e con valenza di Permesso di Costruire, inoltrata all'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 14.03.2025 prot. gen. 8824, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl, ubicata a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8;
- la documentazione presentata per il procedimento in oggetto è stata ricevuta dal Settore Programmazione Territoriale in data 20.03.2025 a seguito della verifica formale a cura del SUAP;
- la data di avvio del procedimento è il 25.03.2025, come da comunicazione n. 10210 del 25.03.2025, con cui è stata contestualmente indetta la Conferenza di Servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L. n. 241/90 in modalità sincrona;
- a seguito della seduta della CdS istruttoria del 09.05.2025, sono pervenute richieste di integrazione e comunicazioni da parte degli enti partecipanti, inoltrate alla Ditta con nota prot. 12151 del 10.04.2025;
- in data 09.05.2025 prot. 15497 la ditta ha inoltrato richiesta di proroga di 45 giorni, accolta come da nota prot. 15762 del 12.05.2025;
- in data 21.06.2025, acquisita al protocollo Unione n. 22810, è stata presentata documentazione progettuale integrativa atta a rispondere ai rilievi posti dagli Enti e Servizi coinvolti nella CdS istruttoria;
- la Conferenza di Servizi Istruttoria si è conclusa con esito positivo come da Determina Dirigenziale n. 350 del 24.06.2025, trasmessa agli enti partecipanti con nota prot. 23250 del 24.06.2025.

Premesso altresì che:

- il procedimento deve essere espletato secondo quanto previsto dall'art. 53 della LR 24/2017 e secondo le indicazioni contenute nell'Atto di coordinamento tecnico in merito al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08.07.2024;
- il comma 3 dell'art.53 della LR 24/2017 prevede l'indizione della Conferenza di Servizi per l'esame contestuale degli interventi oggetto di Procedimento Unico;
- il procedimento in argomento è soggetto al deposito di 60 giorni del progetto e della VALSAT, ai fini del recepimento eventuali osservazioni.

Dato atto che con nota prot. 27451 del 16.07.2025 è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona, inoltrata via PEC ai seguenti Enti e soggetti:

- PROVINCIA DI FERRARA - Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità - PO Pianificazione Territoriale e Urbanistica;
- PROVINCIA DI FERRARA - Ufficio Associato per la Sismica (S.A.S.);
- Azienda AUSL di Ferrara - Ufficio Sanità Ambientale - Servizio Igiene Pubblica;

- ARPAE APA Centro - Servizio Territoriale - Sede di Ferrara;
- ARPAE-SAC - Struttura Autorizzazioni e Concessioni - Sede di Ferrara (a cui compete l'istruttoria di Valsat per conto della Provincia di Ferrara);
- CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO FERRARA;
- HERA;
- ANAS;
- COMUNE DI ARGENTA - Settore OO.PP e Patrimonio;
- COMUNE DI VOGHIERA;
- COMUNE DI FERRARA;
- UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE - Servizio Ambiente ed Energia - Servizio Edilizia - SUAP - Servizio Urbanistica;
- Ditta LA SAPIENZA srl;
- Progettista CIACCIA Ing. MICHELE

rendendo altresì disponibile tutta la documentazione coordinata a seguito della CdS istruttoria, firmata digitalmente ed in formato .pdf, alla cartella "2 - CdS DECISORIA - luglio 2025" all'indirizzo <https://drive.google.com/drive/folders/1RVqCFfrAVHCkGpFDXBG4yyo6HTDVB8sW?usp=sharing> .

Visto che:

- il Procedimento Unico in questione e la VALSAT sono stati depositati per 60 giorni decorrenti dal 16.07.2025, data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT parte seconda n. 183, sino al 15.09.2025 (primo giorno non festivo successivo al termine di scadenza) e contestualmente sono stati pubblicati sul sito istituzionale dell'Unione ai sensi dell'art 53 comma 6 della LR 24/2017;
- con nota prot. 38259 del 17.09.2025 è stato comunicato agli Enti partecipanti che nel periodo di deposito decorrente dal 16.07.2025 al 15.09.2025 (primo giorno non festivo successivo al termine di scadenza) non sono pervenute osservazioni;
- in data 05.08.2025 con prot. 31035 sono state trasmesse alla Ditta le richieste di chiarimenti pervenute dagli enti partecipanti alla conferenza e contestualmente sono stati sospesi i termini del procedimento;
- la ditta LA SAPIENZA srl in data 04.09.2025 con prot. n. 35476 ha inviato istanza motivata di proroga di 30 giorni, accolta con nota prot. 35703 del 04.09.2025;
- con nota prot. 48084 del 06.11.2025 si sono trasmessi agli Enti Interessati i chiarimenti inoltrati dalla Ditta in data 03.11.2025 prot. 47106, e si è comunicata la contestuale ripresa dei termini della CdS decisoria;
- successivamente la ditta LA SAPIENZA ha inoltrato integrazione volontaria prot. 49078 del 12.11.2025, trasmessa agli Enti Interessati con nota prot. 50037 del 18.11.2025.

Dato atto che a seguito di modifiche sostanziali, apportate al progetto iniziale con i chiarimenti e l'integrazione volontaria sopra elencati, in base alle quali le opere di progetto arrivavano a interessare tre territori comunali differenti (Argenta, Ferrara e Voghiera), non autorizzabili nell'ambito di un singolo Procedimento Unico, in data 09.12.2025, si è tenuto un incontro con il proponente durante il quale lo stesso ha espresso la volontà di modificare ulteriormente gli elaborati di progetto per ricondurre l'intervento al solo territorio di Argenta, come proposto nella fase iniziale del procedimento.

Dato atto che si è convenuto non procedere ad un ulteriore deposito del Procedimento Unico, in quanto le rettifiche progettuali sopra richiamate hanno ricondotto l'intervento al solo territorio di Argenta, senza modifiche sostanziali rispetto al progetto originario che necessitassero di nuova pubblicazione.

Visti in materia di modifica sostanziale di **AUA**:

- la **richiesta** pervenuta da ARPAE Servizio Autorizzazioni e concessioni - Unità AUA come registrata al prot. unione n.5981 del 04.02.2026, che include la richiesta di chiarimenti del Servizio Territoriale di ARPAE, trasmessa alla ditta LA SAPIENZA con nota prot. 7126 del 10.02.2026, che vi da riscontro con integrazione volontaria prot. 7849 del 13.02.2026, poi inoltrata ad ARPAE con nota prot. 8100 del 16.02.2026;
- la **proposta di preavviso di diniego** pervenuta da ARPAE- Unità AUA ed autorizzazioni settoriali prot. 41778 del 05.03.2026, come registrata al prot. unione

- n.11365 del 05.03.2026, a seguito della valutazione tecnica non favorevole di ARPAE - Servizio Territoriale per mancato aggiornamento della documentazione integrativa in merito allo scarico derivante dalla piscina;
- l'indizione con nota prot. 11875 del 10.03.2026 di conferenza di servizi di cui all'art. 14 comma 2 della L. 241/90 in forma simultanea ed in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L.241/90, al fine di valutare gli aspetti critici relativi alla modifica sostanziale dell'AUA evidenziati da ARPAE e **di superare il relativo dissenso**;
 - le osservazioni inoltrate dalla ditta LA SAPIENZA in data 20.03.2026 prot. 14005, trasmesse agli Enti Interessati con nota prot. 14552 del 24.03.2026 contestualmente al parere del Consorzio di Bonifica acquisito dall'Unione con prot. n. 11921 del 10.03.2026;
 - ad esito della seduta della CdS svoltasi in data 31.03.2026, i seguenti pareri / atti:
 - **AUSL - Dipartimento Sanità Pubblica** - parere registrato al prot. unione n. 15790 del 31.03.2026;
 - **Modifica sostanziale AUA** - Determina ARPAE n. DET-AMB-2026-1771 del 01.04.2026.

Considerato che nel corso della CdS decisoria:

- sono pervenuti i seguenti pareri dei **soggetti competenti in materia ambientale**:
 - *AUSL - Dipartimento Sanità Pubblica* - parere favorevole condizionato registrato al prot. unione n. 57271 del 11.12.2025, che richiama il parere precedentemente espresso prot. AUSL n.63370 del 14.10.2025 e registrato al prot. unione n.43110 del 14.10.2025;
 - *Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara* - parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 635 del 08.01.2026;
 - *Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara* - parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 11921 del 10.03.2026;
 - *ARPAE - Servizio Sistemi Ambientali - APA Centro* - parere favorevole registrato al prot. unione n. 1149 del 12.01.2026;
- il **Dipartimento dei vigili del fuoco, del soccorso pubblico e della difesa civile - Comando provinciale dei vigili del fuoco di Ferrara** ha espresso parere favorevole condizionato registrato al prot. unione n. 32144 del 12.08.2025;
- il **Comune di Argenta** ha espresso parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 36015 del 08.09.2025;
- il **Comune di Voghiera** ha espresso parere favorevole registrato al prot. unione n. 602 del 08.01.2026;
- il **Comune di Ferrara** ha espresso parere favorevole registrato al prot. unione n. 1428 del 12.01.2026;
- la **Commissione Edilizia per la Qualità ed il Paesaggio** ha espresso parere FAVOREVOLE nella seduta del 23.01.2026;
- la **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara** ha espresso parere con suggerimenti registrato al prot. unione n. 5305 del 02.02.2026;
- l'**Unione dei Comuni Valli e Delizie - Servizio Urbanistica** ha redatto la Relazione di Conformità Urbanistica con esito favorevole in data 04.02.2026 (aggiornata a seguito delle integrazioni presentate dalla Ditta in sede di CdS decisoria);
- l'**Unione dei Comuni Valli e Delizie - Settore Programmazione Territoriale** ha espresso parere favorevole condizionato in data 04.02.2026;
- **Modifica sostanziale AUA** - Determina ARPAE n. DET-AMB-2026-1771 del 01.04.2026;
- **L'ANAS** ha espresso parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 20862 del 30.04.2026;
- i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e la Relazione di Conformità Urbanistica sono stati trasmessi alla Provincia di Ferrara - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio con nota prot. 1747 del 13.01.2026 e con nota prot.16208 del 02.04.2026.

Preso atto del Parere della **Provincia di Ferrara - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio**, giusta determina n. 744 del 28.04.2026 ad oggetto "COMUNE DI ARGENTA - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53, CO.1, LETT. B) DELLA LR 24/2017,

PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE, LOC. SAN NICOLÒ, IN VARIANTE AL PUG. PROPONENTE DITTA LA SAPIENZA. CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-TER L. 241/90. PARERE SULLA CONFORMITÀ ALLA PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA (ART. 53, CO. 9, LR 24/2017 E SS.MM.II.), PARERE SULLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.), PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ARTT. 18 E 19)", che si è espressa sulla conformità alla pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017 e sulla VALSAT, facendo proprie le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara PG n.13898 del 28.04.2026, e sulla valutazione di compatibilità con il rischio sismico facendo propria l'istruttoria del tecnico incaricato Dott. geol. Giacomo Carloni in data 26.09.2025, dando atto che, in ragione di quanto ivi espresso, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e alla pianificazione settoriale vigente.

Dato atto che si intende acquisito l'assenso, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 14 comma 7 della L. 241/90, degli enti convocati in sede di Conferenza di Servizi decisoria che non hanno espresso parere.

Visto il verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria, in data 12.05.2026 che ha approvato ed espresso il proprio assenso per la realizzazione del progetto sopra richiamato, con le prescrizioni/e condizioni pronunciate dagli Enti.

Vista la delibera di Consiglio Unione n. 11 in data 11.06.2026 ad oggetto "*Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl sita a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8 - Ratifica della conclusione positiva del Procedimento Unico ed approvazione schema di convenzione urbanistica*", di ratifica della variante urbanistica ai sensi dell'art.53 comma 5 della LR 24/2017 e con cui si è altresì approvato lo schema di convenzione urbanistica come licenziato in sede di Conferenza di Servizi decisoria.

Vista la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07.07.2026 atto notaio Riccioni Alessandro Rep. 182352/30962, registrata a Ferrara il 09.07.2026 al n. 4098 e trascritta a Ferrara il 09.07.2026 part.n. 10126, in cui sono stati articolati e definiti tutti specifici adempimenti da parte della ditta LA SAPIENZA srl, inclusa la corresponsione del Contributo di Costruzione ed il deposito della garanzia fidejussoria per le opere di mitigazione dovute.

Preso atto dell'Informativa Antimafia di cui all'art. 87 del D.Lgs n. 159/2011, che in data 09.10.2025 attesta, con riferimento alla Ditta proponente il Procedimento Unico, che non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto.

Ritenuto che le condizioni e prescrizioni, indicate ai fini dell'assenso nei pareri, nulla-osta ed autorizzazioni sopra riportati dalle amministrazioni e dai gestori di beni o servizi pubblici coinvolti nella Conferenza di Servizi decisoria, possano essere accolte senza necessità di apportare modifiche sostanziali al progetto presentato, in quanto in parte già recepite nel corso dei lavori della conferenza, esse rappresentano infatti prescrizioni, indicazioni, adempimenti necessari per la fase realizzativa del progetto.

Specificato che il presente Procedimento Unico non legittima l'utilizzo degli immobili per lo svolgimento di eventuali manifestazioni temporanee di pubblico spettacolo per le quali dovrà essere presentata idonea istanza da valutarsi da parte della Commissione di Vigilanza preposta.

Tenuto conto della necessità di ultimare l'istruttoria del procedimento con l'emanazione della determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque, denominati, nonché costituisce contestualmente approvazione del progetto.

Visti:

- l'art. 53 della LR 24 del 21.12.2017 "*Procedimento Unico*";
- gli articoli 1.3.3 "*Procedimenti Unici di cui all'art 53 della LR 24/2017 inerenti fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa*" e 1.3.4 "*Domanda e procedura di valutazione e approvazione di Procedimenti Unici di cui all'art 53 della LR 24/2017 inerenti fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa*" del Regolamento Edilizio (RE) vigente, che disciplinano le fasi istruttorie per l'approvazione dei Procedimenti Unici;
- l'*Atto di coordinamento tecnico* in merito al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08.07.2024.

Viste:

- la delibera di Consiglio Comunale di Argenta n. 34 del 30.09.2025, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028 – Presentazione ai sensi dell'art. 170, comma, del D.Lgs. n. 267/2000;
- la delibera di Consiglio Comunale di Argenta n. 51 del 17.12.2025, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028 di cui all'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;
- la delibera di Consiglio Comunale di Argenta n. 53 del 17.12.2025 dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028 e relativi allegati (art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. - art.10 del D.Lgs. n. 118/2011);
- la delibera di Giunta Comunale di Argenta n. 251 del 16.12.2025, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, avente ad oggetto: *"Piano Esecutivo di Gestione finanziario 2026-2028 - Approvazione assegnazione risorse finanziarie secondo l'articolazione per programmi definita nel D.U.P. 2026-2028"*;
- la delibera di Giunta Comunale di Argenta n. 11 del 29.01.2026, dichiarata urgente e immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, avente ad oggetto: *"Piano Integrato di attività e organizzazione 2026-2028 - Approvazione"*.

Viste le modifiche ed integrazioni dei richiamati atti di programmazione finanziaria, successivamente intervenute attraverso l'adozione di specifici atti deliberativi.

Accertata la regolarità, la legittimità nonché la correttezza amministrativa e contabile dell'intero procedimento e del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del Decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, i cui pareri favorevoli sono resi unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte dei competenti Responsabili.

Preso atto:

- che sono state rispettate le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e della normativa specifica, nonché la rispettiva tempistica;
- che sono state verificate, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitti di interessi;
- che sono state adottate le misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della trasparenza, in vigore presso l'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
- dei presupposti e delle ragioni di fatto, oltreché delle ragioni giuridiche sottese all'adozione del provvedimento oggetto della presente determinazione dirigenziale.

Visto il vigente Statuto dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Visto il vigente Regolamento di Contabilità dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., ed in particolare gli artt. 107 e 169.

Visto il D.Lgs. 14.03.2013 n. 33 in materia di trasparenza.

Dato atto che nel sottoscrivere la presente determinazione dirigenziale, il Responsabile ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii..

DETERMINA

per le motivazioni citate in premessa e sulla base delle posizioni espresse dalle Amministrazioni partecipanti alla Conferenza:

1. di **concludere** con esito positivo la Conferenza di Servizi decisoria indetta in forma semplificata in modalità asincrona, relativa alla richiesta di Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017 in variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl, ubicata a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8;

2. di **prendere atto** del *Verbale conclusivo della Conferenza di Servizi decisoria*, in data 12.05.2026, che ha approvato ed espresso il proprio assenso per la realizzazione del progetto in argomento, riportante i pareri degli enti partecipanti e le relative condizioni e prescrizioni, allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;
3. di **prendere atto altresì**:
 - del Parere della Provincia di Ferrara - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio, giusta determina n. 744 del 28.04.2026 ad oggetto *"COMUNE DI ARGENTA - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53, CO.1, LETT. B) DELLA LR 24/2017, PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE, LOC. SAN NICOLÒ, IN VARIANTE AL PUG. PROPONENTE DITTA LA SAPIENZA. CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-TER L. 241/90. PARERE SULLA CONFORMITÀ ALLA PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA (ART. 53, CO. 9, LR 24/2017 E SS.MM.II.), PARERE SULLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.), PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ARTT. 18 E 19)"*, che si è espressa sulla conformità alla pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017 e sulla VALSAT, facendo proprie le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara PG n.13898 del 28.04.2026, e sulla valutazione di compatibilità con il rischio sismico facendo propria l'istruttoria del tecnico incaricato Dott. geol. Giacomo Carloni in data 26.09.2025, dando atto che, in ragione di quanto ivi espresso, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e alla pianificazione settoriale vigente;
 - della delibera di Consiglio Unione n. 11 in data 11.06.2026 ad oggetto *"Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl sita a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8 - Ratifica della conclusione positiva del Procedimento Unico ed approvazione schema di convenzione urbanistica"*, di ratifica della variante urbanistica ai sensi dell'art.53 comma 5 della LR 24/2017 e con cui si è altresì approvato lo schema di convenzione urbanistica come licenziato in sede di Conferenza di Servizi decisoria;
 - della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07.07.2026 atto notaio Riccioni Alessandro Rep. 182352/30962, registrata a Ferrara il 09.07.2026 al n. 4098 e trascritta a Ferrara il 09.07.2026 part.n. 10126, in cui sono stati articolati e definiti tutti specifici adempimenti da parte della ditta LA SAPIENZA srl, inclusa la corresponsione del Contributo di Costruzione ed il deposito della garanzia fidejussoria per le opere di mitigazione dovute;
4. di **adottare** pertanto, ai sensi del comma 9 dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, la presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi, dando atto (ai sensi del comma 10 del medesimo articolo), che la stessa produce gli effetti indicati dal comma 2 del medesimo articolo 53, ovvero:
 - approvazione del Procedimento Unico inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl, ubicata a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8;
 - approvazione della correlata variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie;
 - di sostituire ogni autorizzazione, intesa, concessione, licenza, parere, concerto, nulla osta e assenso, comunque denominato, necessari per la realizzazione dell'opera secondo la legislazione vigente;
5. di **prescrivere** per quanto attiene le opere interferenti con la SS16, che prima della presentazione della SCEA edilizia (Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità) e conseguentemente prima dell'avvio delle nuove attività, dovranno essere ottenute le dovute autorizzazioni / concessioni indicate nel parere espresso da ANAS registrato al prot. unione n. 20862 del 30.04.2026;
6. di **dare atto** che il Procedimento Unico in argomento si compone degli elaborati coordinati di cui all'elenco *"ALLEGATO A"*, così come integrati o sostituiti nel corso della Conferenza, allegati alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;

7. di **dare atto altresì**, ai sensi dell'art. 53, comma 10 della L.R. 24/2017, che copia integrale della presente *Determinazione di conclusione della conferenza di servizi* verrà pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente e depositata per la libera consultazione del pubblico, e sarà inviata alla Regione Emilia-Romagna, mentre un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi sarà pubblicato sul BURERT;
8. di **precisare** che, ai sensi del citato comma 10 dell'art. 53, la presente determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, produce gli effetti sopra indicati dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del D.Lgs.n. 33/2013 essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente;
9. di **specificare** che il presente Procedimento Unico non legittima l'utilizzo degli immobili per lo svolgimento di eventuali manifestazioni temporanee di pubblico spettacolo per le quali dovrà essere presentata idonea istanza da valutarsi da parte della Commissione di Vigilanza preposta;
10. di **disporre** la trasmissione alla Provincia di Ferrara di copia integrale della presente determinazione conclusiva motivata, per la pubblicazione sul proprio sito quale autorità competente per la valutazione ambientale;
11. di **dare atto** che:
 - i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati scaturiti dal procedimento in premessa, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione ed ogni variazione e/o modifica relativa all'attività autorizzata, qualora comporti il rilascio di nuovi pareri/autorizzazioni/atti, nonché la modifica di quelli già in essere, dovrà essere prontamente comunicata al Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
 - gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi;
 - il presente atto sarà pubblicato, oltre che sull'Albo pretorio online, sul sito istituzionale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE), nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" ai sensi degli artt. 20 e 28 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché del D.Lgs. n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza.

Firmato digitalmente
Il Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Ing. Alice Savi

Procedimento Unico Art. 53 LR 24/2017 relativo all'intervento di **AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE LA SAPIENZA**
sita a **SAN NICOLÒ di ARGENTA (FE)** in via **BONETTA 8**

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'ISTANZA – Fase DETERMINA MOTIVATA CONCLUSIVA CdS DECISORIA

Nome elaborato	Progettista	Presentazione del 14.03.2025 Prot. 8824	Integrazione del 21.06.2025 Prot. 22810	Integrazione del 03.11.2025 Prot. 47106	Int. volontaria del 12.11.2025 Prot. 49078	Int. volontaria del 19.12.2025 Prot. 55630	Int. volontaria del 06.01.2026 Prot. 197	Int. volontaria del 13.02.2026 Prot. 7849	Osservazioni del 20.03.2026 Prot. 14005	Nome file	
MODULISTICA EDILIZIA REGIONALE UNIFICATA											
— MOD 1 PDC	Ing. MICHELE CIACCIA	X	sostituito	sostituito		sostituito				1 Modulo TITOLO EDILIZIO O ISTANZA_dic-2025.pdf.p7m	
— MOD 2 PDC		X	sostituito	sostituito						2 Modulo ASSEVERAZIONE DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA_ott-2025.pdf.p7m	
— MOD 2 PDC firmato				sostituito						2 Modulo ASSEVERAZIONE DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA firmato_ott-2025.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 1 piscina				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 1 piscina_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 3 bar e cucina				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 3 bar e cucina_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 4 spogliatoi piscina e padel				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 4 spogliatoi piscina e padel_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo corpo 5 locale medico e servizi				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 5 locale medico e servizi_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 6 locale pompe piscina				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 6 locale pompe piscina_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 7a bar esterno				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 7a bar esterno_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 7b tettoie fronte				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 7b tettoie fronte_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 7c tettoia tra spogliatoi e bar			X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 7c tettoia tra spogliatoi e bar_ott-2025.pdf.p7m		
— MUR A.1-D.1-MARZO 2021		X		sostituito		sostituito				MUR A-1-D-1-marzo2021_dic-2025.pdf.p7m	
RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO e NOTE ESPLICATIVE											
— Relazione Generale di progetto	Ing. MICHELE CIACCIA	X	sostituito	sostituito		sostituito	sostituito			Relazione GENERALE AGGIORNAMENTO gennaio 2026.pdf.p7m	
— Relazione su INTEGRAZIONI			X							LETTERE_RELAZIONE_INTEGRAZIONI_RICHIESTE__LASAPIENZA_GIUGNO25.pdf.p7m	
— Lettera trasmissione integrazioni				X		sostituito				LETTERA INTEGRAZIONI DEL 15-12-2025.pdf.p7m	
— Nota per il COMUNE DI FERRARA				X						NOTA PER COMUNE DI FERRARA_ott-2025.pdf.p7m	
— Lettera trasmissione integrazioni – Gennaio 2026							X			LETTERA INTEGRAZIONI DEL 03.01.2026.pdf.p7m	
DOCUMENTO DI VALSAT											
— Documento di Valsat	Dott.ssa EMMA BIONDANI	X	sostituito	sostituito						rel_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m	
— Sintesi non tecnica al documento di Valsat	Ing. MICHELE CIACCIA		X	sostituito						rel_Sintesi_non_Tecnica_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_Rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m	
— Valutazione Previsionale del Traffico Indotto e degli Impatti su Qualità dell'Aria e Rumore	Ing. MICHELE CIACCIA		X	sostituito						Relazione Valutazione Traffico Indotto_ott-2025.pdf.p7m	
RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO											
— PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO	Ing. MICHELE CIACCIA	X	sostituito	sostituito		sostituito				tav-1 planimetria stato di fatto_dic-2025.pdf.p7m	
— PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO		X	sostituito	sostituito		sostituito				tav-2 planimetria stato progetto_dic-2025.pdf.p7m	
— PROGETTO – Viabilità e rappresentazione assetto complessivo attività			X	sostituito		sostituito				tav-2bis viabilità e assetto societa_dic-2025.pdf.p7m	
— PROGETTO FABBRICATI SPOGLIATOI E BAR		X	sostituito	sostituito		sostituito	sostituito			TAV-3 AGGIORNAMENTO GENNAIO 26.pdf.p7m	
— PROGETTO LOCALE MEDICO/SERVIZI E CORPI ESTERNI		X	sostituito	sostituito		sostituito	sostituito			TAV-4 AGGIORNAMENTO GENNAIO 26.pdf.p7m	
— PROGETTO STRUTTURE PRELIMINIARI_TAVOLA		X		sostituito		sostituito				tav S1 strutture preliminari_dic-2025.pdf.p7m	
— PROGETTO STRUTTURE PRELIMINARI_RELAZIONE		X	sostituito	sostituito		sostituito				relazione strutturale preliminare ampliamento la Sapienza_dic-2025.pdf.p7m	
— RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE SOLUZIONI PREVISTE PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITA' DELL'AREA				X						relazione_tecnica_accessibilita_ampliamento_lasapienza.pdf.p7m	
— ADEGUAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE – Planimetria e pianta			X	sostituito	sostituito		sostituito				tav-5 abbattimento barriere_dic-2025.pdf.p7m
— TAVOLA COMPARATIVA				X	sostituito		sostituito				tav-6 comparativa_dic-2025.pdf.p7m

Nome elaborato	Progettista	Presentazione del 14.03.2025 Prot. 8824	Integrazione del 21.06.2025 Prot. 22810	Integrazione del 03.11.2025 Prot. 47106	Int. volontaria del 12.11.2025 Prot. 49078	Int. volontaria del 19.12.2025 Prot. 55630	Int. volontaria del 06.01.2026 Prot. 197	Int. volontaria del 13.02.2026 Prot. 7849	Osservazioni del 20.03.2026 Prot. 14005	Nome file
— PLANIMETRIA AUSL – Percorsi esterni sporco-pulito			x	sostituito						tav-7_percorsi esterni sporco-pulito_ott-2025.pdf.p7m
— DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		X								DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_AMPLIAMENTO LA SAPIENZA.pdf.p7m
— RELAZIONE INSERIMENTO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART.3.5.4 DEL RE			x		sostituito					relazione rinserimento paesaggistico ampliamento la sapienza aggiornamento nov-2025.pdf.p7m
— RELAZIONE TECNICA PER IL RISPETTO DEI REQUISITI TECNICI AI SENSI DEL ART. 3.1.2 DEL RE			X							relazione_rispetto_requisiti_ampliamento_la_sapienza.pdf.p7m
— MATERIALI DA SCAVO		X								Autocertificazione sul riutilizzo nello stesso luogo dei materiali da scavo.pdf.p7m
— QUADRO ECONOMICO DI SPESA PIANTUMAZIONE E MANUTENZIONE OPERE A VERDE MITIGATIVE OGGETTO DI GARANZIA FIDEJUSSORIA					X					QUADRO ECONOMICO PIANTUMAZIONE E MANUTENZIONE VERDE LA SAPIENZA_ott-2025.pdf.p7m
— IMPIANTI - LEGGE 10.91	Ing. GUSTAVO BERNAGOZZI	X								LA SAPIENZA - Ampliamento - Legge 10.pdf.p7m
— IMPIANTI - LEGGE 10.91 – Corpo 5			X							SAPIENZA - CORPO 5 -legge 10.pdf.p7m
— IMPIANTI - IMPIANTO ELETTRICO - Illuminazione ordinaria e di emergenza		X								SAPIENZA - progetto impianti.pdf.p7m
— IMPIANTI – Corpo 5 – Impianto elettrico e meccanico			X							SAPIENZA - CORPO 5 - progetto impianti.pdf.p7m
— IMPIANTI - IMPIANTO ELETTRICO - Distribuzione principale, Forza Motrice e illuminazione esterna			X							SAPIENZA - progetto impianti esterni.pdf.p7m
— IMPIANTI – Verifica ricambio d'aria locali ciechi					x		sostituito			calcolo ricambio aria_dic-2025.pdf.p7m
— VVFF – Relazione Modifica sostanziale delle condizioni di sicurezza ai fini antincendio	Ing. GUSTAVO BERNAGOZZI		X							VVF - modifica sostanziale antincendio.pdf.p7m
— IMPIANTO FOTOVOLTAICO - Tavola di Inquadramento Generale - Progetto Preliminare	Ing. MICHELE CIACCIA		X							Plan Bonora impianto FV rev0 ampliam-A1.pdf.p7m
— IMPIANTO FOTOVOLTAICO – Relazione tecnica			X							Relazione tecnica Bonora FTV 20kw.pdf.p7m
— IMPIANTO FOTOVOLTAICO - Schema elettrico unifilare a blocchi			X							Bonora 20kw-Schema Unifilare_rev0 ampl.pdf.p7m
— AUA DOMANDA	Ing. MICHELE CIACCIA	X								MODULO AUA NUOVO.pdf.p7m
— AUA SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO E INVARIANZA IDRAULICA		x		sostituito				sostituito	sostituito	TAV 8_SCARICHI_INVARIANZA agg-Marzo 26.pdf.p7m
— AUA RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA			x	sostituito						RELAZIONE_INVARIANZA_LA_SAPIENZA_AMPLIAMENTO_ott-2025.pdf.p7m
— AUA RELAZIONE IMPIANTO DEPURAZIONE		X								RELAZIONE IMPIANTO DEPURAZIONE.pdf.p7m
— AUA SCHEMA IMPIANTO DEPURAZIONE		X								ELABORATI TECNICI IMPIANTO DEPURAZIONE.pdf.p7m
— PISCINA – Relazione sulla filtrazione e disinfezione dell'acqua in una piscina a bordo sfioro per uso pubblico “TIPO2”			X							RELAZIONE FILTRAZIONE.pdf.p7m
— PISCINA– Schema tecnologico			X							SCHEMA TECNOLOGICO.pdf.p7m
— Lettera integrazioni del 13.02.2026								X		LETTERA INTEGRAZIONI DEL 13.02.2026.pdf.p7m
— Impianto trattamento acque di scarico piscina								X		SCHEMA SCARICO PISCINA SAPIENZA agg feb 26.pdf.p7m
— Relazione tecnica acque di scarico piscina								X		Relazione scarico agg feb 26.pdf
— Lettera integrazioni del 20.03.2026									X	LETTERA INTEGRAZIONI DEL 20.03.2026.pdf.p7m
COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA										
— Richiesta di autorizzazione Paesaggistica		Non dovuta								
— Studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 3.9 del PUG (eventuale)										
RELAZIONE GEOLOGICA E ANALISI GEOTECNICA										
— Relazione geologica e analisi geotecnica	Geol. MATTEO MASTELLARI	x	sostituito							09_CIACCIA_LA SAPIENZA_VOGHIERA_REL.pdf.p7m
— Risposta sismica locale			X							15_CIACCIA_LA SAPIENZA_RSL_REL.pdf.p7m
RELAZIONE ATTINENTE ALLA QUALITÀ DEL SUOLO										
— Relazione attinente alla qualità del suolo		Vedi relazione geologica								
DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO										
— Documentazione Previsionale di impatto acustico	Ing. VITO PIETRO SIGNORELLO	x	sostituito							VALUTAZIONE_PREVISIONALE_IMPATTO_ACUSTICO_20250527 SAPIENZA 447-signed.pdf.p7m

Nome elaborato	Progettista	Presentazione del 14.03.2025 Prot. 8824	Integrazione del 21.06.2025 Prot. 22810	Integrazione del 03.11.2025 Prot. 47106	Int. volontaria del 12.11.2025 Prot. 49078	Int. volontaria del 19.12.2025 Prot. 55630	Int. volontaria del 06.01.2026 Prot. 197	Int. volontaria del 13.02.2026 Prot. 7849	Osservazioni del 20.03.2026 Prot. 14005	Nome file
RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA										
— Relazione economico-finanziaria	Ing. MICHELE CIACCIA	x	sostituito							RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA.PDF.p7m
— Bilanci Società e Business Plan 2026-2027-2028			X							2017_VERBALE ASSEMBLEA SRL LA SAPIENZA SRL.pdf BUSINESS PLAN 2026-2027-2028.pdf istanza-01949700387-2022-0-abb.pdf istanza-01949700387-2023-0-abb.pdf istanza-01949700387-2024-0-abb.pdf VISURA LA SAPIENZA SRL 03.06.2025.pdf
CRONOPROGRAMMA										
— Cronoprogramma		x	sostituito							CRONOPROGRAMMA AMPLIAMENTO AGGIORNATO.pdf.p7m
SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA										
— Bozza schema di convenzione	Schema licenziato in sede di conferenza di Servizi decisoria									A-53_LA SAPIENZA_Schema_convenzione_18-02-2025.pdf

Portomaggiore, li **12.05.2026**

**VERBALE CONCLUSIVO DI CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA
svolta in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'art 14-bis
della L. 241/1990 e s.m.i.**

OGGETTO: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - **Ditta LA SAPIENZA srl**

Premesso quanto segue:

- è stata presentata richiesta di Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inoltrata all'*Unione dei Comuni Valli e Delizie* in data 14.03.2025 prot. gen. 8824, inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale della ditta LA SAPIENZA srl, mediante la realizzazione di piscina scoperta, campi da padel, fabbricati ad uso bar, chiosco, spogliatoi e servizi a San Nicolò di Argenta (FE) in via Bonetta cn.8;
- la documentazione presentata per il procedimento in oggetto è stata ricevuta dal Settore Programmazione Territoriale in data 20.03.2025 a seguito della verifica formale a cura del SUAP;
- la data di avvio del procedimento è il 25.03.2025, come da comunicazione n. 10210 del 25.03.2025, con cui è stata contestualmente indetta la Conferenza di Servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L. n. 241/90 in modalità sincrona;
- a seguito della seduta della CdS istruttoria del 09.05.2025, sono pervenute richieste di integrazione e comunicazioni da parte degli enti partecipanti, inoltrate alla Ditta con nota prot. 12151 del 10.04.2025;
- in data 09.05.2025 prot. 15497 la ditta ha inoltrato richiesta di proroga di 45 giorni, accolta come da nota prot. 15762 del 12.05.2025;
- in data 21.06.2025, acquisita al protocollo Unione n. 22810, è stata presentata documentazione progettuale integrativa atta a rispondere ai rilievi posti dagli Enti e Servizi coinvolti nella CdS istruttoria;
- la Conferenza di Servizi Istruttoria si è conclusa con esito positivo come da Determina Dirigenziale n. 350 del 24.06.2025, trasmessa agli enti partecipanti con nota prot. 23250 del 24.06.2025.

Premesso altresì che:

- il procedimento deve essere espletato secondo quanto previsto dall'art. 53 della LR 24/2017 e secondo le indicazioni contenute nell'*Atto di coordinamento tecnico* in merito al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08.07.2024;
- il comma 3 dell'art.53 della LR 24/2017 prevede l'indizione della Conferenza di Servizi per l'esame contestuale degli interventi oggetto di Procedimento Unico;
- il procedimento in argomento è soggetto al deposito di 60 giorni del progetto e della VALSAT, ai fini del recepimento eventuali osservazioni.

Dato atto che con nota prot. 27451 del 16.07.2025 è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona, inoltrata via PEC ai seguenti Enti e soggetti:

- PROVINCIA DI FERRARA - Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità - PO Pianificazione Territoriale e Urbanistica;
- PROVINCIA DI FERRARA - Ufficio Associato per la Sismica (S.A.S.);
- Azienda AUSL di Ferrara - Ufficio Sanità Ambientale - Servizio Igiene Pubblica;
- ARPAE APA Centro - Servizio Territoriale - Sede di Ferrara;

- ARPAE-SAC - Struttura Autorizzazioni e Concessioni - Sede di Ferrara (a cui compete l'istruttoria di Valsat per conto della Provincia di Ferrara);
- CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO FERRARA;
- HERA;
- ANAS;
- COMUNE DI ARGENTA - Settore OO.PP e Patrimonio;
- COMUNE DI VOGHIERA;
- COMUNE DI FERRARA;
- UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE - Servizio Ambiente ed Energia - Servizio Edilizia - SUAP - Servizio Urbanistica;
- Ditta LA SAPIENZA srl;
- Progettista CIACCIA Ing. MICHELE

rendendo altresì disponibile tutta la documentazione coordinata a seguito della CdS istruttoria, firmata digitalmente ed in formato .pdf, alla cartella "2 - CdS DECISORIA - luglio 2025" all'indirizzo <https://drive.google.com/drive/folders/1RVqCFfrAVHckGpFDXBG4yyo6HTDVb8sW?usp=sharing>.

Visto che:

- il Procedimento Unico in questione e la VALSAT sono stati depositati per 60 giorni decorrenti dal 16.07.2025, data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT parte seconda n. 183, sino al 15.09.2025 (primo giorno non festivo successivo al termine di scadenza) e contestualmente sono stati pubblicati sul sito istituzionale dell'Unione ai sensi dell'art 53 comma 6 della LR 24/2017;
- con nota prot. 38259 del 17.09.2025 è stato comunicato agli Enti partecipanti che nel periodo di deposito decorrente dal 16.07.2025 al 15.09.2025 (primo giorno non festivo successivo al termine di scadenza) non sono pervenute osservazioni;
- in data 05.08.2025 con prot. 31035 sono state trasmesse alla Ditta le richieste di chiarimenti pervenute dagli enti partecipanti alla conferenza e contestualmente sono stati sospesi i termini del procedimento;
- la ditta LA SAPIENZA srl in data 04.09.2025 con prot. n. 35476 ha inviato istanza motivata di proroga di 30 giorni, accolta con nota prot. 35703 del 04.09.2025;
- con nota prot. 48084 del 06.11.2025 si sono trasmessi agli Enti Interessati i chiarimenti inoltrati dalla Ditta in data 03.11.2025 prot. 47106, e si è comunicata la contestuale ripresa dei termini della CdS decisoria;
- successivamente la ditta LA SAPIENZA ha inoltrato integrazione volontaria prot. 49078 del 12.11.2025, trasmessa agli Enti Interessati con nota prot. 50037 del 18.11.2025.

Dato atto che a seguito di modifiche sostanziali, apportate al progetto iniziale con i chiarimenti e l'integrazione volontaria sopra elencati, in base alle quali le opere di progetto arrivavano a interessare tre territori comunali differenti (Argenta, Ferrara e Voghiera), non autorizzabili nell'ambito di un singolo Procedimento Unico, in data 09.12.2025, si è tenuto un incontro con il proponente durante il quale lo stesso ha espresso la volontà di modificare ulteriormente gli elaborati di progetto per ricondurre l'intervento al solo territorio di Argenta, come proposto nella fase iniziale del procedimento.

Viste le conseguenti:

- nota prot. 53963 del 12.12.2025, con cui l'Unione ha concesso alla ditta LA SAPIENZA 10 giorni decorrenti dal 12.12.2025 per l'inoltro delle ulteriori integrazioni volontarie a rettifica del progetto;
- integrazione volontaria prot. 55630 del 19.12.2025, trasmessa agli Enti Interessati con nota prot. 55930 del 22.12.2025;
- integrazione volontaria prot. 197 del 06.01.2026, trasmessa agli Enti Interessati con nota prot. 1045 del 09.01.2026.

Dato atto che si è convenuto non procedere ad un ulteriore deposito del Procedimento Unico, in quanto le rettifiche progettuali sopra richiamate hanno ricondotto l'intervento al solo territorio di Argenta, senza modifiche sostanziali rispetto al progetto originario che necessitassero di nuova pubblicazione.

Visti in materia di modifica sostanziale di **AUA**:

- la **richiesta** pervenuta da ARPAE Servizio Autorizzazioni e concessioni - Unità AUA come registrata al prot. unione n.5981 del 04.02.2026, che include la richiesta di chiarimenti del Servizio Territoriale di ARPAE, trasmessa alla ditta LA SAPIENZA con nota prot. 7126 del

10.02.2026, che vi dà riscontro con integrazione volontaria prot. 7849 del 13.02.2026, poi inoltrata ad ARPAE con nota prot. 8100 del 16.02.2026;

- la **proposta di preavviso di diniego** pervenuta da ARPAE– *Unità AUA ed autorizzazioni settoriali* prot. 41778 del 05.03.2026, come registrata al prot. unione n.11365 del 05.03.2026, a seguito della valutazione tecnica non favorevole di ARPAE - *Servizio Territoriale* per mancato aggiornamento della documentazione integrativa in merito allo scarico derivante dalla piscina;
- l'indizione con nota prot. 11875 del 10.03.2026 di conferenza di servizi di cui all'art. 14 comma 2 della L. 241/90 in forma simultanea ed in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L.241/90, al fine di valutare gli aspetti critici relativi alla modifica sostanziale dell'AUA evidenziati da ARPAE e **di superare il relativo dissenso**;
- le osservazioni inoltrate dalla ditta LA SAPIENZA in data 20.03.2026 prot. 14005, trasmesse agli Enti Interessati con nota prot. 14552 del 24.03.2026 contestualmente al parere del Consorzio di Bonifica acquisito dall'Unione con prot. n. 11921 del 10.03.2026;
- ad esito della seduta della CdS svoltasi in data 31.03.2026, i seguenti pareri / atti:.
 - **AUSL - Dipartimento Sanità Pubblica** - parere registrato al prot. unione n. 15790 del 31.03.2026;
 - **Modifica sostanziale AUA** – Determina ARPAE n. DET-AMB-2026-1771 del 01.04.2026.

Considerato che nel corso della CdS decisoria:

- sono pervenuti i seguenti **pareri dei soggetti competenti in materia ambientale**:
 - AUSL - Dipartimento Sanità Pubblica - *parere favorevole condizionato registrato al prot. unione n. 57271 del 11.12.2025, che richiama il parere precedentemente espresso prot. AUSL n.63370 del 14.10.2025 e registrato al prot. unione n.43110 del 14.10.2025*;
 - Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara - *parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 635 del 08.01.2026*;
 - Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara - *parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 11921 del 10.03.2026*;
 - ARPAE – Servizio Sistemi Ambientali - APA Centro - *parere favorevole registrato al prot. unione n. 1149 del 12.01.2026*;
- il **Dipartimento dei vigili del fuoco, del soccorso pubblico e della difesa civile – Comando provinciale dei vigili del fuoco di Ferrara** ha espresso parere favorevole condizionato registrato al prot. unione n. 32144 del 12.08.2025;
- il **Comune di Argenta** ha espresso parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 36015 del 08.09.2025;
- il **Comune di Voghiera** ha espresso parere favorevole registrato al prot. unione n. 602 del 08.01.2026;
- il **Comune di Ferrara** ha espresso parere favorevole registrato al prot. unione n. 1428 del 12.01.2026;
- la **Commissione Edilizia per la Qualità ed il Paesaggio** ha espresso parere FAVOREVOLE nella seduta del 23.01.2026;
- la **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara** ha espresso parere con suggerimenti registrato al prot. unione n. 5305 del 02.02.2026;
- l'**Unione dei Comuni Valli e Delizie – Servizio Urbanistica** ha redatto la Relazione di Conformità Urbanistica con esito favorevole in data 04.02.2026 (aggiornata a seguito delle integrazioni presentate dalla Ditta in sede di CdS decisoria);
- l'**Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale** ha espresso parere favorevole condizionato in data 04.02.2026;
- **Modifica sostanziale AUA** – Determina ARPAE n. DET-AMB-2026-1771 del 01.04.2026;
- l'**ANAS** ha espresso parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 20862 del 30.04.2026;
- i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e la Relazione di Conformità Urbanistica sono stati trasmessi alla *Provincia di Ferrara - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio* con nota prot. 1747 del 13.01.2026 e con nota prot.16208 del 02.04.2026.

Preso atto del Parere della **Provincia di Ferrara - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica**, giusta determina n. 744 del 28.04.2026 ad oggetto "**COMUNE DI ARGENTA - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53, CO.1, LETT. B) DELLA LR 24/2017, PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE, LOC. SAN NICOLÒ, IN VARIANTE AL PUG. PROPONENTE DITTA LA SAPIENZA. CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-TER L. 241/90. PARERE SULLA CONFORMITÀ ALLA**

PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA (ART. 53, CO. 9, LR 24/2017 E SS.MM.II.), PARERE SULLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.), PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ARTT. 18 E 19)", che si è espressa sulla conformità alla pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017 e sulla VALSAT, facendo proprie le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara PG n.13898 del 28.04.2026, e sulla valutazione di compatibilità con il rischio sismico facendo propria l'istruttoria del tecnico incaricato Dott. geol. Giacomo Carloni in data 26.09.2025, dando atto che, in ragione di quanto ivi espresso, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e alla pianificazione settoriale vigente.

Inteso che si intende acquisito l'assenso degli enti convocati in sede di Conferenza di Servizi decisoria che non hanno espresso parere, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 14 comma 7 della L. 241/90.

Specificato che il presente Procedimento Unico **non legittima l'utilizzo degli immobili per lo svolgimento di eventuali manifestazioni temporanee di pubblico spettacolo** per le quali dovrà essere presentata idonea istanza da valutarsi da parte della Commissione di Vigilanza preposta.

Dato atto che il Procedimento Unico in argomento si compone degli elaborati coordinati di cui all'elenco "ALLEGATO A", così come integrati o sostituiti nel corso del procedimento, allegato al presente verbale quale parte integrante e sostanziale.

Per tutto quanto sopra riportato, valutati i pareri resi come espressi e che si intendono qui integralmente richiamati, si ritiene conclusa positivamente con le prescrizioni/e condizioni espresse dagli Enti, la Conferenza dei Servizi decisoria afferente al Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8.

Per quanto attiene le opere interferenti con la SS16, si prescrive che prima della presentazione della SCEA edilizia (Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità) e conseguentemente prima dell'avvio delle nuove attività, dovranno essere ottenute le dovute autorizzazioni / concessioni indicate nel parere espresso da ANAS registrato al prot. unione n. 20862 del 30.04.2026.

Si ricorda che, ai sensi delle vigenti normative, le risultanze della presente CdS decisoria saranno assunte con Determinazione Dirigenziale motivata di conclusione, a cui verrà attribuita anche valenza di Permesso di Costruire al fine dell'approvazione del Procedimento Unico in argomento, previa ratifica della variante urbanistica da parte del Consiglio Unione e della sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

Ai sensi dell'art.53 comma 10 della LR 24/2017, la Determinazione Dirigenziale motivata di conclusione della CdS decisoria produrrà gli effetti indicati solo a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione del Procedimento Unico da parte della Regione Emilia Romagna.

Il presente verbale, firmato digitalmente, verrà trasmesso alla Ditta e a tutti gli Enti invitati alla Conferenza, completo dei seguenti allegati:

- ALLEGATO A ELENCO ELABORATI COORDINATI, così come integrati o sostituiti nel corso della Conferenza;
- AUSL - DIPARTIMENTO SANITÀ PUBBLICA - parere favorevole condizionato registrato al prot. unione n. 57271 del 11.12.2025, che richiama il parere precedentemente espresso prot. AUSL n.63370 del 14.10.2025 e registrato al prot. unione n.43110 del 14.10.2025 (in allegato alla Determina provinciale n.744/2026);
- CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA - parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 635 del 08.01.2026 (in allegato alla Determina provinciale n.744/2026);
- CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA - parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 11921 del 10.03.2026;
- ARPAE - SERVIZIO SISTEMI AMBIENTALI - APA CENTRO - parere favorevole registrato al prot. unione n. 1149 del 12.01.2026 (in allegato alla Determina provinciale n.744/2026);
- DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE - COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI FERRARA - parere favorevole condizionato registrato al prot. unione n. 32144 del 12.08.2025;
- COMUNE DI ARGENTA - parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 36015 del 08.09.2025;
- COMUNE DI VOGHIERA - parere favorevole registrato al prot. unione n. 602 del 08.01.2026;

- COMUNE DI FERRARA - parere favorevole registrato al prot. unione n. 1428 del 12.01.2026;
- COMMISSIONE EDILIZIA PER LA QUALITÀ ED IL PAESAGGIO - parere FAVOREVOLE nella seduta del 23.01.2026;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA - parere con suggerimenti registrato al prot. unione n. 5305 del 02.02.2026;
- UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE – SERVIZIO URBANISTICA - Relazione di Conformità Urbanistica con esito favorevole in data 04.02.2026, aggiornata a seguito delle integrazioni presentate dalla Ditta in sede di CdS decisoria (*in allegato al parere dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie – Settore Programmazione Territoriale*);
- UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE – SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE - parere favorevole condizionato in data 04.02.2026;
- MODIFICA SOSTANZIALE AUA – Determina ARPAE n. DET-AMB-2026-1771 del 01.04.2026 (*in allegato alla Determina provinciale n.744/2026*);
- AUSL - DIPARTIMENTO SANITÀ PUBBLICA - parere registrato al prot. unione n. 15790 del 31.03.2026 (*in allegato alla Determina provinciale n.744/2026*);
- PROVINCIA DI FERRARA - SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA - Determina n. 744 del 28.04.2026;
- ANAS - parere favorevole con prescrizioni registrato al prot. unione n. 20862 del 30.04.2026.

Firmato digitalmente
*Il Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale*
Ing. Alice Savi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Procedimento Unico Art. 53 LR 24/2017 relativo all'intervento di AMPLIAMENTO LA SAPIENZA sito a ARGENTA (FE) via BONETTA 8

DOCUMENTAZIONE COORDINATA A CORREDO DELL’ISTANZA – Fase Conferenza di Servizi Decisoria – Verbale conclusivo

Nome elaborato	Progettista	Presentazione del 14.03.2025 Prot. 8824	Integrazione del 21.06.2025 Prot. 22810	Integrazione del 03.11.2025 Prot. 47106	Int. volontaria del 12.11.2025 Prot. 49078	Int. volontaria del 19.12.2025 Prot. 55630	Int. volontaria del 06.01.2026 Prot. 197	Int. volontaria del 13.02.2026 Prot. 7849	Osservazioni del 20.03.2026 Prot. 14005	Nome file	
PRESENTAZIONE PROCEDIMENTO UNICO											
— Modulo presentazione Procedimento Unico		X								A-53_MODULO_richiesta-art-53_rev1.pdf.p7m	
— Modello anticorruzione proponente		X								DICHIARAZIONE ATICORRUZIONE BONORA CRISTIANO.pdf.p7m	
— Modello anticorruzione proponente		X								DICHIARAZIONE ATICORRUZIONE BONORA NICOLA.pdf.p7m	
— Modelli procura proponente		X								PROCURA BONORA CRISTIANO.pdf.p7m	
— Modelli procura proponente		X								PROCURA BONORA NICOLA.pdf.p7m	
— Documenti identità proponente		X								CI bonora cristiano.pdf.p7m	
— Documenti identità proponente		X								CI Bonora Nicola.pdf.p7m	
— Documenti identità tecnici		X								CI michele ciaccia.pdf.p7m	
— Documenti identità proponente Neodo Enrico					X					docID-CF Neodo Enrico_ott-2025.pdf.p7m	
— Preliminare d'acquisto		X								preliminare di acquisto.pdf	
— Bozza atto di compravendita					X					Bozza Atto compravendita con note_ott-2025.pdf.p7m	
— Planimetria con legenda a seguito di frazionamento					X					PLANIMETRIA CON LEGENDA A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO_ott-2025.pdf.p7m	
— BOLLI		X								pagopa bolli virtuali.pdf	
— DIRITTI DI SEGRETERIA		X								pagopa diritti segreteria.pdf	
— DIRITTI DI SEGRETERIA AUSL				X						AvvisoPA_N_300042516900000143.pdf diritti di segreteria asl.pdf	
MODULISTICA EDILIZIA REGIONALE UNIFICATA											
— MOD 1 PDC	Ing. MICHELE CIACCIA	x	sostituito	sostituito		sostituito				1 Modulo TITOLO EDILIZIO O ISTANZA_dic-2025.pdf.p7m	
— MOD 2 PDC		x	sostituito	sostituito						2 Modulo ASSEVERAZIONE DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA_ott-2025.pdf.p7m	
— MOD 2 PDC firmato				sostituito						2 Modulo ASSEVERAZIONE DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA firmato_ott-2025.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 1 piscina				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 1 piscina_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 3 bar e cucina				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 3 bar e cucina_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 4 spogliatoi piscina e padel				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 4 spogliatoi piscina e padel_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo corpo 5 locale medico e servizi				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 5 locale medico e servizi_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 6 locale pompe piscina				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 6 locale pompe piscina_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 7a bar esterno				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 7a bar esterno_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 7b tettoie fronte				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 7b tettoie fronte_ott-2025.pdf.p7m	
— Dati geometrici di altri immobili/edifici - Corpo 7c tettoia tra spogliatoi e bar				X						Allegato_dati_geometrici_altri_immobili_corpo 7c tettoia tra spogliatoi e bar_ott-2025.pdf.p7m	
— Asseverazione di altri tecnici incaricati - Bernagozzi			X							Allegato_asseverazione_altri_tecnici_BERNAGOZZI.pdf.p7m	
— Asseverazione di altri tecnici incaricati - Biondani			X							Allegato_asseverazione_altri_tecnici_EB.pdf.p7m	
— Asseverazione di altri tecnici incaricati - Signorello			X							Allegato_asseverazione_altri_tecnici_SIGNORELLO.pdf.p7m	
— Asseverazione di altri tecnici incaricati - Neodo					X					Allegato_asseverazione_altri_tecnici_NEODO(1)_ott-2025.pdf.p7m	
— Asseverazione di altri tecnici incaricati - Neodo					X					Allegato_asseverazione_altri_tecnici_NEODO(2)_ott-2025.pdf.p7m	
— Allegato Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese - Biondani					X					Allegato_altri_soggetti_altri_tecnici_altre_imprese_BIONDANI_ott-2025.pdf.p7m	
— Allegato Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese - Neodo					X					Allegato_altri_soggetti_altri_tecnici_altre_imprese_NEODO_ott-2025.pdf.p7m	
— Allegato Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese - Signorello					X					Allegato_altri_soggetti_altri_tecnici_altre_imprese_SIGNORELLO_ott-2025.pdf.p7m	
— MUR A.1-D.1-MARZO 2021			x		sostituito		sostituito				MUR A-1-D-1-marzo2021_dic-2025.pdf.p7m
— Modulo ISTAT				X							modulo istat telematico.pdf.p7m
— ONERI			X								ONERI La Sapienza insediamento all-aperto.xlsx
— ONERI			X								ONERI La Sapienza NC e piscina.xlsx

Nome elaborato	Progettista	Presentazione del 14.03.2025 Prot. 8824	Integrazione del 21.06.2025 Prot. 22810	Integrazione del 03.11.2025 Prot. 47106	Int. volontaria del 12.11.2025 Prot. 49078	Int. volontaria del 19.12.2025 Prot. 55630	Int. volontaria del 06.01.2026 Prot. 197	Int. volontaria del 13.02.2026 Prot. 7849	Osservazioni del 20.03.2026 Prot. 14005	Nome file
RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO e NOTE ESPLICATIVE										
— Relazione Generale di progetto	Ing. MICHELE CIACCIA	X	sostituito	sostituito		sostituito	sostituito			Relazione GENERALE AGGIORNAMENTO gennaio 2026.pdf.p7m
— Relazione su INTEGRAZIONI			X							LETTERE_RELAZIONE_INTEGRAZIONI_RICHIESTE__LASAPIENZA_GIUGNO25.pdf.p7m
— Lettera trasmissione integrazioni				X		sostituito				LETTERA INTEGRAZIONI DEL 15-12-2025.pdf.p7m
— Nota per il COMUNE DI FERRARA				X						NOTA PER COMUNE DI FERRARA_ott-2025.pdf.p7m
— Lettera trasmissione integrazioni – Gennaio 2026							X			LETTERA INTEGRAZIONI DEL 03.01.2026.pdf.p7m
DOCUMENTO DI VALSAT										
— Documento di Valsat	Dott.ssa EMMA BIONDANI	X	sostituito	sostituito						rel_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m
— Sintesi non tecnica al documento di Valsat	Ing. MICHELE CIACCIA		X	sostituito						rel_Sintesi_non_Tecnica_Valsat_La_Sapienza_112_25_EB_Rev04_trasmissione_29_ott_2025.pdf.p7m
— Valutazione Previsionale del Traffico Indotto e degli Impatti su Qualità dell’Aria e Rumore	Ing. MICHELE CIACCIA		X	sostituito						Relazione Valutazione Traffico Indotto_ott-2025.pdf.p7m
RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO										
— PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO	Ing. MICHELE CIACCIA	X	sostituito	sostituito		sostituito				tav-1 planimetria stato di fatto_dic-2025.pdf.p7m
— PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO		X	sostituito	sostituito		sostituito				tav-2 planimetria stato progetto_dic-2025.pdf.p7m
— PROGETTO – Viabilità e rappresentazione assetto complessivo attività			X	sostituito		sostituito				tav-2bis viabilità e assetto societa_dic-2025.pdf.p7m
— PROGETTO FABBRICATI SPOGLIATOI E BAR		X	sostituito	sostituito		sostituito	sostituito			TAV-3 AGGIORNAMENTO GENNAIO 26.pdf.p7m
— PROGETTO LOCALE MEDICO/SERVIZI E CORPI ESTERNI		X	sostituito	sostituito		sostituito	sostituito			TAV-4 AGGIORNAMENTO GENNAIO 26.pdf.p7m
— PROGETTO STRUTTURE PRELIMINIARI_TAVOLA		X		sostituito		sostituito				tav S1 strutture preliminari_dic-2025.pdf.p7m
— PROGETTO STRUTTURE PRELIMINARI_RELAZIONE		X	sostituito	sostituito		sostituito				relazione strutturale preliminare ampliamento la Sapienza_dic-2025.pdf.p7m
— RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE SOLUZIONI PREVISTE PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITA' DELL'AREA			X							relazione_tecnica_accessibilita_ampliamento_lasapienza.pdf.p7m
— ADEGUAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE – Planimetria e pianta		X	sostituito	sostituito		sostituito				tav-5 abbattimento barriere_dic-2025.pdf.p7m
— TAVOLA COMPARATIVA			X	sostituito		sostituito				tav-6 comparativa_dic-2025.pdf.p7m
— PLANIMETRIA AUSL – Percorsi esterni sporco-pulito			X	sostituito						tav-7_percorsi esterni sporco-pulito_ott-2025.pdf.p7m
— DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		X								DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_AMPLIAMENTO LA SAPIENZA.pdf.p7m
— RELAZIONE INSERIMENTO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART.3.5.4 DEL RE			X			sostituito				relazione rinserimento paesaggistico ampliamento la sapienza aggiornamento nov-2025.pdf.p7m
— RELAZIONE TECNICA PER IL RISPETTO DEI REQUISITI TECNICI AI SENSI DEL ART. 3.1.2 DEL RE			X							relazione_rispetto_requisiti_ampliamento_la_sapienza.pdf.p7m
— MATERIALI DA SCAVO		X								Autocertificazione sul riutilizzo nello stesso luogo dei materiali da scavo.pdf.p7m
— QUADRO ECONOMICO DI SPESA PIANTUMAZIONE E MANUTENZIONE OPERE A VERDE MITIGATIVE OGGETTO DI GARANZIA FIDEJUSSORIA					X					QUADRO ECONOMICO PIANTUMAZIONE E MANUTENZIONE VERDE LA SAPIENZA_ott-2025.pdf.p7m
— IMPIANTI - LEGGE 10.91	Ing. GUSTAVO BERNAGOZZI	X								LA SAPIENZA - Ampliamento - Legge 10.pdf.p7m
— IMPIANTI - LEGGE 10.91 – Corpo 5			X							SAPIENZA - CORPO 5 -legge 10.pdf.p7m
— IMPIANTI - IMPIANTO ELETTRICO - Illuminazione ordinaria e di emergenza		X								SAPIENZA - progetto impianti.pdf.p7m
— IMPIANTI – Corpo 5 – Impianto elettrico e meccanico			X							SAPIENZA - CORPO 5 - progetto impianti.pdf.p7m
— IMPIANTI - IMPIANTO ELETTRICO - Distribuzione principale, Forza Motrice e illuminazione esterna			X							SAPIENZA - progetto impianti esterni.pdf.p7m
— IMPIANTI – Verifica ricambio d’aria locali ciechi				X		sostituito				calcolo ricambio aria_dic-2025.pdf.p7m
— VVFF – Relazione Modifica sostanziale delle condizioni di sicurezza ai fini antincendio	Ing. GUSTAVO BERNAGOZZI		X							VVF - modifica sostanziale antincendio.pdf.p7m
— IMPIANTO FOTOVOLTAICO - Tavola di Inquadramento Generale - Progetto Preliminare	Ing. MICHELE CIACCIA		X							Plan Bonora impianto FV rev0 ampliament-A1.pdf.p7m
— IMPIANTO FOTOVOLTAICO – Relazione tecnica			X							Relazione tecnica Bonora FTV 20kw.pdf.p7m
— IMPIANTO FOTOVOLTAICO - Schema elettrico unifilare a blocchi			X							Bonora 20kw-Schema Unifilare_rev0 ampl.pdf.p7m

Nome elaborato	Progettista	Presentazione del 14.03.2025 Prot. 8824	Integrazione del 21.06.2025 Prot. 22810	Integrazione del 03.11.2025 Prot. 47106	Int. volontaria del 12.11.2025 Prot. 49078	Int. volontaria del 19.12.2025 Prot. 55630	Int. volontaria del 06.01.2026 Prot. 197	Int. volontaria del 13.02.2026 Prot. 7849	Osservazioni del 20.03.2026 Prot. 14005	Nome file	
— AUA DOMANDA	Ing. MICHELE CIACCIA	X								MODULO AUA NUOVO.pdf.p7m	
— AUA SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO E INVARIANZA IDRAULICA		x		sostituito				sostituito	sostituito	TAV 8_SCARICHI_INVARIANZA agg-Marzo 26.pdf.p7m	
— AUA RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA			x	sostituito						RELAZIONE_INVARIANZA_LA_SAPIENZA_AMPLIAMENTO_ott-2025.pdf.p7m	
— AUA RELAZIONE IMPIANTO DEPURAZIONE		X								RELAZIONE IMPIANTO DEPURAZIONE.pdf.p7m	
— AUA SCHEMA IMPIANTO DEPURAZIONE		X								ELABORATI TECNICI IMPIANTO DEPURAZIONE.pdf.p7m	
— PISCINA – Relazione sulla filtrazione e disinfezione dell'acqua in una piscina a bordo sfioro per uso pubblico “TIPO2”			X							RELAZIONE FILTRAZIONE.pdf.p7m	
— PISCINA– Schema tecnologico			X							SCHEMA TECNOLOGICO.pdf.p7m	
— Lettera integrazioni del 13.02.2026									X		LETTERA INTEGRAZIONI DEL 13.02.2026.pdf.p7m
— Impianto trattamento acque di scarico piscina									X		SCHEMA SCARICO PISCINA SAPIENZA agg feb 26.pdf.p7m
— Relazione tecnica acque di scarico piscina									X		Relazione scarico agg feb 26.pdf
— Lettera integrazioni del 20.03.2026									X	LETTERA INTEGRAZIONI DEL 20.03.2026.pdf.p7m	
COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA											
— Richiesta di autorizzazione Paesaggistica		Non dovuta									
— Studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 3.9 del PUG (eventuale)											
RELAZIONE GEOLOGICA E ANALISI GEOTECNICA											
— Relazione geologica e analisi geotecnica	Geol. MATTEO MASTELLARI	x	sostituito							09_CIACCIA_LA SAPIENZA_VOGHIERA_REL.pdf.p7m	
— Risposta sismica locale			X							15_CIACCIA_LA SAPIENZA_RSL_REL.pdf.p7m	
RELAZIONE ATTINENTE ALLA QUALITÀ DEL SUOLO											
— Relazione attinente alla qualità del suolo										Vedi relazione geologica	
DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO											
— Documentazione Previsionale di impatto acustico	Ing. VITO PIETRO SIGNORELLO	x	sostituito							VALUTAZIONE_PREVISIONALE_IMPATTO_ACUSTICO_20250527 SAPIENZA 447-signed.pdf.p7m	
RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA											
— Relazione economico-finanziaria	Ing. MICHELE CIACCIA	x	sostituito							RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA.PDF.p7m	
— Bilanci Società e Business Plan 2026-2027-2028			X							2017_VERBALE ASSEMBLEA SRL LA SAPIENZA SRL.pdf BUSINESS PLAN 2026-2027-2028.pdf istanza-01949700387-2022-0-abb.pdf istanza-01949700387-2023-0-abb.pdf istanza-01949700387-2024-0-abb.pdf VISURA LA SAPIENZA SRL 03.06.2025.pdf	
CRONOPROGRAMMA											
— Cronoprogramma		x	sostituito							CRONOPROGRAMMA AMPLIAMENTO AGGIORNATO.pdf.p7m	
SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA											
— Bozza schema di convenzione	Schema licenziato in sede di conferenza di Servizi decisoria									A-53_LA SAPIENZA_Schema_convenzione_18-02-2025.pdf	



CONSORZIO DI BONIFICA
PIANURA DI FERRARA

via Borgo dei Leoni, 28 – 44121 Ferrara

www.bonificaferrara.it

info@bonificaferrara.it // posta.certificata@pec.bonificaferrara.it

C.F. 93076450381

AREA PROGETTAZIONE

SETTORE ISTRUTTORIE TECNICHE, CONCESSIONI ED ESPROPRI

UNITA' OPERATIVA ISTRUTTORIE TECNICHE

RESPONSABILE ING. MARCO LOLLU

Tel. 0532 218133 – 218134 – 218158 – 218147

e-mail: marco.lolli@bonificaferrara.it

alessandro.storti@bonificaferrara.it

CONS. BON. PAN. FERRARA	
10/03/26 Arrivo	
Protocollo n. 5226	30028

UNIONE DEI COMUNI VALLI e DELIZIE

Argenta-Ostellato-Portomaggiore

Sportello Unico Attività Produttive

Piazza Umberto I, n.5

44015 – Portomaggiore (FE)

protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: LA SAPIENZA srl - Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8.

CONFERMA PARERE DI COMPETENZA

Con riferimento alla nota di codesta Unione prot. n. 8100 del 16/02/2026, acquisita al protocollo consorziale n. 3317 in pari data, esaminata la documentazione scaricata dal link indicato nella suddetta nota, con particolare riferimento alla documentazione integrativa volontaria contenuta nella cartella "8 - AUA - integrazioni volontarie prot. 7849 del 13.02.2026", si conferma, per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi, il parere prot. n. 181 del 08/01/2026, già rilasciato da questo Consorzio nell'ambito del procedimento autorizzativo in oggetto.

Per ogni utile chiarimento riguardante la presente nota potrà essere fatto riferimento all'ing. Marco Lolli al n. 0532-218147 o, in alternativa, al geom. Alessandro Storti al n. 0532-218133.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Ing. Mauro Monti)

Allegato: Nota prot. 181 del 08/01/2026



aderente



Sistema di gestione con Certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2015 per la progettazione di opere pubbliche nell'ambito dell'attività di bonifica idraulica e irrigazione e del patrimonio gestito dal Consorzio per lavori superiori a € 1 milione.



**CONSORZIO DI BONIFICA
PIANURA DI FERRARA**

via Borgo dei Leoni, 28 - 44121 Ferrara
www.bonificaferrara.it
info@bonificaferrara.it // posta.certificata@pec.bonificaferrara.it
C.F. 93076450381

AREA PROGETTAZIONE
SETTORE ISTRUTTORIE TECNICHE, CONCESSIONI ED ESPROPRI
UNITA' OPERATIVA ISTRUTTORIE TECNICHE
RESPONSABILE ING. MARCO LOLLÌ
Tel. 0532 218133 - 218134 - 218158 - 218147
e-mail: marco.lolli@bonificaferrara.it
alessandro.storti@bonificaferrara.it

CONS. BON. PIAN. FERRARA	
08/01/26 Partenza	
Protocollo n. 181	09402

UNIONE DEI COMUNI VALLI e DELIZIE
Argenta-Ostellato-Portomaggiore
Sportello Unico Attività Produttive
Piazza Umberto I, n.5
44015 - Portomaggiore (FE)
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: LA SAPIENZA srl - Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8
PARERE DI COMPETENZA (COMPENSIVO DI NULLA OSTA ALLO SCARICO NEGATIVO)

Con riferimento alla nota di codesta Unione vostro prot. 55930 del 22/12/2025 assunta a prot. Consorziale 26373 in data 22/12/2025, si comunica che la documentazione scaricabile dal link riportato nella sopraccitata nota, è risultata nel complesso rappresentativa delle opere da realizzare e delle relative interferenze con la canalizzazione demaniale.

Il progetto in esame, finalizzato a migliorare la qualità dell'offerta e a rispondere alla crescente domanda, prevede l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio esistente mediante l'integrazione di nuove funzioni sportive e ricreative all'aperto. Nello specifico, gli interventi comprendono la realizzazione di una nuova piscina scoperta, quattro campi da padel regolamentari, aree attrezzate per il relax e l'ombreggio, nonché nuovi fabbricati destinati a spogliatoi, servizi igienici, locale medico, impianti tecnologici e punti di somministrazione.

Quanto sopra esposto, si trasmette, per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, il parere favorevole di questo Consorzio nell'ambito del procedimento autorizzativo in esame, nel rispetto della documentazione tecnica inoltrata e delle prescrizioni sotto riportate.

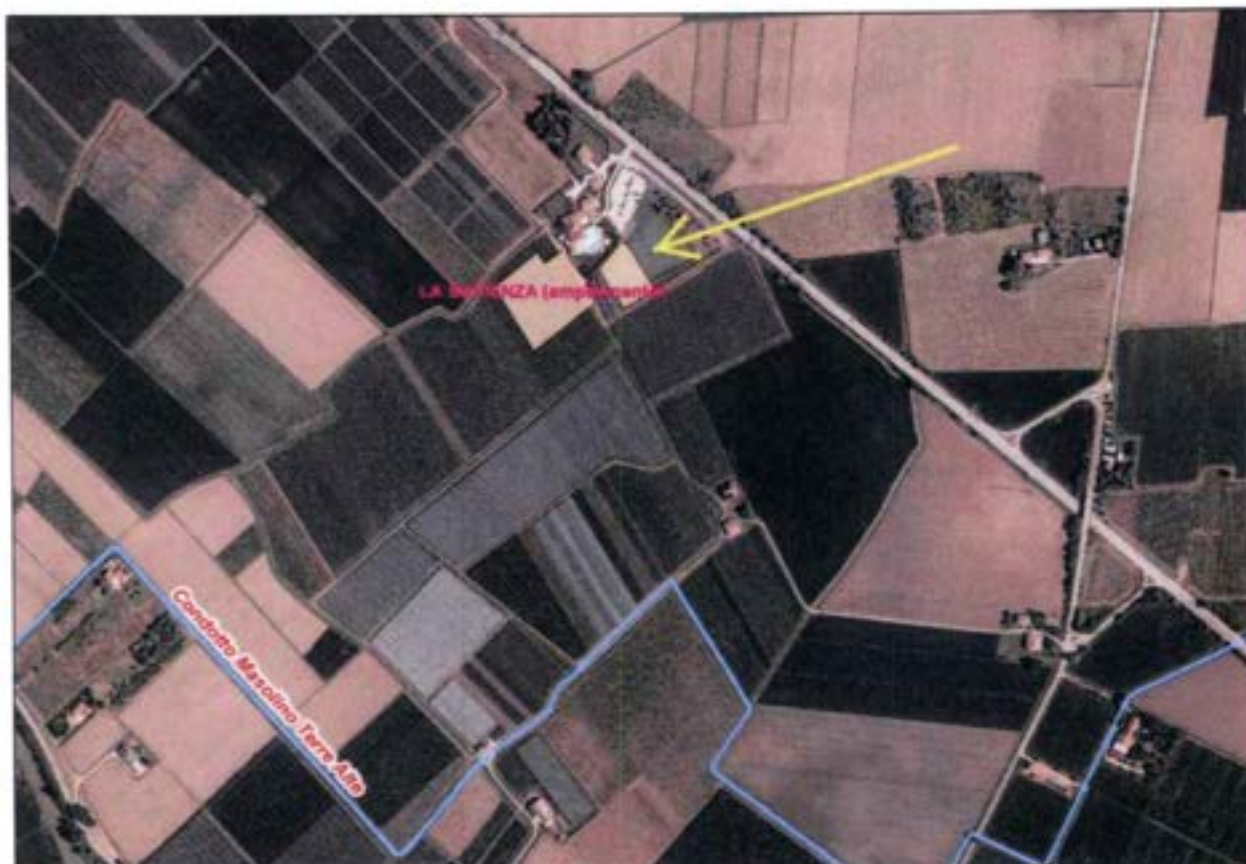
Il presente parere riguarda, nello specifico, gli interventi di seguito descritti.

Opere da autorizzare ai sensi del R.D. 368/1904, in materia di POLIZIA IDRAULICA, riguardanti la realizzazione dell'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ

Dall'esame degli elaborati, si è potuto constatare che gli interventi in progetto non vanno ad interferire con strutture idrauliche demaniali in gestione a questo Ente. Ai sensi del vigente regolamento in materia di Polizia Idraulica (R.D. 368/1904) non è pertanto richiesto il rilascio di specifico atto autorizzatorio da parte di questo Ente.



Sistema di gestione con Certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2015 per la progettazione di opere pubbliche nell'ambito dell'attività di bonifica idraulica e irrigazione e del patrimonio gestito dal Consorzio per lavori superiori a € 1 milione.



Opere di INVARIANZA IDRAULICA a servizio DELL'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA'

L'intervento di ampliamento, che andrà ad interessare una superficie complessiva di mq **11.071**, è stato progettato nel rispetto del principio di **invarianza idraulica**, mediante la realizzazione di un sistema di raccolta, laminazione e regolazione delle acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici impermeabili.

Le acque meteoriche provenienti dal comparto vengono convogliate in una rete di raccolta interna e successivamente indirizzate ad una **depressione a verde perimetrale** che funge da vasca di laminazione, con volume invasabile complessivo pari a circa **875 mc**, in linea con quanto richiesto dall'art. 15 del Regolamento consorziale in materia di Invarianza Idraulica.

La portata in uscita è regolata tramite **bocca tarata**, dimensionata per garantire una portata massima di scarico pari a circa **8,9 l/s**, assicurando così la mitigazione delle portate verso la rete di bonifica.

Lo scarico finale delle acque meteoriche avviene dapprima nel fosso privato denominato "Nicola Bonora" e successivamente nella linea idraulica consorziale denominata **Condotta Monestirolo A.A.**

PRESCRIZIONI:

- ✓ eventuali future modifiche al sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche previste in progetto dovranno essere tassativamente sottoposte a nuovo procedimento autorizzativo, da parte del Consorzio,



Sede Legale
Via Borgo dei Leoni 28, Ferrara // tel. 0532 218211 // fax 0532 211402
Sede Tecnica
Via Mentana 3/7, Ferrara // tel. 0532 218111 // fax 0532 218150



nel rispetto dei parametri contenuti nella delibera consorziale n. 61/2009 in materia di invarianza idraulica;

- ✓ ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica, la vasca di laminazione prevista in progetto dovrà essere posta a servizio esclusivo dell'area oggetto di intervento. È fatto espresso e tassativo divieto di convogliare all'interno della vasca acque meteoriche, di ruscellamento o di drenaggio provenienti da ambiti esterni. In fase esecutiva dovranno essere eventualmente previste idonee opere di separazione, intercettazione e regimazione delle acque, tali da escludere l'apporto di deflussi estranei, garantendo il corretto funzionamento della vasca esclusivamente in relazione agli eventi meteorici afferenti alle superfici di progetto;
- ✓ dovrà essere data comunicazione, con adeguato anticipo, della data di avvio dei lavori per consentire ai tecnici consorziali preposti sul territorio di effettuare le opportune operazioni di controllo. Allo scopo potrà essere fatto riferimento ai tecnici dell'ufficio periferico di Campocieco al n. 0533-650006;
- in fase di cantiere e durante tutto il periodo di vita dell'impianto dovrà essere garantito il libero accesso all'area ai tecnici del Consorzio per le verifiche proprie di competenza.

SCARICO DELLE ACQUE REFLUE provenienti dall' AMPLIAMENTO DELL' ATTIVITA'

Dall'esame della documentazione inoltrata, si è potuto constatare che lo scarico delle acque reflue provenienti dall'ampliamento in esame si andrebbe ad inserire in una linea esistente che recapita indirettamente nel Condotto Masolino T.A., la cui portata non è sufficiente a garantire la capacità autodepurativa del corpo idraulico ricettore consorziale.

In quel tratto, pertanto, non potendo garantire un deflusso idrico superiore a 20 cm per più di 10 mesi all'anno, il Consorzio, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 del vigente regolamento consorziale in materia di concessioni, esprime **parere di competenza non favorevole** allo scarico nella sopracitata linea idraulica delle acque reflue chiarificate provenienti dall'ampliamento in oggetto.

Dal punto di vista quantitativo, si può invece attestare che lo scarico in oggetto non comporta un incremento di portata tale da creare difficoltà alla rete di scolo di bonifica.

Per ogni utile informazione riguardante lo stato dei luoghi, si invita la Ditta in oggetto a prendere contatti con il tecnico consorziale che opera sul territorio, nella persona dell'ing. **Marcello Bolognesi** al n. 0533-650006. Per chiarimenti riguardanti la presente nota potrà invece essere fatto riferimento all'ing. Marco Lolli al n. 0532-218147 o, in alternativa, al geom. Alessandro Storti al n. 0532-218133.

Distinti saluti.



IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Ing. Mauro Monti)



Sede Legale
Via Borgo dei Leoni 28, Ferrara // tel. 0532 218211 // fax 0532 211402
Sede Tecnica
Via Mentana 3/7, Ferrara // tel. 0532 218111 // fax 0532 218150





Ministero dell'Interno

Dipartimento dei vigili del fuoco, del soccorso pubblico e della difesa civile Comando provinciale dei vigili del fuoco di Ferrara

In flammis animus

— — —

Area II – Prevenzione e Sicurezza Tecnica

All' Unione dei Comuni Valle e Delizie

protocollo@pec.unionevalliedelezie.it

E, p.c La Sapienza Srl.

info@lasapienza.biz

Oggetto: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl.
Indizione della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona.

Pratica VVF n. 18810 - Comunicazione in materia di prevenzione incendi.

Con riferimento all'avvio del procedimento in oggetto, acquisito agli atti in ingresso al prot. 10109 del 16/07/2025, esaminata la documentazione reperibile al link trasmesso nella nota sopra richiamata, per quanto di competenza dello scrivente Comando si concorda con quanto illustrato *nella relazione tecnica a firma dell'Ing. Gustavo Bernagozzi*, che inquadra l'ampliamento in oggetto come una modifica sostanziale ai fini antincendio dell'attività attualmente soggetta al controllo dei Vigili del fuoco (attività 65.2.C – pratica VVF 18810), ma non determinante un aggravio del preesistente rischio di incendio. A conclusione dell'intervento tale modifica, ai sensi del D.P.R 151/2011, dovrà essere opportunamente documentata nelle modalità previste dall'art.4 comma 7 del D.M. 07/08/2012.

Per quanto non espressamente indicato nella documentazione esaminata si precisa inoltre che, in aggiunta alle misure tecniche e gestionali previste nella relazione tecnica sopra citata, **dovrà essere garantita la non contemporaneità tra l'utilizzo della nuova area oggetto di ampliamento e le manifestazioni di pubblico spettacolo svolte nell'area ricompresa nel Certificato di Prevenzione Incendi in corso di validità.**

Si precisa infine che, qualora nel procedimento di cui trattasi siano previste ulteriori modifiche sostanziali di prevenzione incendi di cui all'art. 4 comma 6 del D.P.R. 151/2011, rispetto a quanto già autorizzato da questo Comando, anche in conseguenza di determinazioni proposte da altri Enti partecipanti ai lavori della Conferenza dei Servizi, il titolare ha l'obbligo di attivare preliminarmente le procedure di cui agli artt. 3 e 4 del D.P.R. 151/2011.

Il Responsabile Istruttoria Tecnica

DV Alessandro Bragaglia

(Firmato e trasmesso in forma digitale ai sensi di legge)

P/IL COMANDANTE A.P.C

Antonio Del Gallo

(Firmato e trasmesso in forma digitale ai sensi di legge)

Comando provinciale dei vigili del fuoco di Ferrara

Via G. Verga, 125 - 44124 Ferrara Numero unico soccorso del CNVVF 115
PEC com.ferrara@cert.vigilfuoco.it
E-mail comando.ferrara@vigilfuoco.it



Numero unico soccorso del CNVVF 115 Telefono Centralino 0532-973111
PEC Sala operativa com.salaop.ferrara@cert.vigilfuoco.it
E-mail Sala operativa so.ferrara@vigilfuoco.it



Comune di Argenta
Settore Opere Pubbliche e
Patrimonio

Spett.le
Unione dei Comuni Valli e Delizie
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

Oggetto: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl

PARERE DI COMPETENZA

In riferimento al progetto presentato, per quanto di competenza del presente ufficio, si prescrive quanto di seguito riportato:

Attualmente presso l'area della Sapienza srl è stata rilasciata in data 20/05/2025 licenza di agibilità di locale di pubblico spettacolo ai sensi dell'art. 80 del T.U.L.P.S. per l'esercizio temporaneo dell'attività con una capienza massima di 1200 persone.

Visto il progetto di ampliamento a destinazione d'uso ricettiva e per il tempo libero, qualora si intendesse proseguire ad esercitare l'attività di pubblico spettacolo, seppur temporanea, sarà necessario presentare la nuova istanza aggiornata sullo stato dei luoghi, con l'esatta perimetrazione dell'area interessata dall'attività, nel rispetto della normativa di settore.

In tale occasione dovrà anche essere chiarito quale sarà l'area di parcheggio per il pubblico destinata a tale attività.

F.to in digitale
EQ Settore OO.PP e Patrimonio
Arch. Francesca Fini

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.

Comune di Argenta
Piazza Garibaldi, 1 - 44011 Argenta - C.F.: 00315410381 - P.I. 00108090382
Tel. 0532 330 111 - Fax 0532 330 279 - municipio@pec.comune.argenta.fe.it



Comune di Argenta
Settore Opere Pubbliche e
Patrimonio



Contatti:

RUP di Progetto - Arch. Francesca Fini
EQ Settore Opere Pubbliche e Patrimonio | Comune di Argenta
Piazza G. Garibaldi 3, 44011 Argenta (FE)
T: 0532 330368 | M: 329 8323773
mail: f.fini@comune.argenta.fe.it

Le comunicazioni formali con l'ente dovranno avvenire a mezzo dell'Ufficio Protocollo sito in
Piazza Garibaldi 1, 44011 Argenta (FE) o all'indirizzo pec:
municipio@pec.comune.argenta.fe.it.

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.

Comune di Argenta

Piazza Garibaldi, 1 - 44011 Argenta - C.F.: 00315410381 - P.I. 00108090382
Tel. 0532 330 111 - Fax 0532 330 279 - municipio@pec.comune.argenta.fe.it



COMUNE DI VOGHIERA

VIALE B. BUOZZI N. 12/B - 44019 VOGHIERA (FE)
Telefono 0532/328507-328508 – Telefax 0532/818030
E-Mail: tecnico@comune.voghiera.fe.it
PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE URBANISTICA, TERRITORIO, PATRIMONIO E AMBIENTE Servizio SUE

Voghiera li

08/01/2026

Tit. I, Cl. 2

Pratica SUE n.CDS-2-2025

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE
PEC protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, lettera b), della L.R. 24/2017, in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, relativo all'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale nel Comune di Argenta (FE), località San Nicolò – via Bonetta n. 8
Ditta: LA SAPIENZA S.r.l.
Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona.
Comunicazione di presa d'atto

In riferimento all'istanza di Procedimento Unico di cui all'oggetto, visto le integrazioni volontarie presentate con Vs. prot. n. 55630 del 19.12.2025, acquisite agli atti con prot. n. 8405 del 22.12.2025, si prende atto che non è prevista la realizzazione di opere all'interno del territorio del Comune di Voghiera.

Si coglie l'occasione per ribadire quanto già comunicato con nota prot. n. 2336 del 08.04.2025 e, in particolare, che l'ampliamento dell'attività comporterà un incremento degli accessi dalla Strada statale 16 "Adriatica", da valutarsi da parte dell'ente proprietario ANAS S.p.A. ai fini della sicurezza e della fluidità della circolazione, ai sensi del Codice della Strada.

Per eventuali informazioni la S.V. potrà contattare:

- il sottoscritto Responsabile del Settore Urbanistica, Territorio, Patrimonio e Ambiente ai seguenti recapiti: telefono n. 0532/328508 (Centralino n. 0532/328511), telefax 0532/818030, E-Mail capotecnico@comune.voghiera.fe.it ;
- l'istruttore tecnico, Ing. Arianna Quartari ai seguenti recapiti: telefono n. 0532/328507 (Centralino n. 0532/328511), telefax 0532/818030, E-Mail tecnico@comune.voghiera.fe.it.

Distinti Saluti



Il Responsabile del Settore Urbanistica,
Territorio, Patrimonio e Ambiente
(Arch. Marco Mazzi)

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Voghiera (FE)

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
U.O. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – U.O. PIANIFICAZIONE GENERALE E PAESAGGISTICA
BB/pb

Ferrara, 12/01/2026

Spett.le
UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE
PEC protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

Oggetto: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA S.r.l.

Parere di competenza

Premesso che:

l'Unione dei Comuni Valli e Delizie ha ritenuto di indire per l'intervento in oggetto, preliminarmente all'attivazione dell'iter di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, la Conferenza dei servizi istruttoria in modalità sincrona, come da art.14 comma 1 della L. 241/1990, alla quale il Comune di Ferrara non è stato invitato;

in sede di Conferenza dei servizi istruttoria del 08/04/2025 sono state richieste integrazioni da parte degli Enti, Amministrazioni, Uffici e Società partecipanti, tra i quali la richiesta della *Provincia di Ferrara – Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità* - come da nota prot. unione n.11995 del 09/04/2025 di coinvolgere anche il Comune di Ferrara;

in data 16/07/2025 acquisita al PG 135439 del 17/07/2025 l'Unione dei Comuni Valli e Delizie ha trasmesso al Comune di Ferrara la convocazione alla Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona riguardante il Procedimento Unico art.53 lettera b) della L.R. 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta, 8 - Ditta La Sapienza S.r.l.;

dal materiale trasmesso non risultava chiara la natura degli interventi localizzati nel Comune di Ferrara, pertanto con PG 142899 del 29/07/2025 sono stati richiesti chiarimenti in merito;

in data 06/11/2025 acquisita al PG 207614 e in data 23/12/2025 con PG 236711 l'Unione dei Comuni Valli e Delizie ha trasmesso al Comune di Ferrara le integrazioni richieste con

le quali il soggetto attuatore chiarisce che tutti gli interventi previsti con l'art. 53 in oggetto ricadono sul territorio comunale di Argenta e parzialmente su quello di Voghiera dando atto che sul territorio del Comune di Ferrara non è previsto alcun intervento. Nello specifico è stata modificata la Tav.2bis "*viabilità e assetto società*" eliminando il percorso dei mezzi di soccorso attraverso l'esistente stradello agricolo ubicato all'interno del territorio del Comune di Ferrara e togliendo la destinazione a *parcheggio durante le manifestazioni di pubblico spettacolo* dell'area agricola a ridosso dell'attività oggetto di ampliamento;

considerato pertanto che le opere di cui al Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8, presentate dalla ditta La Sapienza S.r.l., sono localizzate sul confine ma non interessano direttamente il territorio comunale di Ferrara si esprime **parere favorevole**.

Distinti saluti.

Responsabile U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica
ing. Cristiano Rinaldo
firmato digitalmente

Responsabile U.O. Pianificazione Attuativa
arch. Barbara Bonora
firmato digitalmente



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Estratto Verbale Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

Estratto verbale n. 1 seduta del 23/01/2026

Numero Pratica	SUE 1083/2025
Esibente	LA SAPIENZA S.r.l.
Progettista	Ing. CIACCIA MICHELE
Oggetto	Parere CQAP legato a Procedimento Unico ex Art. 53 della L.R. 24/2017 in variante al PUG, per l'ampliamento di pubblico esercizio consistenti in realizzazione di nuova piscina, n. 4 campi da padel, e fabbricati da destinare a bar, spogliatoi e servizi - modifiche progettuali
Ubicazione	ARGENTA, via della Bonetta n. 8, loc. San Nicolò
Parere	FAVOREVOLE
Condizioni	
Motivazioni	
Favorevoli	5/6
Astenuti	1/6 Barbieri (coinvolto nella progettazione)
Contrari	0/6
Note	

Firmato in digitale
IL SEGRETARIO
Valentina Berardi



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Cod. Fisc. 80151690379 – Codice IPA **OEAS9A**

Bologna, rif. data segnatura

A UNIONE DEI COMUNI
VALLI E DELIZIE
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

E.p.c.

A FEDERICA MANICA
f.manica@unionevalliedelizie.fe.it

Prot. n. rif. segnatura

Pos. Archivio:

(Risposta al foglio prot. n. 53963 del 12/12/2025
ns. prot. n. 3994 del 15/12/2025)

Class. 34.43.04/9.4

Allegati:

Oggetto:

Argenta (FE), via Bonetta n. 8, loc. San Nicolò

Tutela della potenzialità archeologica del Comune di Argenta

Proprietà: Ditta La Sapienza srl

Richiedente: Unione Valli e Delizie

Procedimento Unico in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale - Ditta LA SAPIENZA srl - Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona - PG 53963/2025

Parere di competenza

Con riferimento al procedimento in oggetto,

- *verificati* i precedenti agli atti;
- *vista* la documentazione progettuale pervenuta con la nota evidenziata a margine;
- *considerato* che l'areale di intervento è ubicato in una zona che, allo stato attuale delle conoscenze, si può definire a media potenzialità archeologica", per cui si veda la tavola 2_1 del PUG vigente per l'Unione Valli e Delizie;
- *considerato* che gli interventi insistono in un'area che in antico può considerarsi a vocazione insediativa;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza **suggerisce che l'opera di cui all'oggetto sia da sottoporre a indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni di seguito elencate:**

- progettazione e realizzazione di sondaggi archeologici a trincea, spinti fino alla profondità massima di progetto, in numero tale da costituire un'adeguata campionatura dell'area di intervento, da posizionarsi nelle zone di maggiore movimentazione del terreno per il progetto;
- gli scavi dovranno essere effettuati con abbassamenti progressivi a benna liscia, sotto la continuativa supervisione di un archeologo professionista fino alla quota massima prevista;

Le indagini dovranno essere effettuate con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di archeologi professionisti, in possesso dei necessari requisiti ai sensi del D.M. 20 maggio 2019 n. 244, secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.

La progettazione dei sondaggi potrà essere concordata dagli archeologi incaricati anche per le vie brevi con il funzionario archeologo responsabile del procedimento.

A seguito dei risultati delle indagini corredati dalla relazione archeologica, questo Ufficio rilascerà il parere definitivo o valuterà eventuali ulteriori prescrizioni.

Si fa inoltre condizione di dare a questa Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata.

A norma dell'art. 14-bis c. 3 della L. 241/90 e ss.mm.ii. si specifica che le condizioni indicate ai fini del parere, ove non diversamente ed espressamente specificato come derivanti da una disposizione normativa, sono da intendersi come discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

Quanto sopra fa esclusivo riferimento alle competenze istituzionali di questo Ufficio in materia di tutela archeologica, fatti salvi i controlli e le verifiche di altri Enti e/o Organismi interessati, nonché eventuali diritti di terzi.

La presente non sostituisce ogni altra necessaria autorizzazione o nulla osta non di competenza della Scrivente.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Eugenia Valacchi

Firmato digitalmente

O= MiC

C= IT

Responsabile dell'istruttoria:

Funzionaria archeologa dott.ssa Carolina Ascari Raccagni – carolina.ascariraccagni@cultura.gov.it

Portomaggiore, li **04.02.2026**

Parere di competenza Settore Programmazione Territoriale

Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio della ditta LA SAPIENZA srl sita ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8

DESCRIZIONE DEL PROGETTO – La proponente ditta LA SAPIENZA srl gestisce un'attività di pubblico esercizio in località San Nicolò di Argenta in via Bonetta cn.8, all'interno di un complesso di edifici in muratura ad un solo piano ad uso sala ristorante/discobar, guardaroba, cucina, magazzini e servizi/spogliatoi a servizio della piscina scoperta aperta nel periodo estivo.

Tra le attività svolte è prevista anche l'organizzazione di eventi quali matrimoni e feste a tema (lauree, battesimi ecc.) e, nel periodo da giugno a settembre, vengono organizzate alcune serate di pubblico spettacolo, autorizzate con regolare autorizzazione temporanea a seguito dei pareri della commissione di vigilanza preposta, nelle quali si svolgono aperitivi musicali ed eventualmente piccoli concerti dal vivo.

Pertanto gli usi in essere si configurano urbanisticamente come attività di pubblico esercizio (uso *b5 – pubblici esercizi*) ed attività ricreative, sportive e di spettacolo (uso *d4.a – attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto, con capienza di pubblico autorizzata non superiore a 400 persone ed emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe IV*).

La proprietà ha deciso di intraprendere un ambizioso progetto di ampliamento, rimanendo nell'ambito degli usi urbanistici esistenti, rivolto alla clientela che intende passare le giornate all'insegna dello sport e della vita all'aria aperta, attraverso la realizzazione di:

- una ulteriore piscina e relativi spazi destinati ad ombreggiamento e relax;
- quattro campi da padel regolamentari;
- un fabbricato da destinare a bar e spogliatoi;
- alcuni fabbricati utili a servizi e locali tecnici;
- la realizzazione di un'alberatura perimetrale all'area ombreggio e campi da padel.

La realizzazione dei suddetti spazi, funzioni e servizi di cui al progetto in argomento, richiede però l'ampliamento dell'area di proprietà, attualmente di circa 3.500 mq, in quanto le strutture previste non sono realizzabili all'interno dei limiti di attuale gestione della ditta, rendendo necessario l'acquisto dalla confinante società. Agricola Bonora ss. di circa 11.000 mq di terreno agricolo, per un totale complessivo di 14.500 mq dell'area del complesso.

Per quanto riguarda il dettaglio della progettazione, la sistemazione delle aree esterne mitigazioni comprese e l'individuazione dei parcheggi di pertinenza all'attività, si rimanda alla documentazione inoltrata dalla ditta proponente.

PARERI DEI SERVIZI DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE – Vista la documentazione inoltrata in data 14.03.2025 prot. 8824 all'atto della presentazione dell'istanza di Procedimento Unico, come successivamente integrata o sostituita in sede di Conferenza di Servizi Istruttoria e ulteriormente integrata o sostituita all'interno della presente Conferenza di Servizi decisoria, si esprimono i seguenti pareri:

Servizio Ambiente

Parere favorevole condizionato prot. 1008 del 09.01.2026, che si allega al presente parere.

Servizio Edilizia (SUE)

Vista la documentazione assunta al prot. 8824 del 14/03/2025 e le successive integrazioni assunte ai prot. 22810 del 21/06/25, prot. 47106 del 03/11/25, prot. 49006- 49078 del 12/11/25, prot. 55630 del 19/12/25 e prot. 197 del 06/01/26, si esprime parere FAVOREVOLE rispetto alla conformità agli strumenti edilizi/urbanistici vigenti alle **seguenti condizioni**:

1. Poiché La Sapienza srl ha presentato istanza di art. 53 in variante al PUG in qualità di promissario acquirente, prima della stipula della Convenzione urbanistica dovrà essere perfezionato un atto da stipularsi fra La Sapienza srl e la Società Agricola Bonora s.s. tramite il quale:
 - a. La Sapienza srl acquisterà dalla Società Agricola Bonora s.s i seguenti terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio: 1 Particelle:1056-1057-1060-1061-1062-1065-1066-1071-1072-1074 su cui verranno realizzati i fabbricati oggetto di ampliamento dell'attività esistente gestita da La Sapienza srl;
 - b. La Società Agricola Bonora s.s. concederà a La Sapienza srl di costruire sul confine od a distanza inferiore a 5 m fino ad un minimo di 3 m, in conformità all'art. 3.6.2 del Regolamento Edilizio vigente con riferimento ai terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio: 1 Particelle: 1064-1070-1073;
 - c. La Sapienza srl concederà alla società Agricola Bonora s.s. di costruire sul confine od a distanza inferiore a 5 m fino ad un minimo di 3 m, in conformità all'art. 3.6.2 del Regolamento Edilizio vigente con riferimento al terreno agricolo identificato al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio: 1 Particella: 1065 oggetto dell'acquisto di cui al punto a);
 - d. La Società Agricola Bonora s.s. concederà a La Sapienza srl di attuare interventi edilizi sui terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio: 1 Particelle: 1022-1024-1055-1058 al fine di realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali anche tramite l'interramento di porzione del laghetto artificiale esistente. I nuovi parcheggi pertinenziali, unitamente a quelli già esistenti sull'area dovranno essere permanentemente asserviti alle attività di entrambe le società.
2. I parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere ombreggianti anche mediante piantumazione di nuove alberature in conformità all'art. 3.2.5 comma 5 del Regolamento Edilizio vigente.
3. La Convenzione Urbanistica per l'attuazione del procedimento unico in oggetto dovrà fra l'altro prevedere l'impegno da parte della La Sapienza srl e della Società Agricola Bonora s.s nei confronti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie al mantenimento permanente delle alberature da impiantare a schermatura dei fabbricati di nuova realizzazione fino al permanere dei medesimi immobili. Per La Sapienza srl le alberature interesseranno i seguenti terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio: 1 Particelle: 1062-1066-1072-1074. Per la Società Agricola Bonora s.s. le alberature interesseranno i seguenti terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio: 1 Particelle: 1063-1067-1070-1073-1075.
4. L'intervento di cui al procedimento unico in oggetto non legittima l'utilizzo degli immobili per lo svolgimento di eventuali manifestazioni temporanee di pubblico spettacolo per le quali dovrà essere presentata idonea istanza da valutarsi da parte della Commissione di Vigilanza preposta.
5. L'attuazione degli interventi proposti è subordinata al versamento degli oneri concessori di cui alla L.R. 15/2013 titolo III, calcolati in accordo alla disciplina vigente di cui alla D.C.U. n. 32 del 2019 e successive modifiche e aggiornamenti (recepimento della DAL 186/2018), come da prospetto che segue:

Oneri di urbanizzazione U1	40.228,97 €
Oneri di urbanizzazione U2	52.065,15 €
Costo di Costruzione Qcc	15.938,18 €
Contributo straordinario	55.827,85 €
Cdc totale	164.060,15 €
Monetizzazione Parcheggi	4.068,70 €
Monetizzazione verde	6.103,05 €
Totale dovuto	174.231,90 €

Gli oneri concessori di cui al presente punto, dovranno essere versati avvalendosi della piattaforma *PagoPA* accessibile dal sito web del Comune di Argenta, presentando le relative ricevute in sede di stipula della convenzione urbanistica.

Ci si potrà inoltre avvalere della possibilità di rateizzazione del suddetto contributo, alle seguenti condizioni:

- 50% del Contributo di Costruzione (pari a € 82.030,08) da versarsi alla stipula della convenzione;
- 25% del Contributo di Costruzione (pari a € 41.015,04) entro la comunicazione di inizio lavori;
- 25% del Contributo di Costruzione (pari a € 41.015,04) entro la comunicazione di fine lavori e comunque entro tre anni dalla stipula della convenzione suddetta.
- In caso di rateizzazione il titolare dovrà presentare idonea polizza fidejussoria concessa da istituti bancari o assicurativi, di durata pari alla durata del titolo abilitativo e comunque tacitamente rinnovata fino a che l'Unione Valli e Delizie non ne autorizzerà esplicitamente lo svincolo, a garanzia delle somme non immediatamente corrisposte incrementate del 10% per sanzioni

amministrative come disposto dalla L.R. 23/2004. La suddetta fidejussione sarà da presentarsi all'atto di stipula della convenzione unitamente alle ricevute di versamento della prima rata del contributo.

L'intero importo delle monetizzazioni (pari a € 10.171,75) dovrà essere versato alla stipula della convenzione.

6. I lavori non potranno comunque essere iniziati prima del Deposito del progetto esecutivo delle strutture e/o del rilascio dell'Autorizzazione Sismica e del deposito della Denuncia Lavori ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001.

Contestualmente alla data di effettivo inizio dei lavori dovrà essere presentata tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti in materia.

7. Le tempistiche per l'inizio e la conclusione dei lavori e relative proroghe seguiranno i termini di legge a partire dalla data di pubblicazione del presente procedimento sul BURERT.

Servizio Urbanistica

Nulla osta all'intervento, come da *Relazione di Conformità Urbanistica* del 04.02.2026 (aggiornata a seguito delle integrazioni presentate dalla Ditta in sede di CdS decisoria), che si allega al presente parere.

Firmato digitalmente

*Il dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Ing. Alice Savi*

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Servizio Ambiente

Argenta, li **09/01/2026**

c.a. SUE

OGGETTO: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl - parere Servizio Ambiente Conferenza Decisoria

Relativamente al procedimento in oggetto si argomenta quanto segue.

In merito alla **matrice scarichi** si osserva che già ad oggi è autorizzata una rete di scarico per reflui domestici con sistema di depurazione ad ossidazione totale con capacità pari a 130 a.e. I reflui che derivano dalle nuove attività previste con l'ampliamento sono quantificati in 67 a.e. con previsione di installazione di un nuovo sistema ad ossidazione totale di 100 a.e. La nuova rete confluirà indirettamente nello scolo Masolino inserendosi nella linea esistente già autorizzata. Ciò premesso, si ritiene che la soluzione proposta sia tale da non arrecare pregiudizio all'ambiente e pertanto si esprime parere favorevole a condizione che i dispositivi di depurazione vengano adeguatamente mantenuti con frequenza annuale conservando la documentazione che ne comprovi l'avvenuta manutenzione in caso di controlli.

Per quanto attiene alla componente **rumore** si prende atto dello studio di impatto acustico datato 27/05/2025 che stima le emissioni rumorose derivanti dalle nuove attività ludico/sportive previste con l'ampliamento, utilizzando come dati di partenza la valutazione di impatto acustico precedenti del maggio 2017. La relazione in questione attesta che tutte le attività previste (esistenti e future) rispetteranno i limiti di immissione presso il ricettore più vicino R1. Ciò premesso si esprime parere favorevole per quanto di competenza a condizione che ad interventi ultimati, ed attività in esercizio (comprensiva degli eventi musicali estivi), vengano verificate le simulazioni con misure dirette in campo che attestino il rispetto dei limiti su R1 e sui ricettori abitativi più prossimi all'attività.

Relativamente alle **opere a verde** si prende atto che non verranno abbattute le alberature esistenti sul fronte parallelo alla SS16. Nuove piantumazioni sono invece previste sul fronte sud/sud-ovest per una superficie di circa 5109 mq per un ammontare di circa 40 piante. Si esprime parere favorevole alle essenze proposte. La realizzazione delle opere di mitigazione nonché la relativa costante manutenzione con sostituzione delle eventuali fallanze per almeno due stagioni vegetative, dovranno essere garantite tramite la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo (da concordare preventivamente con lo scrivente servizio) e con specifica polizza fidejussoria a favore del Comune di Argenta da sottoscrivere prima della comunicazione di inizio dei lavori ed inviare al citato Comune competente ed alla scrivente Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Firmato digitalmente

Il Servizio Ambiente

Barbara Peretto

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Portomaggiore, li **04.02.2026**

Relazione conformità urbanistica

Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio della ditta LA SAPIENZA srl sita ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8

Descrizione del progetto – La proponente ditta LA SAPIENZA srl gestisce un'attività di pubblico esercizio in località San Nicolò di Argenta in via Bonetta cn.8, all'interno di un complesso di edifici in muratura ad un solo piano ad uso sala ristorante/disco-bar, guardaroba, cucina, magazzini e servizi/spogliatoi a servizio della piscina scoperta aperta nel periodo estivo.

Tra le attività svolte è prevista anche l'organizzazione di eventi quali matrimoni e feste a tema (lauree, battesimi ecc.) e, nel periodo da giugno a settembre, vengono organizzate alcune serate di pubblico spettacolo, autorizzate con regolare autorizzazione temporanea a seguito dei pareri della commissione di vigilanza preposta, nelle quali si svolgono aperitivi musicali ed eventualmente piccoli concerti dal vivo.

Pertanto gli usi in essere si configurano urbanisticamente come attività di pubblico esercizio (uso *b5 – pubblici esercizi*) ed attività ricreative, sportive e di spettacolo (uso *d4.a – attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto, con capienza di pubblico autorizzata non superiore a 400 persone ed emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe IV*).

La proprietà ha deciso di intraprendere un ambizioso progetto di ampliamento, rimanendo nell'ambito degli usi urbanistici esistenti, rivolto alla clientela che intende passare le giornate all'insegna dello sport e della vita all'aria aperta, attraverso la realizzazione di:

- una ulteriore piscina e relativi spazi destinati ad ombreggiamento e relax;
- quattro campi da padel regolamentari;
- un fabbricato da destinare a bar e spogliatoi;
- alcuni fabbricati utili a servizi e locali tecnici;
- la realizzazione di un'alberatura perimetrale all'area ombreggio e campi da padel.

La realizzazione dei suddetti spazi, funzioni e servizi di cui al progetto in argomento, richiede però l'ampliamento dell'area di proprietà, attualmente di circa 3.500 mq, in quanto le strutture previste non sono realizzabili all'interno dei limiti di attuale gestione della ditta, rendendo necessario l'acquisto dalla confinante società. Agricola Bonora ss. di circa 11.000 mq di terreno agricolo, per un totale complessivo di 14.500 mq dell'area del complesso.

Per quanto riguarda il dettaglio della progettazione, la sistemazione delle aree esterne mitigazioni comprese e l'individuazione dei parcheggi di pertinenza all'attività, si rimanda alla documentazione inoltrata dalla ditta proponente.

Coerenza del progetto con la pianificazione comunale – La porzione esistente del complesso immobiliare di proprietà de LA SAPIENZA srl è perimetrata dal vigente PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie come IPR - *Impianti produttivi in territorio rurale*, mentre l'area interessata dall'intervento di ampliamento dell'attività è classificata come "Territorio Rurale ad Alta Vocazione Produttiva (AVP)".

L'area su cui si interviene è interessata dal SITO UNESCO "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po" – Aree Iscritte.

VARIANTE AL PUG - Le zone IPR sono normate dall'art.5.7 del PUG e per quanto riguarda gli ampliamenti delle attività produttive esistenti, testualmente recita:

"1. Per gli immobili individuati nella Tav. 6 come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- per intervento diretto: MO, MS, RC, RE, D,

- ogni intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza come conformata alla data di adozione del PUG, che sia necessario alla riqualificazione funzionale, alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori; tali interventi, con permesso di costruire convenzionato, potranno dare luogo ad un incremento massimo della SC pari al 20% di quella legittimamente in essere alla data di adozione del PUG.

In caso di ampliamento della SC sono richieste prestazioni di qualità in materia di sicurezza antisismica nonché di efficienza energetica di cui al livello C come definito all'art. 3.1.13 del R.E..

Omissis

3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, a condizione che l'attività sia ritenuta compatibile per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, e tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche.

Omissis

5. In tutti i casi di permesso di costruire convenzionato o di "procedimento unico" devono essere previsti a carico del titolare, nell'ambito del lotto o nel contesto circostante, interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica. Al riguardo si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 3.9."

La norma del PUG è da leggersi in combinato disposto con quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio, che all'art.1.3.4 comma 3, in base alla localizzazione e secondo le direttive della disciplina degli interventi diretti del PUG, classifica gli interventi inerenti ai fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa in variante o meno alla pianificazione vigente.

Nel caso in argomento, trattandosi di ampliamento esterno al perimetro dell'IPR esistente, l'intervento si configura in variante al PUG, considerando altresì che le nuove funzioni previste non sono ammesse dalla disciplina del PUG in territorio rurale AVP.

CONSUMO DI SUOLO - L'intervento in questione non ricade fra quelli computati ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo ammissibile, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera b) della LR 24/2017, che ivi annovera *"gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse,"*, come meglio specificato anche al paragrafo 3.5 primo alinea dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 1577/2024, che testualmente recita *"Infine, appare utile sottolineare che tutti gli interventi che possono essere approvati attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 beneficiano dell'esenzione dal computo del consumo di suolo ai sensi dell'art. 6, comma 5, lettere a) e b), della L.R. n. 24 del 2017"*.

COERENZA CON LA SQUEA – Richiamando in generale che l'applicazione del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 deve rispettare i criteri relativi al territorio rurale definiti dall'art. 3.7 della SQUEA del PUG.

Fatta salva la verifica della sostenibilità ambientale, territoriale e infrastrutturale dell'intervento, da valutarsi in sede di procedimento Unico, anche in relazione all'implementazione del livello progettuale delle aree esterne, dell'accessibilità all'area e delle dotazioni connesse, la documentazione presentata argomenta il rispetto dei criteri relativi al territorio rurale definiti dall'art. 3.7 della SQUEA del PUG:

- attesta che non sussistono ragionevoli alternative localizzative, tenuto conto che le strutture previste non sono realizzabili all'interno dei limiti di attuale gestione della ditta e una delocalizzazione dell'attività non rappresenta soluzione economicamente e strategicamente conveniente per la ditta LA SAPIENZA. Da qui si ricorre all'acquisizione di aree extraurbane contigue e contermini all'attività esistente, nel rispetto dei criteri dettati dalla LR 24/2017 e dalla DGR 1577/2024;
- l'intervento ricade in aree in cui la qualità multifunzionale del suolo dal punto di vista della fornitura di servizi ecosistemici è considerata moderatamente rilevante (livello 2) come da capitolo A.1.6.6 del QCD_1, alla stregua dell'area interessata dall'attività esistente. La SQUEA indica che devono essere possibilmente privilegiate aree in cui la qualità multifunzionale del suolo è considerata bassa (livelli 0 e 1), e nel caso in argomento, non esistendo terreni di livello 0/1 in adiacenza in cui collocare le nuove opere, si cerca di compensare implementando l'infrastruttura verde del territorio comunale con la piantumazione di oltre 5.100 mq di superficie alberata, oltre alla realizzazione di circa 2.800 mq di aree a verde permeabile con funzione paesaggistica e ricreativa;
- l'intervento non ricade in prossimità di un elemento areale o lineare della Rete ecologica;
- l'intervento non ricade in prossimità di un tracciato della rete ciclabile provinciale;
- l'intervento non interessa un progetto di valorizzazione come individuati dalla Tav.2 del PUG;
- l'intervento ricade all'interno del sito UNESCO.

Eventuali contenuti di variante connessa al progetto e della loro ammissibilità in relazione a quanto riportato nella citata DGR n. 1577/2024

– L'intervento in argomento si presenta in variante allo strumento urbanistico vigente, attuabile con Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 a cui viene attribuita valenza di Permesso di Costruire, in quanto trattasi di attività di pubblico esercizio (uso *b5 – pubblici esercizi*) ed attività ricreative, sportive e di spettacolo (uso *d4.a – attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto, con capienza di pubblico autorizzata non superiore a 400 persone ed emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe IV*) fuori dal perimetro dell'IPR a cui afferiscono e non ammesse dalla disciplina del PUG in territorio rurale AVP.

Firmato digitalmente
Il dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Ing. Alice Savi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



DETERMINAZIONE

Determ. n. 744 del 28/04/2026

Oggetto: COMUNE DI ARGENTA - PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53, CO.1, LETT. B) DELLA LR 24/2017, PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE, LOC. SAN NICOLÒ, IN VARIANTE AL PUG. PROPONENTE DITTA LA SAPIENZA. CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ART. 14-TER L. 241/90. PARERE SULLA CONFORMITÀ ALLA PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA (ART. 53, CO. 9, LR 24/2017 E SS.MM.II.), PARERE SULLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.), PARERE MOTIVATO SULLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE - VALSAT (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ARTT. 18 E 19).

IL DIRIGENTE

Richiamato il Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 54 del 26/03/2026, recante “Nomina dei dirigenti sostituti”, adottato ai sensi dell’art. 14, comma 3, del vigente Regolamento di Organizzazione, con il quale sono stati nominati i dirigenti sostituti nei casi di assenza o impedimento dei dirigenti titolari e disposto che tale sostituzione operi anche nei casi di assenza programmata o di temporanea vacanza della figura dirigenziale.

Dato atto che il medesimo decreto individua il sottoscritto Dott. Andrea Aragusta, dirigente del Settore IV Appalti, Gare e Patrimonio, quale sostituto in caso di temporanea vacanza del Dirigente Responsabile del Settore III Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità.

Richiamate le valutazioni istruttorie rese dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Parte Generale, allegato parte integrante formale e sostanziale al presente atto (Allegato A – agli atti con PG n. 13898 del 28/04/2026).

Richiamato, in particolare, l’art. 53, co. 1, lett. b) della L.R. 24/2017 secondo il quale “*1. (...) gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*

b) 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”.

Vista la nota dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (di seguito Unione), acquisita agli atti con PG n. 27286/2026 del 16/07/2025, con la quale è stato comunicato l'avvio del procedimento, è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona relativa al Procedimento Unico ex art. 53, co. 1, lett. b), della L.R. 24/2017, inerente al progetto di ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale, sita ad Argenta in v. Bonetta n. 8, in variante al PUG, e contestualmente, è stata resa disponibile la documentazione relativa al progetto.

Dato atto che, nell'ambito della Conferenza di Servizi indetta per il progetto in oggetto, la Provincia si esprime, nell'ambito delle proprie competenze, in merito alla variante al PUG dell'Unione connessa al progetto, ai sensi:

- dell'art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017 (Conformità alla pianificazione di competenza);
- dell'art. 5, co. 1, della L.R. 19/2008 (Valutazione di compatibilità con il rischio sismico);
- dell'artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017 e del D.Lgs 152/2006 (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale – ValSAT).

Evidenziato che:

- gli uffici preposti del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica hanno condotto le valutazioni istruttorie inerenti agli aspetti urbanistici e di pianificazione territoriale ai fini del parere ex art. 53, co. 9, della LR 24/2017 e della Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale – ValSAT (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., L.R. 24/2017 art. 18 e 19) riportate nell'Allegato A, agli atti con PG n. 13898 del 28/04/2026, parte integrante formale e sostanziale del presente atto;
- relativamente alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5 della L.R. 19/2008), in data 26/09/2025 è stata acquisita l'istruttoria elaborata dal tecnico esterno (incarico conferito con Det. 631/20259), allegato B, parte integrante formale e sostanziale del presente atto;
- per l'espressione del Parere Motivato sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) sono stati acquisiti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale convocati nella Conferenza di Servizi di che trattasi (PG n. 878 del 14/01/2026, n. 9622 del 24/03/2026 e n. 11144 del 03/04/2026), riportati nell'Allegato B, parte integrante formale e sostanziale del presente atto;
- il Servizio Associato Sismica, al quale sono state delegate le competenze in materia di rischio sismico dall'Unione, ha evidenziato che nel modulo MUR A.1/D.1 i progettisti dichiarano la realizzazione di opere IPRIPI, ai sensi della DGR 2272/2016, per le quali lo stesso Servizio non ha competenze in merito; nello stesso modulo i progettisti indicano inoltre di optare per un "deposito non contestuale", per il quale si rimanda la valutazione di competenza alla fase di deposito delle strutture da effettuarsi prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- gli uffici preposti del Servizio Mobilità e Viabilità non hanno rilevato interferenze con la viabilità di competenza.

Ricordato che con Determina n. 621 del 01/04/2026 è stato conferito all'arch. Manuela Coppari l'incarico di Elevata Qualificazione "Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica" comportante, tra l'altro, la responsabilità di procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. n. 241/1990.

Dato atto, conseguentemente, che la Responsabile del procedimento è l'arch. Manuela Coppari, titolare di incarico di Elevata Qualificazione per il Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica.

In relazione ai contenuti della sopra descritta documentazione acquisita.

Vista la propria competenza a provvedere.

DETERMINA

ai fini dell'espressione del PARERE sulla Conformità alla pianificazione di competenza (art. 53, co. 9, L.R. 24/2017), del PARERE sulla Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5 L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.), del PARERE MOTIVATO sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale – ValSAT (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., L.R. 24/2017 artt. 18 e 19):

1 – di esprimere **PARERE FAVOREVOLE sulla Conformità alla pianificazione di competenza**, ai sensi dell'art. 53, co. 9, L.R. 24/2017, della variante al PUG dell'Unione indotta dal progetto, facendo proprie le considerazioni contenute nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica PG n. 13898 del 28/04/2026 (Allegato A al presente atto), cui si rimanda integralmente, dando atto che, stanti le caratteristiche e le finalità dell'intervento e le valutazioni dell'Unione, **non risultano elementi di incompatibilità del progetto con la pianificazione provinciale vigente.**

Resta inteso che l'Unione dovrà:

- verificare il rispetto delle condizioni e prescrizioni formulate dagli Enti convocati nella Conferenza di Servizi;
- esprimere la propria posizione definitiva, in quanto Ente titolare degli strumenti di pianificazione cui l'intervento comporta variante, come previsto dall'art. 53, co. 5 della L.R. 24/2017; tale posizione definitiva è subordinata alla preventiva pronuncia dell'organo consiliare (Consiglio Comunale), ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte del medesimo organo entro 30 giorni dall'assunzione della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi;
- acquisire l'informazione antimafia ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 159/2011 a carico del proponente, come previsto dall'art. 53, co. 6, lett. e) della L.R. 24/2017;
- pubblicare la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi sul proprio sito web e depositarla presso la propria sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi dovrà essere pubblicato sul BURERT, ai sensi dell'art. 53, co. 10, della L.R. 24/2017;

- provvedere a trasmettere a questa Provincia, quale autorità competente per la valutazione ambientale, copia integrale della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, per la pubblicazione sul proprio sito web, comprensiva della Dichiarazione di Sintesi ex art.17, co. 1, lett. b del D.lgs. 152/2006.

2 - di esprimere **PARERE FAVOREVOLE sulla Valutazione di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, sulla variante al PUG dell'Unione connessa al progetto, facendo propria l'istruttoria del tecnico incaricato (allegato C al presente atto), acquisita in data 26/09/2025, a cui si rimanda integralmente, dando atto che **l'intervento risulta essere compatibile con il rischio sismico, a condizione che:**

- in fase esecutiva, venga garantita la funzionalità delle opere anche a seguito degli effetti locali indotti da un sisma.

Resta inteso che l'Unione:

- in riferimento agli aspetti relativi al rischio idraulico, dovrà garantire il rispetto di quanto previsto nella DGR 1300/2016, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia.

3 - di esprimere **PARERE MOTIVATO sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)** ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017, facendo proprie le risultanze istruttorie contenute nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica PG n. 13898 del 28/04/2026 (Allegato A al presente atto), cui si rimanda integralmente, dando atto che, tenuto conto:

- dei contenuti del Rapporto Ambientale;
- delle valutazioni espresse dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
- dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale;
- della Valutazione di Sostenibilità Ambientale di ARPAE – APA Centro, dalla quale emerge che non sono attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dall'attuazione dell'intervento;
- delle valutazioni istruttorie riguardanti la Conformità alla pianificazione di competenza – Parte I;
- delle valutazioni istruttorie del Servizio Associato Sismica;
- delle valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con il rischio sismico (Allegato C);

non sono attesi effetti ambientali e territoriali negativi significativi, a condizione che:

- siano rispettate le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni espresse dagli Enti competenti nell'ambito del procedimento cui si rimanda integralmente (Allegato B) comprese le valutazioni di compatibilità con la pianificazione di competenza (Parte I), le valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con il rischio sismico (Allegato C);

- relativamente agli accessi sulla strada statale SS16, la concessione sia regolarizzata rispetto al nuovo uso autorizzato con il procedimento in oggetto.

L'Autorità competente è tenuta a recepire e a dare puntuale riscontro, nella Dichiarazione di sintesi, alle prescrizioni formulate dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché a quanto espresso nel Parere Motivato.

4 - di dare atto che nel modulo MUR A.1/D.1 i progettisti dichiarano la realizzazione di opere IPRIPI, ai sensi della DGR 2272/2016, per le quali il Servizio Associato Sismica non ha competenze in merito, nonché la valutazione del progetto esecutivo riguardante le strutture verrà effettuata dallo stesso Servizio in seguito al deposito delle strutture, da effettuarsi presso il Comune prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;

5 - di dare atto che nessun onere di natura finanziaria deriva in capo alla Provincia dall'adozione della presente Determina;

6 - di trasmettere la presente Determina all'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

**IL DIRIGENTE
ARAGUSTA ANDREA**

Documento informatico firmato digitalmente

Documento sottoscritto digitalmente dal Dott. Andrea Aragusta, dirigente del Settore IV Appalti, Gare e Patrimonio, quale sostituto in caso di temporanea vacanza del Dirigente Responsabile del Settore III Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità, ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 54 del 26/03/2026, adottato ai sensi dell'art. 14, comma 3, del vigente Regolamento di Organizzazione.



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Protocollo 13898 del 28/04/2026

Classificazione 012.007.020

Fascicolo 2025/3

Documento interno

ALLEGATO A)

alla Determina Dirigenziale

OGGETTO

Comune di Argenta – Procedimento unico, ai sensi dell'art. 53, co. 1, lett. b), della LR 24/2017, per il progetto di ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale, loc. San Nicolò, in variante al PUG. Proponente Ditta LA SAPIENZA. Conferenza di Servizi decisoria art. 14-ter L. 241/90.

Valutazioni istruttorie finalizzate all'espressione:

- del PARERE sulla compatibilità con la pianificazione di competenza, ai sensi dell'art. 53, co. 9, L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;
- del PARERE MOTIVATO sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale – ValSAT, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017.

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



– PARTE GENERALE –

Aspetti amministrativo-procedurali e sintesi delle valutazioni tecniche

Responsabile del procedimento: arch. Manuela Coppari

Riferimenti normativi

Richiamati:

- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e s.m.i.;
- la L.R. 9 maggio 2001, n. 15, recante “Disposizioni in materia di inquinamento acustico”, e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii.;
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152”;
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- la L. 7 aprile 2014, n. 56, recante “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”;
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13, recante “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni”, modificata dalla L.R. 21 ottobre 2015, n. 17 e dalla L.R. 29 dicembre 2015, n. 22;
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

territorio” e ss.mm.ii.

Richiamati altresì:

- la D.G.R. n. 2053 del 09/10/2001 recante “Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell’art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante “Disposizione in materia di inquinamento acustico”;
- la D.G.R. 22 novembre 2021, n. 1956, recante “Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. 24 del 2017”;
- la D.G.R. n. 1577 del 08/07/2024 recante “Approvazione dell’atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di edilizia residenziale e sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all’art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017”.

Strumenti urbanistici vigenti

Atteso che l’Unione dei Comuni Valli e Delizie (di seguito, “Unione”), costituita tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore:

- risulta titolare della funzione relativa ai servizi di *Programmazione e pianificazione urbanistica, l’Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l’Ambiente*;
- ha completato la formazione degli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 24/2017 dotandosi di:
 - Piano urbanistico generale - PUG, comprensivo di Zonizzazione Acustica Comunale - ZAC, approvato con D.C.U. n. 36 del 29.09.2022, efficace dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell’avviso di approvazione sul BUR della Regione Emilia Romagna;
 - Regolamento Edilizio - RE, approvato con D.C.U. n. 37 del 29.09.2022, entrato in vigore il 26.10.2022.

Svolgimento della procedura

Preso atto che:

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- con nota del 26/03/2025, acquisita agli atti con PG n. 11429/2025, l'Unione:
 - ha comunicato l'avvio del Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53, co. 1, lett. b), della L.R. 24/2017, per l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio in territorio rurale mediante la realizzazione di piscina scoperta, campi da padel, fabbricati ad uso bar, chiosco, spogliatoi e servizi igienici, ad Argenta in v. Bonetta n. 8, da parte della ditta LA SAPIENZA srl, in var. al PUG con valenza di Permesso di Costruire;
 - ha indetto la Conferenza di Servizi istruttoria in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90, per l'acquisizione di pareri e nulla osta necessari all'approvazione del progetto in oggetto;
 - ha reso disponibili gli elaborati progettuali di che trattasi al link: <https://drive.google.com/drive/folders/1RVqCFfrAVHCKGpFDXBG4yyo6HTDVB8sW?usp=sharing>;
- questa Provincia ha richiesto integrazioni, con nota PG n. 13616 del 09/04/2025;
- la Conferenza di Servizi istruttoria si è conclusa con esito positivo con Determina Dirigenziale n. 350 del 24/06/2025.

Vista la nota trasmessa in data 16.07.2025, acquisita agli atti con PG n. 27286/2025, con la quale l'Unione:

- ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90, per l'acquisizione di pareri e nulla osta necessari all'approvazione del progetto in oggetto;
- ha precisato che il Procedimento Unico in questione e la VALSAT sono depositati dal 16/07/2025, data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT parte seconda n. 183, con scadenza dei 60 giorni di deposito il 15/09/2025 (primo giorno non festivo successivo al termine di scadenza);
- ha fissato il termine perentorio del 31/07/2025, per le richieste di integrazioni da parte degli Enti coinvolti;
- ha reso disponibile la documentazione coordinata relativa alla Conferenza di Servizi decisoria al link: <https://drive.google.com/drive/folders/1RVqCFfrAVHCKGpFDXBG4yyo6HTDVB8sW?usp=sharing>.

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Constatato che, nell'ambito del procedimento unico in oggetto, attuato mediante Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona:

- oltre a questa Amministrazione, sono stati espressamente invitati ad intervenire e ad esprimere parere i seguenti Enti:
 - Azienda AUSL di Ferrara;
 - Arpae - APA Centro e SAC Ferrara;
 - Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara;
 - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio dell'Emilia-Romagna;
 - Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Ferrara;
 - Hera spa;
 - ANAS spa;
 - Comune di Argenta;
 - Comune di Voghiera;
 - Comune di Portomaggiore;
- con nota PG n. 30130/2025 del 06/08/2025, l'Unione ha trasmesso le richieste di integrazioni formulate dagli Enti e, contestualmente, ha sospeso i termini del procedimento;
- con successiva nota PG n. 34610/2025 del 17/09/2025, l'Unione ha comunicato che durante il periodo di deposito (60 gg) non sono pervenute osservazioni;
- in data 07/11/2025, con nota PG n. 40858/2025, l'Unione ha reso disponibili i chiarimenti presentati dal proponente a seguito delle richieste avanzate dagli enti e, contestualmente, ha riavviato il procedimento;
- con successive note PG n. 42361 del 18/11/2025, PG n. 46547 del 22/12/2025 e PG n. 499 del 09/01/2026 l'Unione ha trasmesso integrazioni volontarie predisposte dal proponente;
- con nota PG n. 878/2026 del 14/01/2026, l'Unione ha trasmesso la Relazione di conformità Urbanistica e ha reso disponibili anche i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale (tra cui la Valutazione di Sostenibilità Ambientale di ARPAE – APA Centro), evidenziando che *“con le ultime integrazioni volontarie prodotte dalla Ditta, il progetto è stato ricondotto al solo territorio di Argenta, maggiormente congruo alla versione iniziale depositata”*;

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- con note PG n. 9622 del 24/03/2026 e PG n. 11144 del 03/04/2026, l'Unione ha trasmesso i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale aggiornati in seguito all'endoprocedimento di Autorizzazione Unica Ambientale, di seguito AUA.

In merito alla modifica sostanziale di AUA,

Viste:

- la valutazione tecnica non favorevole di ARPAE - APA Centro - per mancato aggiornamento della documentazione integrativa in merito allo scarico di acque reflue, derivanti dalla piscina, in acque superficiali;
- la proposta di preavviso di diniego pervenuta da ARPAE - SAC (Unità AUA) del 05/03/2026, a seguito della valutazione di cui sopra.

Considerato che:

- con nota PG n. 7869 del 10/03/2026, è stata indetta la Conferenza di Servizi in forma simultanea ed in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14 bis e 14 ter della L.241/90, al fine del superamento del dissenso;
- in data 20/03/2026 la ditta ha trasmesso documentazione integrativa al fine di superare le criticità emerse in merito al tema scarichi;
- ARPAE - Servizio Territoriale in data 30/03/2026 ha espresso una valutazione favorevole condizionata allo scarico di acque reflue in acque superficiali;
- con nota PG n. 11144 del 03/04/2026, l'Unione ha trasmesso la Determina dirigenziale n. 1771 del 01/04/2026 di ARPAE - SAE Centro, con la quale adotta l'Autorizzazione Unica Ambientale ed i suoi allegati, sostitutiva dei titoli abilitativi settoriali Scarichi Idrici ed Impatto Acustico.

Contenuti della variante urbanistica

Tenuto conto che, relativamente alla conformità delle opere in progetto con la pianificazione urbanistica vigente, con nota PG n. 878/2026, l'Unione ha rilevato che:

- il vigente PUG dell'Unione classifica la porzione esistente del complesso come "IPR -

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Impianti produttivi in territorio rurale” (art. 5.7 del PUG) mentre l’area interessata dall’ampliamento come *“Territorio Rurale ad Alta Vocazione Produttiva (AVP)”*; l’art. 5.7 del PUG, per gli impianti produttivi isolati in territorio rurale (individuati nella Tav. 6), distingue due livelli di intervento:

- interventi su impianti esistenti (co. 1), purché all’interno dell’area di pertinenza così come definita alla data di adozione del PUG, ammessi attraverso un permesso di costruire convenzionato;
 - interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo (co. 3), ammessi solo tramite un Procedimento Unico, di cui all’art. 53 della L.R. 24/2017;
- la citata norma è da leggersi in combinato disposto con quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio - RE che all’art.1.3.4 (co. 3) *“(…) in base alla localizzazione e secondo le direttive della disciplina degli interventi diretti del PUG, classifica gli interventi inerenti ai fabbricati adibiti all’esercizio d’impresa in variante o meno alla pianificazione vigente”*.

Nel caso in argomento, trattandosi di ampliamento esterno al perimetro dell’IPR esistente, l’intervento si configura in variante al PUG vigente in quanto prevede l’insediamento di attività riconducibili agli usi *b5 - pubblici esercizi* e *d4 - attività ricreative, sportive e di pubblico spettacolo* fuori dal perimetro dell’IPR a cui afferiscono, non ammesse dalla disciplina del PUG per il territorio rurale AVP;

- il progetto risulta essere coerente con la Strategia del PUG, in quanto:
- la documentazione presentata attesta che non sussistono ragionevoli alternative localizzative ed evidenzia che le aree interessate dall’ampliamento non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo (art. 6, co. 5, LR 24/2017);
 - l’intervento ricade in aree in cui la qualità multifunzionale del suolo, dal punto di vista dei servizi ecosistemici (SE), è considerata moderatamente rilevante (livello 2) in continuità con l’area interessata dall’attività esistente. In coerenza con gli indirizzi della SQUEA, è stata verificata l’assenza di aree alternative con qualità inferiore (livelli 0 e 1) in adiacenza funzionale all’insediamento esistente.

Al fine di compensare gli effetti derivanti dall’occupazione di suolo, il progetto prevede il potenziamento dell’infrastruttura verde comunale mediante la piantuma di circa 5.100 mq di superficie alberata, oltre a realizzare circa 2.800 mq di area verde

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

permeabile con funzione paesaggistica e ricreativa;

- l'intervento non ricade in prossimità di elementi della Rete Ecologica, di tracciati appartenenti al sistema provinciale delle ciclabili, né di un progetto di valorizzazione individuati nella Tav. 2 del PUG.

Richiamata la D.G.R. n. 1577/2024 recante "Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di edilizia residenziale e sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017", nella quale si precisa che il procedimento unico in oggetto ha funzione di pianificazione attuativa.

Competenze della Provincia

Tenuto conto che la Provincia si esprime in merito al progetto sottoposto a procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017, in quanto comportante variante al PUG dell'Unione Valli e Delizie, relativamente a:

- Valutazione di compatibilità con la pianificazione di competenza, ai sensi dell'art. 53, co. 9, L.R. 24/2017;
- Valutazione di compatibilità con il rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008. Al riguardo, si precisa che:
 - l'autorità competente ad effettuare la Valutazione di compatibilità con il rischio sismico e ad assumere il parere sismico è la Provincia di Ferrara, ai sensi all'art. 5, co. 1, della L.R. 19/2008;
 - per la valutazione di compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici rispetto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio e di riduzione del rischio sismico, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, questo Ente si è avvalso di tecnico esterno (incarico conferito con Det. 631/20259);
- Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale - ValSAT, ai sensi dell'art. 18 e 19 della L.R. 24/2017. Al riguardo, si precisa che:
 - l'autorità competente ad effettuare la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale e ad assumere il parere ambientale è la Provincia di Ferrara, ai sensi dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008;
 - in virtù della L.R. 24/2017, la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

di sostenibilità ambientale e territoriale, previa acquisizione del parere relativo alla sostenibilità ambientale reso da ARPAE - SSA, come meglio esplicitato nella DGR n. 1755/2023.

Sintesi della proposta

Esaminati gli elaborati tecnici e amministrativi relativi all'intervento in oggetto si evince che:

- l'intervento di ampliamento riguarda l'attività di pubblico esercizio della ditta LA SAPIENZA srl situata in v. Bonetta n. 8 nel Comune di Argenta, in loc. S. Nicolò, costituita da un complesso di edifici ad uso ristorante/discobar, guardaroba, cucina, magazzini, servizi/spogliatoi e da una piscina scoperta utilizzata nel periodo estivo, di estensione pari a 3.500 mq e qualificato dal PUG come *IPR - Impianti produttivi in territorio rurale*; tra le attività svolte si rileva anche l'organizzazione di serate di pubblico spettacolo nel periodo estivo, autorizzate dalla commissione di vigilanza preposta. L'attività condotta si configura urbanisticamente come "*attività di pubblico esercizio (uso b5 – pubblici esercizi)*" ed "*attività ricreative, sportive e di spettacolo (uso d4 – attività ricreative, sportive e di spettacolo)*";
- il suddetto complesso è posto in adiacenza all'insediamento agriturismo della ditta Società Agricola Bonora s.s., e condivide con lo stesso l'accesso diretto dalla S.S. 16 sulla quale si affaccia l'intera area;
- il progetto di ampliamento del pubblico esercizio LA SAPIENZA srl ha lo scopo di aumentare l'attrattività del pubblico esercizio, ampliando la proposta delle attività e dell'intrattenimento in un'area agricola adiacente di circa 11.000 mq di superficie, qualificata dal vigente PUG come *Territorio agricolo ad Alta vocazione Produttiva - AVP*, e consiste nella realizzazione di:
 - un'ulteriore piscina scoperta di dimensioni pari a 348 mq e relativi spazi di ombreggiamento e relax;
 - n. 4 campi da padel regolamentari (1195 mq);
 - un fabbricato da destinare a bar e spogliatoi (477,36 mq);
 - alcuni fabbricati da destinare a servizi e locali tecnici (76,80 mq);
 - un'area alberata di circa 5.000 mq perimetrale all'area ombreggio e ai campi da

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

padel con funzione di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'attività e per favorire la continuità ecologica;

- vengono realizzati ulteriori 100 posti auto;
- il progetto non contempla modifiche agli accessi all'area, dei quali il proponente dichiara la regolarità in quanto oggetto di concessione rilasciata dal gestore della S.S. 16: nell'ambito della Conferenza di Servizi è stato coinvolto il gestore dell'asse viario per la valutazione dell'adeguatezza degli accessi e, più in generale, della sostenibilità dell'accessibilità all'area;
- le opere in oggetto interessano le aree del Comune di Argenta identificate catastalmente al Fg. 1, mp.li 12, 1006, 1014, 1023 e 1025;
- il progetto prevede la realizzazione di un'alberatura perimetrale a servizio delle aree di ombreggio e dei campi da padel, per una superficie complessiva di circa 5.100 mq, nonché la piantumazione di specie arboree lungo i confini perimetrali occidentale e meridionale dell'ampliamento.

Esito delle valutazioni istruttorie

Richiamate le specifiche relazioni istruttorie allegate (PARTE I, PARTE II) sulla variante al PUG dell'Unione Valli e Delizie, connessa all'intervento di ampliamento riguardante l'attività di pubblico esercizio della ditta LA SAPIENZA,

SI PROPONE

- di esprimere PARERE FAVOREVOLE sulla compatibilità con la pianificazione di competenza, ai sensi dell'art. 53, co. 9, L.R. 24/2017 in quanto, sulla base dei contenuti della documentazione messa a disposizione, delle caratteristiche e finalità dell'intervento e delle valutazioni dell'Unione non risultano elementi di incompatibilità del progetto con la pianificazione provinciale vigente e alla pianificazione settoriale vigente;
- di esprimere PARERE MOTIVATO sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017 in quanto, tenuto conto:

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- dei contenuti del Rapporto Ambientale;
- delle valutazioni espresse dall'Unione Comuni Valli e Delizie;
- dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale;
- della Valutazione di Sostenibilità Ambientale di ARPAE – APA Centro, dalla quale emerge che non sono attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dall'attuazione dell'intervento;
- delle valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con la pianificazione di competenza – Parte I;
- delle valutazioni istruttorie del Servizio Associato Sismica;
- delle valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con il rischio sismico (Allegato C);

non sono attesi effetti ambientali e territoriali negativi significativi, a condizione che:

- siano rispettate le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni espresse dagli Enti competenti nell'ambito del procedimento cui si rimanda integralmente (Allegato B) comprese le valutazioni di compatibilità con la pianificazione di competenza (Parte I), le valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con il rischio sismico (Allegato C);
- relativamente agli accessi sulla strada statale SS16, la concessione sia regolarizzata rispetto al nuovo uso autorizzato con il procedimento in oggetto.

L'Autorità competente è tenuta a recepire e a dare puntuale riscontro, nella Dichiarazione di sintesi, alle prescrizioni formulate dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché a quanto espresso nel Parere Motivato.

- di rimandare all'istruttoria finalizzata all'espressione del PARERE sulla compatibilità con il rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008 e ss.mm.ii., acquisita in data 26/09/2025 (Allegato C).

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

– PARTE I –

Valutazione di compatibilità con la pianificazione di competenza

(art. 53, co. 9, L.R. 24/2017)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Tecnico preposto: arch. Ambra Stivaletta

Aspetti progettuali

Dato atto che dalla documentazione messa a disposizione, così come da ultimo integrata, risulta che:

- l'intervento di ampliamento riguarda l'attività di pubblico esercizio della ditta LA SAPIENZA srl situata in v. Bonetta n. 8 nel Comune di Argenta, in loc. S. Nicolò, costituita da un complesso di edifici ad uso ristorante/discobar, guardaroba, cucina, magazzini, servizi/spogliatoi e da una piscina scoperta utilizzata nel periodo estivo, di estensione pari a 3.500 mq e qualificato dal PUG come *IPR - Impianti produttivi in territorio rurale*; tra le attività svolte si rileva anche l'organizzazione di serate di pubblico spettacolo nel periodo estivo, autorizzate dalla commissione di vigilanza preposta. L'attività condotta si configura urbanisticamente come attività di pubblico esercizio (*uso b5*) e attività ricreativa, sportiva e di spettacolo (*uso d4*);
- il suddetto complesso è posto in adiacenza all'insediamento agrituristico della ditta Società Agricola Bonora s.s., e condivide con lo stesso l'accesso diretto dalla S.S. 16 sulla quale si affaccia l'intera area;
- il progetto di ampliamento del pubblico esercizio LA SAPIENZA srl ha lo scopo di aumentare l'attrattività del pubblico esercizio, ampliando la proposta delle attività e dell'intrattenimento in un'area agricola adiacente di circa 11.000 mq di superficie, qualificata dal vigente PUG come *Territorio agricolo ad Alta vocazione Produttiva - AVP*, e consiste nella realizzazione di:

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- un'ulteriore piscina scoperta di dimensioni pari a 348 mq e relativi spazi di ombreggiamento e relax;
 - n. 4 campi da padel regolamentari (1195 mq);
 - un fabbricato da destinare a bar e spogliatoi (477,36 mq);
 - alcuni fabbricati da destinare a servizi e locali tecnici (76,80 mq);
 - un'area alberata di circa 5.000 mq perimetrale all'area ombreggio e ai campi da padel con funzione di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'attività e per favorire la continuità ecologica;
- vengono realizzati ulteriori 100 posti auto;
 - il progetto non contempla modifiche agli accessi all'area, dei quali il proponente dichiara la regolarità in quanto oggetto di concessione rilasciata dal gestore della S.S. 16: nell'ambito della Conferenza di Servizi è stato coinvolto il gestore dell'asse viario per la valutazione dell'adeguatezza degli accessi e, più in generale, della sostenibilità dell'accessibilità all'area;
 - le opere in oggetto interessano le aree del Comune di Argenta identificate catastalmente al Fg. 1, mp.li 12, 1006, 1014, 1023 e 1025;
 - il progetto prevede la realizzazione di un'alberatura perimetrale a servizio delle aree di ombreggio e dei campi da padel, per una superficie complessiva di circa 5.100 mq, nonché la piantumazione di specie arboree lungo i confini perimetrali occidentale e meridionale dell'ampliamento.

Tenuto conto che relativamente alla conformità delle opere in progetto con la pianificazione urbanistica vigente, si desume che:

- l'Unione rileva che il progetto comporta variante al PUG vigente in quanto prevede l'insediamento di attività riconducibili agli usi *b5 - pubblici esercizi* e *d4 - attività ricreative, sportive e di pubblico spettacolo* fuori dal perimetro dell'IPR a cui afferiscono, non ammesse dalla disciplina del PUG per il territorio rurale AVP. Inoltre non rileva elementi di contrasto con la Strategia del PUG, in quanto:
 - la documentazione presentata attesta che non sussistono ragionevoli alternative localizzative ed evidenzia che le aree interessate dall'ampliamento non sono

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

comutate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo (art. 6, co. 5, LR 24/2017);

- l'intervento ricade in aree in cui la qualità multifunzionale del suolo, dal punto di vista dei servizi ecosistemici (SE), è considerata moderatamente rilevante (livello 2) in continuità con l'area interessata dall'attività esistente. In coerenza con gli indirizzi della SQUEA, è stata verificata l'assenza di aree alternative con qualità inferiore (livelli 0 e 1) in adiacenza funzionale all'insediamento esistente. Al fine di compensare gli effetti derivanti dall'occupazione di suolo, il progetto prevede il potenziamento dell'infrastruttura verde comunale mediante la piantuma di circa 5.100 mq di superficie alberata, oltre a realizzare circa 2.800 mq di area verde permeabile con funzione paesaggistica e ricreativa;
- l'intervento non ricade in prossimità di elementi della Rete Ecologica, di tracciati appartenenti al sistema provinciale delle ciclabili, né di un progetto di valorizzazione individuati nella Tav. 2 del PUG.

Valutazioni istruttorie

Considerato che in riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), il progetto interessa le aree comprese all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 5, denominata “*delle Terre Vecchie*” (art. 8 delle norme e Relazione di Piano) e ricade nei seguenti sistemi, zone, elementi disciplinati dal Piano:

- sistema delle aree agricole (art. 11) per il quale si prevede che “*utilizzazioni diverse da quelle a scopo colturale di suoli ricadenti nelle zone agricole, ovvero che siano suscettibili di compromettere l'efficiente utilizzazione a tale scopo dei predetti suoli, sono subordinate alla dimostrazione dell'insussistenza di alternative ovvero della loro maggiore onerosità, in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo, rispetto alla sottrazione di suoli all'utilizzazione a scopo colturale od alla compromissione dell'efficienza di tale utilizzazione*”;
- sistema dell'accessibilità provinciale (artt. 28 bis e 28 ter) che identifica la S.S. 16 come componente della Grande Rete Regionale.

Considerato, inoltre, che:

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- l'intervento ricade entro il perimetro dell'area iscritta del sito UNESCO "Ferrara città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- le opere non interferiscono con aree della Rete Natura 2000, nè ricadono in aree vincolate ai sensi dell'art. 142, co. 1, del D.Lgs 42/2004;
- l'Unione non rileva criticità relative alla realizzazione dell'intervento e attesta che il progetto in esame risulta essere coerente con i contenuti e gli obiettivi della SQUEA del PUG.

In relazione a quanto sopra, richiamato quanto riportato nei precedenti "Considerato", **si propone di formulare PARERE FAVOREVOLE sulla Conformità alla pianificazione di competenza** ai sensi dell'art. 53, co. 9, L.R. 24/2017 in quanto, sulla base dei contenuti della documentazione messa a disposizione, delle caratteristiche e finalità dell'intervento e delle valutazioni dell'Unione non risultano elementi di incompatibilità del progetto con la pianificazione provinciale vigente e alla pianificazione settoriale vigente.

Resta inteso che l'Unione dovrà:

- verificare il rispetto delle condizioni e prescrizioni formulate dagli Enti convocati nella Conferenza di Servizi;
- esprimere la propria posizione definitiva, in quanto Ente titolare degli strumenti di pianificazione cui l'intervento comporta variante, come previsto dall'art. 53, co. 5 della L.R. 24/2017; tale posizione definitiva è subordinata alla preventiva pronuncia dell'organo consiliare (Consiglio Comunale), ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte del medesimo organo entro 30 giorni dall'assunzione della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi;
- acquisire l'informazione antimafia ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 159/2011 a carico del proponente, come previsto dall'art. 53, co. 6, lett. e) della L.R. 24/2017;
- pubblicare la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi sul proprio sito web e depositarla presso la propria sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi dovrà essere pubblicato sul BURERT, ai sensi dell'art. 53, co. 10, della L.R. 24/2017;
- provvedere a trasmettere a questa Provincia, quale autorità competente per la valutazione ambientale, copia integrale della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, per

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

la pubblicazione sul proprio sito web, comprensiva della Dichiarazione di Sintesi ex art.17, co. 1, lett. b del D.lgs. 152/2006.

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

– PARTE II –

Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale - ValsAT

(D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e art. 18 e 19, L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Tecnico preposto: dott.ssa geol. Maria Elena Cavallini

Riferimenti normativi

Richiamati:

- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii.;
- il documento “Prime indicazioni in merito all’entrata in vigore del D.Lgs 16 Gennaio 2008 n. 4, correttivo della parte seconda del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del Titolo I della L.R. 13 Giugno 2008, n. 9”;
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152”;
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e ss.mm.ii..

Aspetti progettuali

Dato atto che:

- l’intervento di ampliamento riguarda l’attività di pubblico esercizio della ditta LA SAPIENZA srl situata in v. Bonetta n. 8 nel Comune di Argenta, in loc. S. Nicolò. Nello specifico riguarda una superficie di circa 11.000 mq e consiste nella realizzazione di:
 - un’ulteriore piscina scoperta di dimensioni pari a 348 mq e relativi spazi di

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

ombreggiamento e relax;

- n. 4 campi da padel regolamentari (1195 mq);
 - un fabbricato da destinare a bar e spogliatoi (477,36 mq);
 - alcuni fabbricati da destinare a servizi e locali tecnici (76,80 mq);
 - un'area alberata di circa 5.000 mq perimetrale all'area ombreggio e ai campi da padel con funzione di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'attività e per favorire la continuità ecologica;
- tra le attività svolte si rileva anche l'organizzazione di serate di pubblico spettacolo nel periodo estivo, autorizzate dalla commissione di vigilanza preposta. L'attività condotta si configura urbanisticamente come attività di pubblico esercizio e attività ricreativa, sportiva e di spettacolo;
 - il suddetto complesso è posto in adiacenza all'insediamento agriturismo della ditta Società Agricola Bonora s.s., e condivide con lo stesso l'accesso diretto dalla S.S. 16 sulla quale si affaccia l'intera area;
 - si prevede di realizzare ulteriori 100 posti auto;
 - il progetto non contempla modifiche agli accessi all'area, dei quali il proponente dichiara la regolarità in quanto oggetto di concessione rilasciata dal gestore della S.S. 16: nell'ambito della Conferenza di Servizi è stato coinvolto il gestore dell'asse viario per la valutazione dell'adeguatezza degli accessi e, più in generale, della sostenibilità dell'accessibilità all'area;
 - il progetto prevede la realizzazione di un'alberatura perimetrale a servizio delle aree di ombreggio e dei campi da padel, per una superficie complessiva di circa 5.100 mq, nonché la piantumazione di specie arboree lungo i confini perimetrali occidentale e meridionale dell'ampliamento.

Dato atto, inoltre, che il progetto, sottoposto a procedimento unico ex art. 53 co. 1 lett. b) L.R. 24/2017, comporta variante al PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie ed è, pertanto, sottoposto a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale – ValSAT, ai sensi degli artt.18 e 19 L.R. 24/2017.

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Valutazioni istruttorie

Considerato che:

- il procedimento ha visto espletate tutte le formalità previste per legge, in quanto:
 - l'Unione dei Comuni ha indetto la Conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90, per l'acquisizione di pareri e nulla osta necessari all'approvazione del progetto in oggetto, mettendo a disposizione l'elaborato "*Documento di Valsat*" (ultima revisione datata 29 ottobre 2025), acquisito agli atti con PG 40858/2025, contenente gli elementi di istruttoria utili alla ValSAT di cui alla L.R. 24/2017;
 - l'avviso di deposito della documentazione di progetto è stato pubblicato sul Bollettino BURERT n. 183 (Parte Seconda), dal 16/07/2025, per 60 giorni;
 - durante il periodo di deposito (60 gg) non sono pervenute osservazioni rilevanti ai fini ambientali, come da comunicazione dell'Unione del 17/09/2025 (PG n. 34610/2025);
 - l'Unione dei Comuni ha messo a disposizione i pareri pervenuti degli enti e soggetti competenti in materia ambientale, tra cui la Valutazione di Sostenibilità Ambientale di ARPAE – APA Centro (note PG n. 878 del 14/01/2026, n. 9622 del 24/03/2026 e n. 11144 del 03/04/2026);
 - l'Unione ha trasmesso la Determina dirigenziale n. 1771 del 01/04/2026 di ARPAE – SAE Centro, con la quale si adotta l'Autorizzazione Unica Ambientale ed i suoi allegati, sostitutiva dei titoli abilitativi settoriali Scarichi Idrici ed Impatto Acustico (nota PG n. 11144 del 03/04/2026);
- e pertanto si ritiene di poter svolgere l'istruttoria di ValSAT, ai sensi dell'art. 18 e 19 L.R. 24/2017, per il procedimento in argomento;
- nell'ambito della Conferenza di Servizi in oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri degli Enti con competenza ambientale (Allegato B), trasmessi a questa Provincia con note assunte agli atti ai PG n. 878/2026, 9622/2026 e 11144/2026 (rispettivamente del 14/01/2026, 24/03/2026 e 03/04/2026):
 - Arpae – SSA (Area Prevenzione Ambientale Centro) – parere favorevole con raccomandazioni di carattere ambientale per la fase di cantiere e per la fase di

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

esercizio;

- Arpae – SAE Centro – rilascio dell’Autorizzazione Unica Ambientale, sostitutiva dei titoli abilitativi settoriali Scarichi Idrici ed Impatto Acustico;
- AUSL, parere favorevole con condizioni;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, parere di competenza favorevole con prescrizioni per l'invarianza idraulica, comprensivo di nulla osta allo scarico delle acque reflue nel Condotto Masolino negativo;
- Unione dei Comuni Valli e Delizie, Servizio Ambiente – parere favorevole con condizioni;
- Unione dei Comuni Valli e Delizie, Servizio Urbanistica – valutazioni istruttorie Settore Programmazione Territoriale (Parere urbanistico).

Valutato che:

- rispetto alle alternative progettuali descritte nell’elaborato “*Documento di Valsat*”, si riporta che la variante proposta risulta la soluzione maggiormente idonea, in quanto le diverse alternative localizzative analizzate (ivi comprese aree già impermeabilizzate, lotti e capannoni artigianali marginali, fabbricati rurali dismessi nonché la riorganizzazione del lotto esistente) si sono rivelate non percorribili per la presenza di vincoli tecnici, logistici e normativi, per l’insufficienza di dimensioni, per l’inadeguatezza rispetto alle funzioni ricreative previste e per la carenza dei necessari servizi accessori e spazi di sosta. Tali argomentazioni risultano avvallate nella valutazione dell’Unione;
- il progetto, pur comportando una modifica delle caratteristiche di permeabilità del suolo, persegue la limitazione del consumo di suolo mediante l’impiego di materiali drenanti e soluzioni ecocompatibili, finalizzate a minimizzare l’impatto sull’assetto idrologico e a favorire il mantenimento dell’equilibrio ecologico dell’area, assicurando nel contempo un adeguato sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- rispetto alla pianificazione, secondo quanto emerge dalla documentazione:
 - non risultano elementi di incompatibilità del progetto con la pianificazione provinciale vigente e alla pianificazione settoriale vigente;
 - l’Unione non rileva criticità relative alla realizzazione dell’intervento evidenziando

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

che il progetto comporta variante al PUG vigente in quanto prevede l'insediamento di attività riconducibili agli usi *b5 - pubblici esercizi* e *d4 - attività ricreative, sportive e di pubblico spettacolo* fuori dal perimetro dell'IPR a cui afferiscono, non ammesse dalla disciplina del PUG per il territorio rurale AVP. Inoltre non rileva elementi di contrasto con la Strategia del PUG in quanto:

- la documentazione presentata attesta che non sussistono ragionevoli alternative localizzative ed evidenzia che le aree interessate dall'ampliamento non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo (art. 6, co. 5, LR 24/2017);
 - l'intervento ricade in aree in cui la qualità multifunzionale del suolo, dal punto di vista dei servizi ecosistemici (SE), è considerata moderatamente rilevante (livello 2) in continuità con l'area interessata dall'attività esistente. In coerenza con gli indirizzi della SQUEA, è stata verificata l'assenza di aree alternative con qualità inferiore (livelli 0 e 1) in adiacenza funzionale all'insediamento esistente. Al fine di compensare gli effetti derivanti dall'occupazione di suolo, il progetto prevede il potenziamento dell'infrastruttura verde comunale mediante la piantuma di circa 5.100 mq di superficie alberata, oltre a realizzare circa 2.800 mq di area verde permeabile con funzione paesaggistica e ricreativa;
 - l'intervento non ricade in prossimità di elementi della Rete Ecologica, di tracciati appartenenti al sistema provinciale delle ciclabili, né di un progetto di valorizzazione individuati nella Tav. 2 del PUG;
 - l'area di intervento risulta gravata da criticità idrauliche, come da mappe di pericolosità del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA): a pericolosità P1 – Alluvioni rare da Reticolo Principale del Distretto Po; a pericolosità P2 – Alluvioni poco frequenti da Reticolo Secondario di Pianura del Distretto Po; inoltre, l'intervento risulta coerente con gli obiettivi del Piano di Gestione del Distretto del Po, poiché favorisce il deflusso delle acque, limita le superfici impermeabili e promuove un uso sostenibile delle risorse idriche, senza compromettere aree a rischio elevato né modificare la morfologia del territorio;
- rispetto agli impatti ambientali e territoriali:

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- in merito all'inquinamento acustico, sulla base delle valutazioni degli Enti competenti (Unione dei Comuni e ARPAE), si prende atto dello studio di impatto acustico del 27/05/2025, che aggiorna le precedenti valutazioni del maggio 2017 e analizza le emissioni sonore derivanti dalle nuove attività ludico-sportive. La relazione conferma il rispetto dei limiti di immissione acustica presso il ricettore più vicino (R1) per tutte le attività, esistenti e di progetto, ricevendo un parere favorevole dagli Enti, subordinato all'adozione di alcune prescrizioni. In particolare, a interventi completati e con le attività in esercizio, comprese eventuali manifestazioni musicali estive, dovranno essere effettuate misurazioni fonometriche in campo per verificare il rispetto dei limiti normativi sia presso il ricettore R1 sia presso i ricettori abitativi più prossimi. Inoltre, le lavorazioni più rumorose dovranno essere programmate evitando le fasce orarie di maggiore quiete e, ove opportuno, sarà necessaria una comunicazione preventiva alla cittadinanza, in conformità con le indicazioni degli Enti preposti;
- sulla base delle valutazioni espresse dagli Enti competenti, in particolare ARPAE, il progetto non comporta impatti significativi sulla qualità dell'aria né in fase di cantiere né in fase di esercizio. Durante la fase di cantiere dovranno tuttavia essere adottate idonee misure di contenimento delle polveri, in quanto le uniche potenziali emissioni sono di carattere temporaneo e riconducibili alle attività di movimentazione dei terreni e al trasporto e posa dei materiali, con possibile produzione di PM10 e PM2.5. Tali emissioni risultano limitate e mitigabili mediante la bagnatura delle superfici interessate dalle lavorazioni e il corretto confinamento e gestione dei materiali inerti. Inoltre, come indicato da ARPAE, dovrà essere valutata la realizzazione di piantumazioni arboree e arbustive autoctone, privilegiando l'utilizzo di essenze a basso impatto allergenico e scarsamente idroesigenti, al fine di contribuire ulteriormente al contenimento delle polveri e al miglioramento della qualità dell'aria;
- secondo lo studio del traffico indotto (aggiornato a Ottobre 2025), le misure di mitigazione previste per limitare gli impatti sulla viabilità consistono esclusivamente nella migliore gestione logistica delle autovetture, grazie all'aumento della dotazione di posti auto (100) a servizio delle attività;
- l'intervento risulta compatibile con il rischio sismico a condizione che in fase esecutiva venga garantita la funzionalità delle opere anche a seguito degli effetti

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

locali indotti da un sisma;

- il Servizio Associato Sismica, al quale sono state delegate le competenze in materia di rischio sismico dall'Unione, ha evidenziato che nel modulo MUR A.1/D.1 i progettisti dichiarano la realizzazione di opere IPRIPI, ai sensi della DGR 2272/2016, per le quali lo stesso Servizio non ha competenze in merito; nello stesso modulo i progettisti indicano inoltre di optare per un “deposito non contestuale”, per il quale si rimanda la valutazione di competenza alla fase di deposito delle strutture da effettuarsi presso il Comune prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i..

Conclusioni istruttorie

Ai fini della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) del progetto in variante al PUG dell'Unione dei Valli e Delizie, stante le informazioni disponibili agli atti alla data odierna si propone di **formulare PARERE MOTIVATO sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)**, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017 in quanto, tenuto conto:

- dei contenuti del Rapporto Ambientale;
- delle valutazioni espresse dall'Unione Comuni Valli e Delizie;
- dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale;
- della Valutazione di Sostenibilità Ambientale di ARPAE – APA Centro, dalla quale emerge che non sono attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dall'attuazione dell'intervento;
- delle valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con la pianificazione di competenza – Parte I;
- delle valutazioni istruttorie del Servizio Associato Sismica;
- delle valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con il rischio sismico (Allegato C);

non sono attesi effetti ambientali e territoriali negativi significativi, a condizione che:

- siano rispettate le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni espresse dagli Enti competenti nell'ambito del procedimento cui si rimanda integralmente (Allegato B) comprese le

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

valutazioni di compatibilità con la pianificazione di competenza (Parte I), le valutazioni istruttorie riguardanti la compatibilità con il rischio sismico (Allegato C);

- relativamente agli accessi sulla strada statale SS16, la concessione sia regolarizzata rispetto al nuovo uso autorizzato con il procedimento in oggetto.

L'Autorità competente è tenuta a recepire e a dare puntuale riscontro, nella Dichiarazione di sintesi, alle prescrizioni formulate dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché a quanto espresso nel Parere Motivato.

Ferrara, 28/04/2026

Il Responsabile del Servizio
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 13898 del 28/04/2026

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Pratica Sinadoc n° 12086/2025
Ferrara 09/01/2026

Spett.le Unione dei Comuni Valli e Delizie
c.a **Ing. Alice Savi**
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

Oggetto: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl

Parere

Con riferimento alla richiesta di parere tecnico relativo alla Ditta La Sapienza Srl, ricevuta in data 26/03/2025 e protocollata agli atti della scrivente Agenzia con numero di protocollo PG/2025/56809;

vista la Relazione generale illustrativa e la restante documentazione ricevuta, comprese le ultime integrazioni volontarie del mese di novembre e dicembre, si rilascia parere per quanto di competenza.

L'intervento consiste nella trasformazione di un'area attualmente agricola, adiacente all'attività commerciale la Sapienza srl, al fine di ampliarla realizzando un complesso che ospita una nuova piscina di dimensioni pari a 348 mq, 4 campi da padel regolamentari, un fabbricato da destinare a bar per somministrazione alimenti e bevande per gli ospiti dei campi e della piscina, oltre ad alcuni fabbricati da destinare a spogliatoi e servizi opportunamente dimensionati secondo le specifiche normative di settore ampliando di circa 11000 mq l'azienda attualmente di circa 3500 mq. L'attività principale attualmente svolta è di pubblico esercizio con ristorazione e somministrazione alimenti e bevande e tra le attività svolte è prevista anche l'organizzazione di eventi quali matrimoni e feste a tema mentre nel periodo da giugno a settembre vengono inoltre organizzate alcune serate di pubblico spettacolo, regolarmente autorizzate a seguito dei pareri della

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Servizio Sistemi Ambientali - Area Prevenzione Ambientale Centro

via Bologna 534 | 44124 Ferrara | tel +39 0532 234811 | **PEC aoofe@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

commissione di vigilanza preposta, nelle quali si svolgono aperitivi musicali ed eventualmente piccoli concerti dal vivo.

Per quanto riguarda le acque, il complesso è dotato di fognature separate per acque nere e meteoriche e i reflui vengono così trattati: le acque bianche derivanti dallo scolo dell'area destinata a parcheggio sono convogliate nel canale di scolo consortile, le meteoriche provenienti dalle aree edificate verranno raccolte mediante sistema fognario e successivamente recapitate sempre in scolo agricolo, inoltre, per il mantenimento dell'invarianza idraulica, verrà realizzata una vasca di laminazione estesa circa 5000 mq in un'area depressa lungo il confine sud sud ovest.

Per quanto riguarda le acque nere si è proceduto al calcolo degli abitanti equivalenti di tutte le attività già presenti sul sedime oggetto di intervento e si sono sommati i reflui derivanti dalle nuove funzioni e fabbricati arrivando ad un calcolo totale di 67 abitanti equivalenti, per i quali è stato previsto un impianto ad ossidazione totale pari a 100 abitanti equivalenti (l'impianto è in presente nella richiesta di AUA).

All'interno del documento di Valsat si dichiara inoltre che sarà realizzato un impianto fotovoltaico di potenza pari 20 Kw circa da posizionare sulla copertura dei fabbricati di nuova realizzazione e che non sono presenti nelle immediate vicinanze linee aeree o interrate a media od alta tensione, né antenne di telefonia mobile.

Tutto ciò premesso la scrivente Agenzia rilascia **parere favorevole** all'ampliamento di attività di pubblico esercizio de La SAPIENZA srl, esprimendo di seguito alcune osservazioni di carattere ambientale inerenti la fase di cantiere.

Per quanto concerne le matrici **acqua e suolo**:

- qualora il terreno movimentato venga gestito in regime di sottoprodotto occorre riferirsi alle indicazioni del DPR 120/2017. Nel caso di utilizzo extra sito occorrerà presentare, almeno 15 gg prima dell'inizio dei lavori di scavo, la Dichiarazione di utilizzo di cui all'articolo 21 (allegato 6) del DPR n.120/2017;
- si adottino, ove possibile, misure atte a contenere l'impermeabilizzazione del suolo (mantenimento di aree verdi, pavimentazioni drenanti, etc.);
- prevedere l'utilizzo delle acque meteoriche recuperate dalla vasca di laminazione per i sistemi di irrigazione, anziché consentirne la totale immissione nel canale consortile;

Predisporre misure al fine di evitare la dispersione delle **polveri** in fase di cantiere tra cui:

- coprire con teloni i materiali polverulenti trasportati ed evitare le movimentazioni di materiali polverulenti durante le giornate con vento intenso;
- utilizzare veicoli omologati con emissioni rispettose delle normative europee;
- ai fini del miglioramento della qualità dell'aria e per un'ulteriore mitigazione del piano sull'ambiente circostante, si valutino piantumazione arboree e arbustive anche solo sul confine dell'area di progetto preferendo essenze a basso impatto allergenico.

Prevedere l'utilizzo di accorgimenti atti a limitare la **rumorosità** in fase di cantiere tra cui:

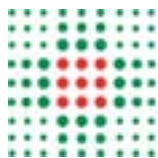
- garantire la conformità di macchine e attrezzature utilizzate alle Direttive CEE in materia di emissione acustica ambientale, così come recepite dalla legislazione italiana;
- programmare le operazioni più rumorose evitando le ore di maggiore quiete o destinate al riposo e per le operazioni più rumorose prevedere, per una maggiore accettabilità del disturbo da parte dei cittadini, anche una comunicazione preventiva sulle modalità e sulle tempistiche di lavoro;
- richiedere specifica deroga ai sensi della DGR 1197/2020, nel caso in cui siano previste attività che, per motivi eccezionali, contingenti e documentabili, non siano in condizione di garantire il rispetto dei limiti imposti dall DGR stessa per i cantieri temporanei con lavorazioni in esterno.

Nonostante all'interno del documento di Valsat si dichiara che non sono previsti interventi di pubblica illuminazione, qualsivoglia sorgente luminosa relativa agli edifici in costruzione e ai campi padel dovranno essere conformi alla normativa in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso (in particolare L.R. 19/2003, Direttiva RER n. 1732/2015, e altre direttive collegate).

La presente valutazione è riferita esclusivamente agli aspetti di specifica competenza per lo strumento urbanistico in oggetto; per valutazioni di carattere sanitario si demanda alle competenze del Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL.

Distinti saluti.

La Dirigente
dott.ssa Simona Righi



FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ausl_fe

REGISTRO: Protocollo generale

NUMERO: 0063370

DATA: 14/10/2025

OGGETTO: Risposta a: Protocollo nr: 27451 - del 16/07/2025 - - Unione Valli e Delizie
Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con
valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico
esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8
- Ditta LA SAPIENZA srl - Indizione della Conferenza di Servizi decisoria in forma
semplificata in modalità asincrona

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Alessandro Cucchi

CLASSIFICAZIONI:

- [22-07]

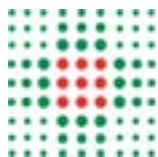
DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
PG0063370_2025_Lettera_firmata.pdf:	Cucchi Alessandro	B74FAF3C7113DACBEEABE4FE0095150 CF9880112E6B6BB11476D3DF6F76EC27C



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA
Direttore Dott.ssa Clelia De Sisti

Unione dei Comuni Valli e Delizie -
Sportello Unico Attività Produttive
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: Risposta a: Protocollo nr: 27451 - del 16/07/2025 - - Unione Valli e Delizie Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl - Indizione della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona

Prot. AUSL in entrata PG 10210 del 25/03/2025 e integrativa n. 45367 del 16/07/2025
VS Riferimento: PG 27451 del 16/07/2025

Progetto di intervento edilizio per: variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale
da realizzarsi in: Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8
Concessionario: LA SAPIENZA srl
Attività: Piscina – Campi Padel - Bar

La Commissione per i Nuovi Insediamenti Produttivi (NIP), ha effettuato l'esame della documentazione integrativa pervenuta in data 16/07/2025, per la valutazione dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza di competenza in conformità a quanto indicato dal punto 1 e 4 della D.G.R. n. 193/2014.

Valutato che trattasi di variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale

VISTO il D.Lgs. 81/2008;

VISTO il Regolamento Comunale di Igiene;

VISTA la DGR 1092/2005;

VISTA la norma UNI 10637/2024

VISTA la norma CONI delibera n.1379 del 25-06-2008 per l'Impiantistica Sportiva

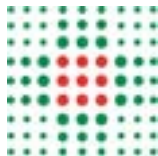
PRESO AGLI ATTI IL CHIARIMENTO in merito al fatto che l'attività che verrà svolta è quella di preparazione di piatti freddi ed insalate (BAR/PANINOTECA)

esprimere parere FAVOREVOLE A CONDIZIONE che:

Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Bocacanalale di S.Stefano, 14/E - 44121 Ferrara
tel. 0532-235211
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387

I.0043110.14-10-2025.h.10:31.Unione dei Comuni Valli e Delizie



- l'armadietto installato in cucina per il ricovero delle attrezzature e i prodotti per la pulizia sia rigorosamente dedicato ai soli materiali destinati alla pulizia e sanificazione della stessa;
- tutti i vani e le attrezzature siano costruiti/allestiti nel rispetto dei requisiti dettati dal Reg. CE 852/2004;
- le attrezzature installate siano coerenti con l'attività svolta e vengano installate in modo da assicurare la "marcia in avanti" in modo da prevenire incrocio tra percorsi sporchi e puliti;

A tal proposito si segnala che sono presenti 1 ABBATTITORE / SURGELATORE e 1 TAV.ARM.PASS. - RISCALDATO A 4 ANTE SCORREVOLI di cui non si capisce l'uso stante le preparazioni dichiarate.

Si ricorda che, ai sensi della DGR. 1092/2005 art. 7, per l'esercizio dell'impianto natatorio deve essere fatta comunicazione di inizio attività da presentare all'Autorità Sanitaria e a questa Azienda USL con tutti gli elementi contenuti nell'articolo stesso, comprensivo del verbale di consegna di impianto funzionante e prova colore previsti dalla Norma UNI 10637/2024.

Alla commissione hanno partecipato i seguenti operatori:

Dott. Alessandro Cucchi, Dott.ssa Cristina Saletti

Tecnici della Prevenzione:

Gian Paolo Chiozzi

Cordiali saluti

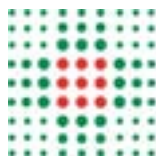
Firmato digitalmente da:

Alessandro Cucchi
(Il Responsabile comm.ne N.I.P.)

Responsabile procedimento:
Gian Paolo Chiozzi

Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Boccacanalè di S.Stefano, 14/E - 44121 Ferrara
tel. 0532-235211
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387



FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ausl_fe

REGISTRO: Protocollo generale

NUMERO: 0080677

DATA: 31/12/2025

OGGETTO: Risposta a: Protocollo nr: 48084 - del 06/11/2025 - AOOPROTUVD - Unione Valli e Delizie Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl - Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona - Trasmissione chiarimenti e ripresa dei termini.

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Daniele Bernardini

CLASSIFICAZIONI:

- [22-07]

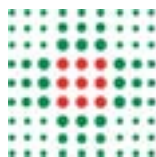
DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
PG0080677_2025_Lettera_firmata.pdf:	Bernardini Daniele	D23116AB5FF8028BF8F582EC3D57E0685 F80D1F9F5DB536A84CEBD0657565A7A
PG0080677_2025_Allegato1.pdf:		4227B0A89BC2CBD3379F403313D202C95 D59BB32A8B3C090A6F8FA79A6FBC53D



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA
Direttore Dott.ssa Clelia De Sisti

Unione dei Comuni Valli e Delizie -
Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Settore Programmazione Territoriale
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: Risposta a: Protocollo nr: 48084 - del 06/11/2025 - AOOPROTUVD - Unione Valli e Delizie
Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di
Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio
rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl -
Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona - Trasmissione
chiarimenti e ripresa dei termini.

Prot. AUSL in entrata PG 69413 del 07/11/2025

VS Riferimento: PG 48084 del 06/11/2025

Progetto di intervento edilizio per: variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'
ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale

da realizzarsi in: Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8

Concessionario: LA SAPIENZA srl

Attività: Piscina – Campi Padel - Bar

La Commissione per i Nuovi Insediamenti Produttivi (NIP) ha effettuato l'esame della documentazione
pervenuta in data 07/11/2025, nonché delle documentazioni integrative pervenute il 22/12/2025 per la
valutazione dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza di competenza in conformità a quanto indicato dal
punto 1 e 4 della D.G.R. n. 193/2014.

Valutato che trattasi di variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di
attività di pubblico esercizio in territorio rurale

VISTO il D.Lgs. 81/2008;

VISTO il Regolamento Comunale di Igiene;

VISTA la DGR 1092/2005;

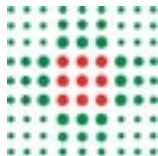
VISTA la norma UNI 10637/2024;

VISTA la norma CONI delibera n.1379 del 25-06-2008 per l'Impiantistica Sportiva;

Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Bocacacale di S.Stefano, 14/E - 44121 Ferrara
tel. 0532-235211
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387

I.0057271.31-12-2025.h.12:23.Unione dei Comuni Valli e Delizie



Si ribadisce quanto espresso nel precedente parere di questo Dipartimento di Sanità Pubblica PG 63370 del 14/10/2025, che si allega in copia.

Alla commissione hanno partecipato i seguenti operatori:

Dott. Alessandro Cucchi, Dott.ssa Cristina Saletti, Dott.ssa Antonia Maria Guglielmin

Tecnici della Prevenzione:

Gian Paolo Chiozzi

Firmato digitalmente da:

Daniele Bernardini
(Il Responsabile comm.ne N.I.P.)

Responsabile procedimento:
Gian Paolo Chiozzi

Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Boccalanale di S.Stefano, 14/E - 44121 Ferrara
tel. 0532-235211
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387



CONSORZIO DI BONIFICA
PIANURA DI FERRARA

via Borgo dei Leoni, 28 - 44121 Ferrara

www.bonificaferrara.it

info@bonificaferrara.it // posta.certificata@pec.bonificaferrara.it

C.F. 93076450381

AREA PROGETTAZIONE

SETTORE ISTRUTTORIE TECNICHE, CONCESSIONI ED ESPROPRI

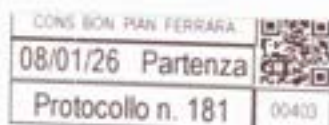
UNITA' OPERATIVA ISTRUTTORIE TECNICHE

RESPONSABILE ING. MARCO LOLLU

Tel. 0532 218133 - 218134 - 218158 - 218147

e-mail: marco.lollu@bonificaferrara.it

alessandro.storti@bonificaferrara.it



UNIONE DEI COMUNI VALLI e DELIZIE

Argenta-Ostellato-Portomaggiore

Sportello Unico Attività Produttive

Piazza Umberto I, n.5

44015 - Portomaggiore (FE)

protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: LA SAPIENZA srl - Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8

PARERE DI COMPETENZA (COMPENSIVO DI NULLA OSTA ALLO SCARICO NEGATIVO)

Con riferimento alla nota di codesta Unione vostro prot. 55930 del 22/12/2025 assunta a prot. Consorziale 26373 in data 22/12/2025, si comunica che la documentazione scaricabile dal link riportato nella sopraccitata nota, è risultata nel complesso rappresentativa delle opere da realizzare e delle relative interferenze con la canalizzazione demaniale.

Il progetto in esame, finalizzato a migliorare la qualità dell'offerta e a rispondere alla crescente domanda, prevede l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio esistente mediante l'integrazione di nuove funzioni sportive e ricreative all'aperto. Nello specifico, gli interventi comprendono la realizzazione di una nuova piscina scoperta, quattro campi da padel regolamentari, aree attrezzate per il relax e l'ombreggio, nonché nuovi fabbricati destinati a spogliatoi, servizi igienici, locale medico, impianti tecnologici e punti di somministrazione.

Quanto sopra esposto, si trasmette, per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, il parere favorevole di questo Consorzio nell'ambito del procedimento autorizzativo in esame, nel rispetto della documentazione tecnica inoltrata e delle prescrizioni sotto riportate.

Il presente parere riguarda, nello specifico, gli interventi di seguito descritti.

Opere da autorizzare ai sensi del R.D. 368/1904, in materia di POLIZIA IDRAULICA, riguardanti la realizzazione dell'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ

Dall'esame degli elaborati, si è potuto constatare che gli interventi in progetto non vanno ad interferire con strutture idrauliche demaniali in gestione a questo Ente. Ai sensi del vigente regolamento in materia di Polizia Idraulica (R.D. 368/1904) non è pertanto richiesto il rilascio di specifico atto autorizzatorio da parte di questo Ente.



Sistema di gestione con Certificazione di conformità alla norma ISO 9001:2015 per la progettazione di opere pubbliche nell'ambito dell'attività di bonifica idraulica e irrigazione e del patrimonio gestito dal Consorzio per lavori superiori a € 1 milione.



Opere di INVARIANZA IDRAULICA a servizio DELL'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA'

L'intervento di ampliamento, che andrà ad interessare una superficie complessiva di mq **11.071**, è stato progettato nel rispetto del principio di **invarianza idraulica**, mediante la realizzazione di un sistema di raccolta, laminazione e regolazione delle acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici impermeabili.

Le acque meteoriche provenienti dal comparto vengono convogliate in una rete di raccolta interna e successivamente indirizzate ad una **depressione a verde perimetrale** che funge da vasca di laminazione, con volume invasabile complessivo pari a circa **875 mc**, in linea con quanto richiesto dall'art. 15 del Regolamento consorziale in materia di Invarianza Idraulica.

La portata in uscita è regolata tramite **bocca tarata**, dimensionata per garantire una portata massima di scarico pari a circa **8,9 l/s**, assicurando così la mitigazione delle portate verso la rete di bonifica.

Lo scarico finale delle acque meteoriche avviene dapprima nel fosso privato denominato "Nicola Bonora" e successivamente nella linea idraulica consorziale denominata **Condotta Monestirolo A.A.**

PRESCRIZIONI:

- ✓ *eventuali future modifiche al sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche previste in progetto dovranno essere tassativamente sottoposte a nuovo procedimento autorizzativo, da parte del Consorzio,*



Sede Legale
Via Borgo dei Leoni 28, Ferrara // tel. 0532 218211 // fax 0532 211402
Sede Tecnica
Via Mentana 3/7, Ferrara // tel. 0532 218111 // fax 0532 218150



nel rispetto dei parametri contenuti nella delibera consorziale n. 61/2009 in materia di invarianza idraulica;

- ✓ ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica, la vasca di laminazione prevista in progetto dovrà essere posta a servizio esclusivo dell'area oggetto di intervento. È fatto espresso e tassativo divieto di convogliare all'interno della vasca acque meteoriche, di ruscellamento o di drenaggio provenienti da ambiti esterni. In fase esecutiva dovranno essere eventualmente previste idonee opere di separazione, intercettazione e regimazione delle acque, tali da escludere l'apporto di deflussi estranei, garantendo il corretto funzionamento della vasca esclusivamente in relazione agli eventi meteorici afferenti alle superfici di progetto;
- ✓ dovrà essere data comunicazione, con adeguato anticipo, della data di avvio dei lavori per consentire ai tecnici consorziali preposti sul territorio di effettuare le opportune operazioni di controllo. Allo scopo potrà essere fatto riferimento ai tecnici dell'ufficio periferico di Campocieco al n. 0533-650006;
- in fase di cantiere e durante tutto il periodo di vita dell'impianto dovrà essere garantito il libero accesso all'area ai tecnici del Consorzio per le verifiche proprie di competenza.

SCARICO DELLE ACQUE REFLUE provenienti DALL' AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA'

Dall'esame della documentazione inoltrata, si è potuto constatare che lo scarico delle acque reflue provenienti dall'ampliamento in esame si andrebbe ad inserire in una linea esistente che recapita indirettamente nel Condotto Masolino T.A. la cui portata non è sufficiente a garantire la capacità autodepurativa del corpo idraulico ricettore consorziale.

In quel tratto, pertanto, non potendo garantire un deflusso idrico superiore a 20 cm per più di 10 mesi all'anno, il Consorzio, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 del vigente regolamento consorziale in materia di concessioni, esprime **parere di competenza non favorevole** allo scarico nella sopraccitata linea idraulica delle acque reflue chiarificate provenienti dall'ampliamento in oggetto.

Dal punto di vista quantitativo, si può invece attestare che lo scarico in oggetto non comporta un incremento di portata tale da creare difficoltà alla rete di scolo di bonifica.

Per ogni utile informazione riguardante lo stato dei luoghi, si invita la Ditta in oggetto a prendere contatti con il tecnico consorziale che opera sul territorio, nella persona dell'ing. **Marcello Bolognesi** al n. 0533-650006. Per chiarimenti riguardanti la presente nota potrà invece essere fatto riferimento all'ing. Marco Lolli al n. 0532-218147 o, in alternativa, al geom. Alessandro Storti al n. 0532-218133.

Distinti saluti.



IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Ing. Mauro Monti)



Sede Legale
Via Borgo dei Leoni 28, Ferrara // tel. 0532 218211 // fax 0532 211402
Sede Tecnica
Via Mentana 3/7, Ferrara // tel. 0532 218111 // fax 0532 218150





Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Servizio Ambiente

Argenta, li **09/01/2026**

c.a. SUE

OGGETTO: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl - parere Servizio Ambiente Conferenza Decisoria

Relativamente al procedimento in oggetto si argomenta quanto segue.

In merito alla **matrice scarichi** si osserva che già ad oggi è autorizzata una rete di scarico per reflui domestici con sistema di depurazione ad ossidazione totale con capacità pari a 130 a.e. I reflui che derivano dalle nuove attività previste con l'ampliamento sono quantificati in 67 a.e. con previsione di installazione di un nuovo sistema ad ossidazione totale di 100 a.e. La nuova rete confluirà indirettamente nello scolo Masolino inserendosi nella linea esistente già autorizzata. Ciò premesso, si ritiene che la soluzione proposta sia tale da non arrecare pregiudizio all'ambiente e pertanto si esprime parere favorevole a condizione che i dispositivi di depurazione vengano adeguatamente mantenuti con frequenza annuale conservando la documentazione che ne comprovi l'avvenuta manutenzione in caso di controlli.

Per quanto attiene alla componente **rumore** si prende atto dello studio di impatto acustico datato 27/05/2025 che stima le emissioni rumorose derivanti dalle nuove attività ludico/sportive previste con l'ampliamento, utilizzando come dati di partenza le valutazioni di impatto acustico precedenti del maggio 2017. La relazione in questione attesta che tutte le attività previste (esistenti e future) rispetteranno i limiti di immissione presso il ricettore più vicino R1. Ciò premesso si esprime parere favorevole per quanto di competenza a condizione che ad interventi ultimati, ed attività in esercizio (comprensiva degli eventi musicali estivi), vengano verificate le simulazioni con misure dirette in campo che attestino il rispetto dei limiti su R1 e sui ricettori abitativi più prossimi all'attività.

Relativamente alle **opere a verde** si prende atto che non verranno abbattute le alberature esistenti sul fronte parallelo alla SS16. Nuove piantumazioni sono invece previste sul fronte sud/sud-ovest per una superficie di circa 5109 mq per un ammontare di circa 40 piante. Si esprime parere favorevole alle essenze proposte. La realizzazione delle opere di mitigazione nonché la relativa costante manutenzione con sostituzione delle eventuali fallanze per almeno due stagioni vegetative, dovranno essere garantite tramite la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo (da concordare preventivamente con lo scrivente servizio) e con specifica polizza fidejussoria a favore del Comune di Argenta da sottoscrivere prima della comunicazione di inizio dei lavori ed inviare al citato Comune competente ed alla scrivente Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Firmato digitalmente

Il Servizio Ambiente

Barbara Peretto

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

ARPAE
Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia
dell'Emilia - Romagna

* * *

Atti amministrativi

Determinazione dirigenziale	n. DET-AMB-2026-1771 del 01/04/2026
Oggetto	DPR 59 2013 - Società LA SAPIENZA Srl (Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG per attività nel Comune di Argenta, frazione San Nicolo', via Bonetta n. 8 - Modifica sostanziale di AUA
Proposta	n. PDET-AMB-2026-1911 del 01/04/2026
Struttura adottante	Servizio Autorizzazioni Ambientali e Energia di Ferrara
Dirigente adottante	MARCO ROVERATI

Questo giorno uno APRILE 2026 presso la sede di Via Bologna 534 - 44121 - Ferrara, il Responsabile della Servizio Autorizzazioni Ambientali e Energia di Ferrara, MARCO ROVERATI, determina quanto segue.

Sinadoc 12685/2025/AS/TC

Oggetto: DPR 59/2013: adozione dell'Autorizzazione Unica Ambientale, sostitutiva dei titoli abilitativi settoriali Scarichi Idrici ed Impatto Acustico, relativa al sito operativo nel Comune di Argenta, località San Nicolò, via della Bonetta n. 8 richiesta dalla società **"La Sapienza S.r.l."** con sede legale nel Comune di Voghiera, Strada Statale 16 n. 4 per la modifica sostanziale dell'attività di agriturismo, ristorazione, bar con annessa piscina, autorizzata con atto di AUA n. DET-AMB-2021-1817 del 16/04/2021, adottato da ArpaE SAC Ferrara e rilasciato dal S.U.A.P. dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Il Dirigente Responsabile Dott. Marco Roverati di ARPAE del Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara

VISTO CHE:

il giorno 14/03/2025, la società **"La Sapienza S.r.l."** con sede legale nel Comune di Voghiera, Strada Statale 16 n. 4 attraverso il proprio Legale Rappresentante, ha presentato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie la richiesta di Procedimento Unico art. 53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, che comprende l'istanza di modifica sostanziale di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), ai sensi del DPR 59/2013 - *Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale*, in riferimento all'attività di agriturismo, ristorazione, bar con annessa piscina, localizzata nel Comune di Argenta, località San Nicolò, via della Bonetta n. 8; l'istanza è stata assunta agli atti del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie al PG n. 8824 del 14/03/2025, trasmessa ad Arpae con nota datata 25.03.2025 (assunta al P.G. di ArpaE n. 56809 del 26.03.2025), assegnata all'Unità AUA in data 21/01/2026;

Per l'esercizio dell'attività la ditta intende conseguire l'AUA affinché ottenga il seguente titolo abilitativo settoriale:

- scarico di acque reflue industriali in acque superficiali, costituite da acque reflue domestiche e derivanti dalla piscina – competenza ArpaE;
- Impatto Acustico – competenza Comune;

l'art.2 comma 1 lettera b) prevede che l'autorità competente è la Provincia o la diversa autorità indicata dalla normativa regionale quale competente ai fini del rilascio, rinnovo e aggiornamento dell'autorizzazione unica ambientale, che confluisce nel provvedimento conclusivo del procedimento adottato dallo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, ovvero nella determinazione motivata di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241;

a far data dal 01/01/2016, in applicazione dell'art. 16, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2015, n.13 - *Riforma del sistema di Governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, province, Comuni e loro Unioni* - di riordino istituzionale, le competenze per il rilascio dell'AUA sono state trasferite ad ARPAE;

le modifiche richieste nella suddetta istanza consistono in:

- nuova piscina scoperta;
- quattro campi da padel regolamentari, aree attrezzate per il relax e l'ombreggiamento, nonché nuovi fabbricati destinati a spogliatoi, servizi igienici, locale medico, impianti tecnologici e punti di somministrazione;
- nuovo impianto di depurazione delle acque reflue domestiche dimensionato per 100 A.E.;
- nuovo impianto di trattamento delle acque della piscina.

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 10/04/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 68995/2025) ha richiesto alla ditta "La Sapienza S.r.l." la presentazione di documentazione integrativa compresa quella attinente alla matrice Impatto acustico;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 10/05/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 87387/2025) ha comunicato l'accoglimento della richiesta di proroga di 45 gg, presentata dalla ditta, e il nuovo termine per la presentazione delle integrazioni;

La ditta "La Sapienza S.r.l." in data 21/06/2025 ha presentato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie la documentazione progettuale integrativa (assunta al prot. dell'Unione n. 22810/2025);

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 24/06/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 114306/2025) ha comunicato la Determina Dirigenziale n. 350 del 24/06/2025 di conclusione positiva della Conferenza di Servizi Istruttoria;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 16/07/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 128261/2025) ha comunicato l'indizione della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 05/08/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 141888/2025) ha comunicato la richiesta di integrazioni e la sospensione dei termini del procedimento;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 04/09/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 157295/2025) ha comunicato la proroga dei termini per la presentazione della documentazione integrativa, richiesta dalla ditta in data 04/09/2025;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 06/11/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 197708/2025) ha trasmesso la documentazione integrativa, presentata dalla ditta in data 03/11/2025, e comunicato la ripresa dei termini del procedimento;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 18/11/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 204548/2025) ha trasmesso chiarimenti volontari, presentati dalla ditta in data 12/11/2025;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 12/12/2025 (assunta al PG di ArpaE n. 220083/2025), in seguito a perplessità emerse da vari Enti partecipanti alla CDS, concede alla ditta 10 gg per l'inoltro delle ulteriori integrazioni volontarie;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 09/01/2026 (assunta al PG di ArpaE n. 3404/2026) ha trasmesso le ulteriori integrazioni volontarie, presentate dalla ditta in data 06/01/2026, ed il Parere del Servizio Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, espresso con nota prot. n. 1008 del 09/01/2026, per lo scarico delle acque reflue domestiche, derivante dall'ampliamento, e la matrice Impatto Acustico;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 22/01/2026 (assunta al PG di ArpaE n. 12084 del 22/01/2026) ha trasmesso il Parere del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, espresso con nota 181 del 08/01/2026, favorevole allo scarico delle acque meteoriche nel Condotto Monestirolo A.A. tramite un fosso privato e sfavorevole allo scarico delle acque reflue nel Condotto Masolino T.A., in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 del vigente regolamento consorziale, in quanto la portata del condotto non è sufficiente a garantire la capacità autodepurativa del corpo idrico ricettore consorziale;

ArpaE SAC Ferrara ha comunicato con nota PG n. 13583 del 23/01/2026 l'esito della completezza documentale e la richiesta di Relazione Tecnica al Servizio Territoriale per lo scarico di acque reflue in acque superficiali;

ArpaE Servizio Territoriale con nota PG n. 18816 del 30/01/2026 ha chiesto documentazione integrativa in merito allo scarico in acque superficiali riguardanti l'aggiornamento della planimetria della rete fognaria ed informazioni sulla gestione delle acque reflue derivanti dalla piscina;

ArpaE SAC con nota PG n. 21594 del 04/02/2026 ha comunicato al Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie la suddetta richiesta espressa dal Servizio Territoriale di ArpaE;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 10/02/2026 (assunta al PG di ArpaE n. 26028 del 10/02/2026) ha trasmesso alla ditta la suddetta richiesta di ArpaE relativa all'endoprocedimento AUA;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 16/02/2026 (assunta al PG di ArpaE n. 29627 del 16/02/2026 ha trasmesso i chiarimenti della ditta presentati in data 13/02/2026;

ArpaE Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara con nota PG n. 30989 del 18/02/2026 ha richiesto una nuova relazione tecnica preso atto delle integrazioni trasmesse dalla ditta;

ArpaE Servizio Territoriale ha espresso con nota PG n. 35640 del 25/02/2026 una valutazione sfavorevole per lo scarico derivante dalla piscina e l'aggiornamento della planimetria della rete fognaria;

ArpaE Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara con nota PG n. 41778 del 05/03/2026, considerata la suddetta valutazione tecnica non favorevole del Servizio Territoriale ha comunicato all'Unione dei Comuni Valli e Delizie la proposta di preavviso di diniego;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 10/03/2026 (assunta al PG di ArpaE n. 44289 del 10/03/2026) ha comunicato la convocazione in modalità sincrona della seduta della Conferenza di Servizi in data 31/03/2026. In tale nota si sollecita la ditta a fornire, anche prima della seduta della CdS, eventuali osservazioni in merito al preavviso di diniego di ArpaE;

Il Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota datata 23/03/2026 (assunta al PG di ArpaE n. 53921 del 24/03/2026) ha trasmesso le osservazioni della ditta, presentate in data 20/03/2026, e il Parere del Consorzio di Bonifica acquisito dall'Unione con prot. n. 11921 del 10/03/2026, che conferma il Parere già espresso con nota prot. n. 181 del 08/01/2026;

Arpae Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia con nota PG n. 56164 del 26/03/2026 ha richiesto al Servizio Territoriale la relazione tecnica in seguito alla presentazione delle osservazioni della ditta per possibile rigetto;

Arpae Servizio Territoriale ha espresso con nota PG n. 57775 del 30/03/2026 una valutazione favorevole condizionata allo scarico di acque reflue in acque superficiali.

VISTI:

il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 – *Norme in materia ambientale*;

il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 - *Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive*, e il DM 10/11/2011 - *Misure per l'attuazione dello sportello unico*;

il D.P.R. 13 marzo 2013, n. 59 - *Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli*

impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35;

VISTO CHE:

La Regione Emilia-Romagna con Atto Deliberativo di Giunta n° 1053 del 9 giugno 2003 ha emanato la direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D.Lgs 11 maggio 1999 n° 152 e ss. mm. e ii. recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

In attuazione dell'articolo 39 del D.Lgs 152/99 è stato approvato l'Atto Deliberativo della Giunta della Regione Emilia-Romagna n° 286 del 14 febbraio 2005 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne".

La parte terza del D.Lgs 3 aprile 2006, n° 152 "Norme in materia ambientale" ha abrogato e sostituito il D.Lgs 11 maggio 1999 n° 152.

Con l'articolo 124, comma 1, D.Lgs 152/06 viene previsto che tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati.

La Regione Emilia-Romagna ha successivamente emanato la Legge Regionale 1 Giugno 2006, n° 5 con la quale viene confermata la validità giuridica ed applicativa di entrambe le direttive regionali sopra richiamate in attuazione al D.Lgs 152/06 e ss. mm. e ii.

Con l'Atto Deliberativo della Giunta della Regione Emilia-Romagna n° 1860 del 18 Dicembre 2006 vengono emesse le "Linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della D.G.R. n° 286/05".

Il Decreto Presidente della Repubblica 19 ottobre 2011, n° 277 ha introdotto criteri di "Semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale – Scarichi acque – Impatto acustico".

CONSIDERATO che:

- l'art. 124, comma 9, del D.Lgs. 152/2006, stabilisce che *"per gli scarichi in un corso d'acqua nel quale sia accertata una portata naturale nulla per oltre centoventi giorni annui, oppure in un corpo idrico non significativo, l'autorizzazione tiene conto del periodo di portata nulla e della capacità di diluizione del corpo idrico negli altri periodi, e stabilisce prescrizioni e limiti al fine di garantire le capacità autodepurative del corpo ricettore e la difesa delle acque sotterranee"*;

- la D.G.R. della Regione Emilia Romagna n. 1053 del 9 Giugno 2003, al punto 4, lettera e), stabilisce che *"ai fini dello scarico delle acque reflue, sono di norma equiparati ai corpi idrici superficiali i recettori anche artificiali nei quali solo occasionalmente sono presenti acque fluenti (canali, fossati, scoli interpoderali e simili);*

alla luce del parere del Consorzio di Bonifica sopra citato, **si ritiene di assoggettare lo scarico ai limiti più cautelativi della Tab. 4, dell'allegato 5, alla Parte Terza del D.Lgs. 152/06** e di prescrivere misure di controllo dello scarico, al fine di verificarne il rispetto e la necessità di adeguamento del sistema di depurazione.

VISTO inoltre:

Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", in particolare art. 8 "Disposizioni in materia di impatto acustico", commi 4 e comma 6;

DPR 227/2011 "Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'art. 49, comma 4-quater, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122." CAPO III ART. 4;

L.R. 9 maggio 2001, n. 15, e s.m.i. "Disposizioni in materia di inquinamento acustico";

D.G.R. 673/2004 "Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 9/05/01, n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico.

VISTE:

Arpae - Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna
Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara - Area Autorizzazioni ambientali e Energia - Centro
Via Bologna 534 | 44124 Ferrara | tel +39 0532 234811 | **PEC ferrara@pec.arpae.it**
Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@pec.arpae.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

la l. 7 agosto 1990, n. 241 - *Nuove norme sul procedimento amministrativo*;
la d.g.r. 21 dicembre 2015, n.2204 – *Approvazione del Modello per la richiesta di AUA*;
la d.g.r. 31 ottobre 2016, n.1795 – *Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS,VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n.13 del 2005* - ed in particolare l'art.5 e gli Allegati L ed M della direttiva;

VISTI, inoltre:

il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 - *Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*” e ss.mm.ii.;
la legge 6 novembre 2012, n. 190 - *Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*;
il d.lgs. 25 maggio 2016, n.97 - *Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124*;
il d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 - *Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia*;

RICHIAMATE

D.G.R. n. 31/2026 di approvazione dell'Assetto organizzativo generale dell'Agenzia di cui alla citata D.D.G. n. 151/2025;
D.D.G. n. 7/2026 di revisione e approvazione dell'Assetto organizzativo analitico di cui alla D.D.G. n. 68/2025 con approvazione del Manuale Organizzativo di Arpae Emilia-Romagna;
D.D.G. n. 9/2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028;
D.D. n. 152/2026 di recepimento delle disposizioni contenute nella D.D.G. n. 7/2026 relativamente alle posizioni dirigenziali dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Centro e nella D.D.G. n 14/2026 riferito agli incarichi di funzione istituiti sulle funzioni del demanio dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Centro e approvazione dell'assetto organizzativo di dettaglio dell'Area Autorizzazioni Ambientali e Energia Centro.

D.D.G. n. 19/2026 di revisione del Regolamento per l'adozione degli atti di gestione delle risorse dell'Agenzia.

DATO ATTO che:

- il responsabile del procedimento Dott.ssa Apollonia Cinzia Tatone, dichiara di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ex art. 6-bis l.241/1990;
- in base alla delibera DEL-2022-163 del 22/12/2022, che assegna l'incarico di Responsabile di Area Autorizzazioni e Concessioni Centro, il titolare del trattamento dei dati è la Dr.ssa Valentina Beltrame e che le informazioni di cui all'art.13 del d.lgs. 196/2003 sono contenute nell'Informativa per il trattamento dei dati personali consultabile presso la segreteria di ARPAE Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara, con sede in Ferrara, Via Bologna 534 e disponibile sul sito istituzionale, su cui è possibile anche acquisire le informazioni di cui agli artt. 12, 13 e 14 del regolamento (UE) 2016/679 (RGDP);
- con Delibera del Direttore Generale n. 12/2025 di conferma della Dott.ssa Valentina Beltrame come Responsabilità dell'Area Autorizzazioni e Concessioni/Centro e assegnazione del Coordinamento Regionale delle Aree Autorizzazioni e Concessioni;
- con Delibera del Direttore Generale n. DEL-2024-91 del 29/08/2024 è stato conferito l'incarico dirigenziale di Responsabile del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara al Dott. Marco Roverati;
- la società **"La Sapienza s.r.l."** ha provveduto al versamento degli oneri istruttori.

DETERMINA

per le ragioni in premessa, e con espresso e diretto riferimento alle valutazioni sopra formulate anche ai fini della sua interpretazione:

1. di adottare la presente Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ed i suoi allegati a favore della società **“La Sapienza s.r.l.”** con sede legale nel Comune di Voghiera, Strada Statale 16 n. 4 Codice Fiscale e P.IVA 01949700387 per l’attività di agriturismo, ristorazione, bar con annessa piscina nel Comune di Argenta, località San Nicolò, via della Bonetta n. 8, che comprende e sostituisce i titoli abilitativi settoriali in allegato, di seguito riportati sinteticamente:

Settore ambientale interessato	Titolo Ambientale	Ente Competente
<i>Acqua</i>	Autorizzazione allo scarico in acque superficiali di acque reflue industriali, che comprendono acque reflue domestiche e derivanti dalla piscina, di cui al Capo II del Titolo IV della sezione II della Parte terza del D.Lgs 152/06 (art.124)	ArpaE
<i>Rumore</i>	Nulla osta di impatto acustico di cui alla Legge 447/95 nelle more previste dal DPR 227/11	Comune

con l’effetto di superare e sostituire la precedente AUA rilasciata con provv. atto di AUA n. DET-AMB-2021-1817 del 16.04.2021, adottato da ArpaE SAC Ferrara e rilasciato dal S.U.A.P. dell’Unione dei Comuni Valli e Delizie, nei termini di decorrenza ed efficacia del presente atto e del provvedimento conclusivo dell’Unione dei Comuni Valli e Delizie, così come di seguito precisato;

2. di stabilire che le condizioni e le prescrizioni da rispettare per l’esercizio dei titoli abilitativi di cui al punto 1 sono contenute nei seguenti allegati:
 - “Allegato Acqua - ArpaE” con accluse planimetria di riferimento;
 - “Allegato Impatto Acustico - Comune”
3. di fare salva l’osservanza di ogni altra norma/disciplina settoriale europea, nazionale, regionale e locale, non prevista o richiamata dalla presente AUA, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle in materia urbanistica, edilizia, antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, di tutela dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42 del 2004, del Codice della strada e del suo Regolamento di attuazione e l’osservanza dei relativi ed eventuali provvedimenti

abilitativi;

4. di precisare che la presente determina è valida dal giorno della sua adozione da parte di ARPAE Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara (quale autorità competente), che essa dovrà confluire nel provvedimento conclusivo dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (ex art.2 co.1 lett.b del d.P.R.59/2013), e che la sua esecutività ed efficacia costitutiva (l.241/1990 art.21-quater) per l'impresa istante decorrerà dal giorno di rilascio da parte dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
5. di stabilire che la presente AUA ha durata pari a 15 (quindici) anni a decorrere dal giorno di rilascio da parte dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, e che il rinnovo dovrà essere presentato all'autorità competente tramite il S.U.A.P. competente almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, come stabilito all'art. 5 del d.P.R. 59/2013;
6. di informare che eventuali modifiche all'AUA debbono essere richieste ai sensi dell'art. 6 del d.P.R. 59/2013;
7. di informare che le norme settoriali rimarranno comunque valide per tutto quanto non previsto o regolato dal D.P.R.59/2013, in particolare, si rimanda a quanto indicato all'art.1 (fatta salva la possibilità di accertamento di competenza di tutti gli organi di controllo in materia ambientale) in merito alle autorità amministrative competenti al controllo, al potere sanzionatorio e di diffida;
8. di trasmettere la presente determina di adozione dell'AUA all'Unione dei Comuni Valli e Delizie ai fini del conseguente rilascio e trasmissione del titolo all'impresa istante;
9. di informare che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale entro 60 (sessanta) giorni oppure, in alternativa, ricorso amministrativo straordinario al Capo dello Stato entro 120 (centoventi) giorni dalla data di rilascio da parte dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
10. di informare che il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi dell'art. 23 del d.lgs. 33/2013 e del vigente Programma triennale per la trasparenza e l'integrità di ARPAE, e di informare che il procedimento amministrativo inerente il presente atto è oggetto di misure di contrasto ai fini della prevenzione della corruzione ai sensi della legge 190/2012 e del vigente Piano triennale per la prevenzione della corruzione di ARPAE;
11. di informare che il permanere della validità del presente atto è condizionato all'esito favorevole delle verifiche in corso da parte dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie in materia di antimafia ai sensi del d.lgs.159/2011;
12. di informare che eventuali modifiche/sostituzioni del gestore dell'impianto, autorizzato con il presente atto, richiede una espressa istanza di voltura/subentro della presente autorizzazione, da presentare a firma

congiunta del cedente e del cessionario, con allegata la documentazione probante la cessione della disponibilità/detenzione dell'impianto da parte del dante causa.

Il Dirigente Responsabile
del Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara

Dott. Marco Roverati

Firmato Digitalmente

SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO È COPIA CONFORME DELL'ATTO ORIGINALE FIRMATO DIGITALMENTE.

Allegato ACQUA - ArpaE

Sinadoc 12685/2025/AS/TC

Società **“La Sapienza s.r.l.”** con attività nel Comune di Argenta, località San Nicolò, via della Bonetta n. 8.

SETTORE AMBIENTALE INTERESSATO	TITOLO AMBIENTALE
ACQUA	Scarichi di acque reflue di cui al Capo II del Titolo IV della sezione II della Parte terza del D.Lgs. 152/06 (art. 124) acque reflue domestiche acque reflue industriali, derivanti dalla piscina acque meteoriche

A – Parte descrittiva

La società **“La Sapienza s.r.l.”** presso la sede operativa ubicata nel Comune di Argenta, località San Nicolò, via della Bonetta n. 8, svolge l'attività di agriturismo, ristorazione, bar con annessa piscina.

L'istanza di modifica sostanziale comporta interventi che comprendono la realizzazione di una nuova piscina scoperta, quattro campi da padel, aree attrezzate per relax e l'ombreggio, nuovi fabbricati destinati a spogliatoi, servizi igienici, locale medico, impianti tecnologici e punti di somministrazione.

Dall'attività degli impianti derivano le seguenti tipologie di acque reflue:

- acque reflue domestiche provenienti dai servizi igienici e dalle cucine;
- acque reflue industriali, derivanti dalla piscina.

Lo scarico avrà una potenzialità di 191 AE (126 attuali + 65 per l'ampliamento dell'attività) e la potenzialità nominale di progetto dell'impianto sarà di 230 A.E.

Le coordinate geografiche dello scarico nel canale consorziale denominato “condotto Masolino” (sistema riferimento UTM 32/ED50/WGS84) sono: latitudine 44°71'83 e longitudine 11°72'04.

Le acque reflue domestiche derivanti dall'ampliamento dopo un primo trattamento in vasche Imhoff e degrassatori, come indicato nella planimetria allegata, sono convogliate in un impianto di depurazione biologico ad ossidazione totale dimensionato per servire 100 A.E per poi confluire nella linea fognaria esistente, che scarica indirettamente nello scolo Masolino.

Per lo svuotamento della piscina è previsto un dosaggio proporzionale di prodotto sequestrante il cloro libero e due vasche di omogeneizzazione costituite da pozzetti in cls prefabbricati con a valle un pozzetto di prelievo campioni, mentre le acque di controlavaggio sono stoccate in una cisterna e smaltite come rifiuto presso impianto autorizzato.

La ditta nella compilazione della scheda A.4 ha indicato l'assenza negli scarichi delle sostanze pericolose indicate nelle tabelle 1/A – 2/A – 1/B - 3/B dell'allegato 1 parte III del D.Lgs. 152/06 e che nello stabilimento non si svolgono attività che comportano la produzione, la trasformazione o l'utilizzazione delle sostanze di cui alle tabelle 5 e 3/A dell'allegato 5, parte III del Codice dell'ambiente e nei cui scarichi sia accertata la presenza di tali sostanze in quantità o concentrazioni superiori ai limiti di rilevabilità delle metodiche di rilevamento in essere all'entrata in vigore del decreto suddetto o degli aggiornamenti messi a punto ai sensi del punto 4 dell'allegato 5 (art. 125 comma 2 del Codice dell'ambiente).

L'intervento di ampliamento, che andrà ad interessare una superficie complessiva di mq 11071, è stato progettato nel rispetto del principio di invarianza idraulica, mediante la realizzazione di un sistema di raccolta, laminazione e regolazione delle acque meteoriche. Lo scarico finale delle acque recapita dapprima nel fosso privato denominato "Nicola Bonora" e successivamente nella linea idraulica consorziale denominata "Condotta Monestirolo A.A."

La ditta chiarisce che le acque meteoriche, derivano esclusivamente dai pluviali e dalle aree perimetrali gli edifici sulle quali non è prevista nessuna attività industriale o assimilata, pertanto tali acque non sono soggette al regime autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 152/06.

B – Istruttoria

Si è esaminata la documentazione tecnica allegata all'istanza del Procedimento Unico, che comprende l'Autorizzazione Unica Ambientale e la successiva documentazione integrativa trasmessa dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Il Servizio Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota prot. n. 1008 del 09/01/2026, trasmessa dal Settore Programmazione Territoriale (assunta al PG di ArpaE n. 3404/2026), ha comunicato che la soluzione proposta per lo

scarico delle acque reflue domestiche sia tale da non arrecare pregiudizio all'ambiente e pertanto esprime **parere favorevole** a condizione che i dispositivi di depurazione vengano adeguatamente mantenuti con frequenza annuale, conservando la documentazione che ne comprovi l'avvenuta manutenzione in caso di controlli.

Arpae Servizio Territoriale di Ferrara con nota PG n. 57775 del 30/03/2026 una valutazione favorevole condizionata allo scarico delle acque reflue industriali e domestiche in acque superficiali.

Il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara con nota prot. n. 181 del 08/01/2026, trasmessa dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie (assunta al PG di ArpaE n. 12084 del 22/01/2026), constatando che lo scarico delle acque reflue recapitano indirettamente in un tratto del Condotto Masolino T.A., dove non è garantito un deflusso idrico superiore a 20 cm per più di 10 mesi all'anno, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 del vigente regolamento consorziale in materia di concessioni, esprime pertanto parere di competenza non favorevole. Inoltre fa presente che dal punto di vista quantitativo lo scarico non comporta un incremento di portata tale da creare difficoltà alla rete di scolo di bonifica.

CONSIDERATO che:

- l'art. 124, comma 9, del D.Lgs 152/2006, stabilisce che *"per gli scarichi in un corso d'acqua nel quale sia accertata una portata naturale nulla per oltre centoventi giorni annui, oppure in un corpo idrico non significativo, l'autorizzazione tiene conto del periodo di portata nulla e della capacità di diluizione del corpo idrico negli altri periodi, e stabilisce prescrizioni e limiti al fine di garantire le capacità autodepurative del corpo ricettore e la difesa delle acque sotterranee"*;

- la D.G.R. della Regione Emilia Romagna n. 1053 del 9 Giugno 2003, al punto 4, lettera e), stabilisce che "ai fini dello scarico delle acque reflue, sono di norma equiparati ai corpi idrici superficiali i recettori anche artificiali nei quali solo occasionalmente sono presenti acque fluenti (canali, fossati, scoli interpoderali e simili);

alla luce del parere del Consorzio di Bonifica sopra citato, **si ritiene di assoggettare lo scarico ai limiti più cautelativi della Tab. 4, dell'allegato 5, alla Parte Terza del D.Lgs. 152/06.**

C – Prescrizioni e disposizioni

1. Lo **scarico autorizzato** delle acque reflue industriali, costituite da acque reflue derivanti dalla piscina e reflue domestiche, è **quello contrassegnato con il simbolo "S1"** ed indicato nella planimetria unita a questo atto quale parte integrante sotto la voce **Allegato "A" – RF.**

2. La rete degli scarichi e i sistemi di depurazione devono corrispondere a quelli schematizzati nella planimetria unita a questo atto quale parte integrante sotto le voce Allegato "A" – RF.
3. Devono essere rispettati i valori limite di emissione previsti dalla Tab. 4 dell'allegato 5, alla parte terza, del D.Lgs. 152/06 nel pozzetto di ispezione e campionamento, contrassegnato con la lettera "C" nella planimetria di cui al precedente punto 1, posizionato a valle dei sistemi di depurazione e subito prima dello scarico indiretto nel condotto Masolino T.A.
4. I dispositivi di depurazione devono essere adeguatamente mantenuti con frequenza annuale, conservando la documentazione che ne comprovi l'avvenuta manutenzione.
5. E' fatto divieto di raggiungere i valori limite di emissione previsti mediante diluizione con acqua prelevata esclusivamente allo scopo.
6. Lo scarico deve essere mantenuto costantemente accessibile per il campionamento ed il controllo nel punto assunto, nella planimetria allegata, per gli accertamenti da parte degli Organi di controllo.
7. Il pozzetto di ispezione e controllo dovrà essere munito di coperchio facilmente apribile, con un solo ingresso ed una sola uscita dei reflui e tra le due condotte dovrà esserci una differenza di quota tale da permettere il campionamento del refluo a caduta. L'apertura per il campionamento dovrà avere dimensione tra i 50x50 e 60x60 cm. per permettere agli operatori di eseguire il campionamento in sicurezza.
8. La Ditta dovrà assicurare la presenza di idonei strumenti per l'apertura (chiavi, paranchi, ecc) del pozzetto d'ispezione onde consentire il prelievo dei reflui in tempi brevi.
9. La rete fognante, parimenti agli altri manufatti quali tubazioni, sistemi di depurazione e trattamento, pozzetti di raccordo e pozzetti di campionamento, dovranno sempre essere mantenuti in perfetta efficienza e liberi da sedimenti, al fine di permettere il regolare deflusso dei reflui, la loro depurazione ed al fine di evitare ogni contaminazione delle acque sotterranee e ristagni per difficoltà di deflusso.
10. E' fatto divieto di immettere materie che formino depositi nel corpo idrico ricettore. Nel caso in cui, in conseguenza dello scarico si riscontrassero depositi di materie, è fatto obbligo di provvedere alla immediata rimozione delle stesse.
11. In caso di eventuali malfunzionamenti o inconvenienti che abbiano ricadute sugli scarichi idrici, la ditta dovrà immediatamente comunicare ad Arpae, ed al Comune a mezzo email/PEC entro 24 ore, l'evento accidentale, le cause e le modalità di ripristino adottate.

Il Dirigente Responsabile
del Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara

Dott. Marco Roverati

Firmato Digitalmente

- Allegato planimetria scarico in pubblica fognatura denominata “allegato A – RF”.

Allegato IMPATTO ACUSTICO

Sinadoc 12685/2025/AS/TC

Società “**La Sapienza s.r.l.**” con attività di agriturismo, ristorazione, bar con annessa piscina sita nel Comune di Argenta, località San Nicolò, via della Bonetta n. 8.

SETTORE AMBIENTALE INTERESSATO	TITOLO AMBIENTALE
Rumore	Comunicazione o nulla osta di cui all'articolo 8, commi 4 o comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447

A - PARTE DESCRITTIVA

La Società “**La Sapienza S.r.l.**” presso la sede nel Comune di Argenta, località San Nicolò, via della Bonetta n. 8, svolge l'esercizio dell'attività di agriturismo, ristorazione, bar con annessa piscina – codice ATECO dell'attività principale 56.10.12 – attività secondaria 50.20.52.

B – ISTRUTTORIA

La società “**La Sapienza S.r.l.**” ha indicato nell'istanza di modifica sostanziale per il titolo abilitativo “Impatto Acustico” proseguimento senza modifiche ed allega la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà datata 13/03/2025 relativa al non superamento dei limiti acustici, ai sensi art. 8, comma 5, della Legge 447/1995 e dell'art. 4, commi 1 e 2 del DPR 227/2011.

In seguito il Servizio Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie con nota prot. n. 1008 del 09/01/2026, trasmessa dal Settore Programmazione Territoriale (assunta al PG di ArpaE n. 3404/2025), prendendo atto dello studio di impatto acustico datata 27/05/2025, esprime parere favorevole per quanto di competenza a condizione che ad interventi ultimati ed ad attività in esercizio (comprensiva degli eventi musicali estivi) vengano verificate le simulazioni con misure dirette in campo che attestino il rispetto dei limiti su R1 e sui ricettori abitativi più prossimi all'attività.

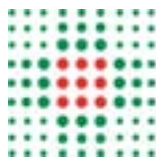
C - PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI

1. L'esercizio dell'attività dovrà avvenire nel rispetto dei limiti di rumore previsti dalla zonizzazione acustica e dalla normativa vigente.
2. La ditta alla realizzazione del progetto di ampliamento e con l'attività in esercizio (comprensiva degli eventi musicali estivi) deve verificare le simulazioni con misure dirette in campo, che attestino il rispetto dei limiti su R1 e sui ricettori abitativi più prossimi all'attività.

**Il Dirigente Responsabile
del Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara**

Dott. Marco Roverati

Firmato Digitalmente



FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ausl_fe

REGISTRO: Protocollo generale

NUMERO: 0021279

DATA: 31/03/2026

OGGETTO: Risposta a: Protocollo nr: 11875 - del 10/03/2026 - AOOPROTUVD - Unione Valli e Delizie Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl - Convocazione in modalità sincrona della seduta della Conferenza di Servizi, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 14-bis e 14-ter della L. 241/1990 e s.m.i.

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Daniele Bernardini

CLASSIFICAZIONI:

- [22-07]

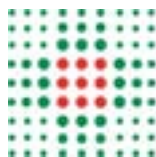
DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
PG0021279_2026_Lettera_firmata.pdf:	Bernardini Daniele	AD6CDCD158BD2D35D021D914F7E3628 B0E2D456C6DF2D7EDC2161735950BB6E4



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA
Direttore Dott.ssa Clelia De Sisti

Unione Dei Comuni Valli E Delizie -
Area Omogenea Organizzativa
Protocollo Unione Valli E Delizie
protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

OGGETTO: Risposta a: Protocollo nr: 11875 - del 10/03/2026 - AOOPROTUVD - Unione Valli e Delizie
Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di
Permesso di Costruire, inerente l'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio
rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl -
Convocazione in modalità sincrona della seduta della Conferenza di Servizi, ai sensi del
combinato disposto dagli artt. 14-bis e 14-ter della L. 241/1990 e s.m.i.

Prot. AUSL in entrata PG 16046 del 10/03/2026 – PG 19548 del 24/03/2026

VS Riferimento: PG 11875 del 10/03/2026 – PG 14552 del 24/03/2026

Progetto di intervento edilizio per: Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG
e con valenza di Permesso di Costruire, inerente all'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio
rurale ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8 - Ditta LA SAPIENZA srl **Convocazione in
modalità sincrona della seduta della Conferenza di Servizi, ai sensi del combinato disposto dagli
artt. 14-bis e 14-ter della L. 241/1990 e s.m.i**

da realizzarsi in: Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8

Concessionario: LA SAPIENZA srl

Attività: Piscina – Campi Padel - Bar

La Commissione per i Nuovi Insediamenti Produttivi (NIP) ha effettuato l'esame della documentazione
pervenuta in data 10/03/2026, nonché delle documentazioni integrative pervenute il 24/03/2026 per la
valutazione dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza di competenza in conformità a quanto indicato dal
punto 1 e 4 della D.G.R. n. 193/2014.

Valutato che trattasi di variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire, inerente all'ampliamento di
attività di pubblico esercizio in territorio rurale

VISTO il D.Lgs. 81/2008;

VISTO il Regolamento Comunale di Igiene;

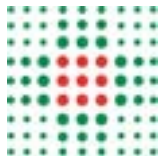
VISTA la DGR 1092/2005;

VISTA la norma UNI 10637/2024;

Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Cassoli, 30 - 44121 Ferrara
tel. 0532-235211
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387

I.0015790.31-03-2026.h.15:17.Unione dei Comuni Valli e Delizie



VISTA la norma CONI delibera n.1379 del 25-06-2008 per l'Impiantistica Sportiva;

VISTI i precedenti pareri espressi da questo Dipartimento di Sanità Pubblica:

- PG 0023334 del 08/04/2025;
- PG 0063370 del 14/10/2025;
- PG 0080677 del 31/12/2025;

in merito al permesso di costruire si conferma il parere FAVOREVOLE espresso precedentemente con nota PG 63370 del 14/10/2025.

In merito alle nuove integrazioni fornite dalla Ditta e acquisite da codesta Amministrazione in data 20/03/2026, PG 14005, in riferimento all'invarianza idraulica e alla tavola 8 (" *Schema funzionale scarichi di piscina*"), si precisa che:

1. Devono essere evitati impaludamenti della "depressione a verde perimetrale" utilizzata come vasca di laminazione, il cui svuotamento deve avvenire entro 3 giorni al fine di evitare il proliferare di insetti vettori di malattie infettive (zanzara tigre);
2. Deve essere individuato il soggetto gestore/manutentore della vasca di laminazione;
3. L'intera area destinata a vasca di laminazione deve essere interdetta al pubblico;
4. Essendo differente il sistema di scarico della piscina rispetto i progetti presentati nel mese di marzo 2025, con l'inserimento di una vasca a tenuta per le acque di controlavaggio, si chiede come venga calcolato il volume di tale vasca, la frequenza con cui avviene lo svuotamento della stessa, il contratto di smaltimento con l'impianto di depurazione acque e un registro di carico/scarico delle acque conferite all'impianto di depurazione;
5. Lo scarico delle acque della piscina e quello della vasca a tenuta delle acque di controlavaggio deve avvenire in conformità a quanto indicato all'art. 12 della DGR 1092/2005.

Alla commissione hanno partecipato i seguenti operatori:

Dott. Alessandro Cucchi, Dott. Daniele Bernardini

Tecnici della Prevenzione:

Gian Paolo Chiozzi

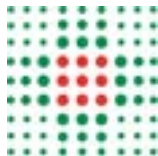
Distinti saluti

Firmato digitalmente da:

Daniele Bernardini
(Il Responsabile comm.ne N.I.P.)

Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Cassoli, 30 - 44121 Ferrara
tel. 0532-235211
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387



Responsabile procedimento:
Daniele Bernardini

Dipartimento di Sanità Pubblica
Via Cassoli, 30 - 44121 Ferrara
tel. 0532-235211
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387

Portomaggiore, li **11.07.2025**

Relazione conformità urbanistica

Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 in variante al PUG e con valenza di Permesso di Costruire inerente l'ampliamento dell'attività di pubblico esercizio della ditta LA SAPIENZA srl sita ad Argenta (FE) località San Nicolò in via Bonetta cn.8

Descrizione del progetto – La proponente ditta LA SAPIENZA srl gestisce un'attività di pubblico esercizio in località San Nicolò di Argenta in via Bonetta cn.8, all'interno di un complesso di edifici in muratura ad un solo piano ad uso sala ristorante/disco-bar, guardaroba, cucina, magazzini e servizi/spogliatoi a servizio della piscina scoperta aperta nel periodo estivo.

Tra le attività svolte è prevista anche l'organizzazione di eventi quali matrimoni e feste a tema (lauree, battesimi ecc.) e, nel periodo da giugno a settembre, vengono organizzate alcune serate di pubblico spettacolo, regolarmente autorizzate a seguito dei pareri della commissione di vigilanza preposta, nelle quali si svolgono aperitivi musicali ed eventualmente piccoli concerti dal vivo.

Pertanto gli usi in essere si configurano urbanisticamente come attività di pubblico esercizio (uso *b5 – pubblici esercizi*) ed attività ricreative, sportive e di spettacolo (uso *d4 – attività ricreative, sportive e di spettacolo*).

La proprietà ha deciso di intraprendere un ambizioso progetto di ampliamento, rimanendo nell'ambito degli usi urbanistici esistenti, rivolto alla clientela che intende passare le giornate all'insegna dello sport e della vita all'aria aperta, attraverso la realizzazione di:

- una ulteriore piscina e relativi spazi destinati ad ombreggiamento e relax;
- quattro campi da padel regolamentari;
- un fabbricato da destinare a bar e spogliatoi;
- alcuni fabbricati utili a servizi e locali tecnici;
- la realizzazione di un'alberatura perimetrale all'area ombreggio e campi da padel.

La realizzazione dei suddetti spazi, funzioni e servizi di cui al progetto in argomento, richiede però l'ampliamento dell'area di proprietà, attualmente di circa 3.500 mq, in quanto le strutture previste non sono realizzabili all'interno dei limiti di attuale gestione della ditta, rendendo necessario l'acquisto dalla confinante società. Agricola Bonora ss. di circa 11.000 mq di terreno agricolo, per un totale complessivo di 14.500 mq dell'area del complesso.

Per quanto riguarda il dettaglio della progettazione, la sistemazione delle aree esterne mitigazioni comprese e l'individuazione dei parcheggi di pertinenza all'attività, si rimanda alla documentazione inoltrata dalla ditta proponente.

Coerenza del progetto con la pianificazione comunale – La porzione esistente del complesso immobiliare di proprietà de LA SAPIENZA srl è perimetrata dal vigente PUG dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie come *IPR - Impianti produttivi in territorio rurale*, mentre l'area interessata dall'intervento di ampliamento dell'attività è classificata come "*Territorio Rurale ad Alta Vocazione Produttiva (AVP)*".

L'area su cui si interviene è interessata dal SITO UNESCO "*Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po*" – Aree Iscritte.

VARIANTE AL PUG - Le zone IPR sono normate dall'art.5.7 del PUG e per quanto riguarda gli ampliamenti delle attività produttive esistenti, testualmente recita:

"1. Per gli immobili individuati nella Tav. 6 come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- *per intervento diretto: MO, MS, RC, RE, D,*
- *ogni intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza come conformata alla data di adozione del PUG, che sia necessario alla riqualificazione funzionale, alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori; tali interventi, con permesso di costruire convenzionato, potranno dare luogo ad un incremento massimo della SC pari al 20% di quella legittimamente in essere alla data di adozione del PUG.*

In caso di ampliamento della SC sono richieste prestazioni di qualità in materia di sicurezza antisismica nonché di efficienza energetica di cui al livello C come definito all'art. 3.1.13 del R.E..

Omissis

3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, a condizione che l'attività sia ritenuta compatibile per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, e tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche.

Omissis

5. In tutti i casi di permesso di costruire convenzionato o di "procedimento unico" devono essere previsti a carico del titolare, nell'ambito del lotto o nel contesto circostante, interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica. Al riguardo si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 3.9."

La norma del PUG è da leggersi in combinato disposto con quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio, che all'art.1.3.4 comma 3, in base alla localizzazione e secondo le direttive della disciplina degli interventi diretti del PUG, classifica gli interventi inerenti ai fabbricati adibiti all'esercizio d'impresa in variante o meno alla pianificazione vigente.

Nel caso in argomento, trattandosi di ampliamento esterno al perimetro dell'IPR esistente, l'intervento si configura in variante al PUG, considerando altresì che le nuove funzioni previste non sono ammesse dalla disciplina del PUG in territorio rurale AVP.

CONSUMO DI SUOLO - L'intervento in questione non ricade fra quelli computati ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo ammissibile, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera b) della LR 24/2017, che ivi annovera "gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse,", come meglio specificato anche al paragrafo 3.5 primo alinea dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 1577/2024, che testualmente recita "Infine, appare utile sottolineare che tutti gli interventi che possono essere approvati attraverso il procedimento unico di cui all'art. 53 beneficiano dell'esenzione dal computo del consumo di suolo ai sensi dell'art. 6, comma 5, lettere a) e b), della L.R. n. 24 del 2017".

COERENZA CON LA SQUEA - Richiamando in generale che l'applicazione del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017 deve rispettare i criteri relativi al territorio rurale definiti dall'art. 3.7 della SQUEA del PUG.

Fatta salva la verifica della sostenibilità ambientale, territoriale e infrastrutturale dell'intervento, da valutarsi in sede di procedimento Unico, anche in relazione all'implementazione del livello progettuale delle aree esterne, dell'accessibilità all'area e delle dotazioni connesse, la documentazione presentata argomenta il rispetto dei criteri relativi al territorio rurale definiti dall'art. 3.7 della SQUEA del PUG:

- attesta che non sussistono ragionevoli alternative localizzative, tenuto conto che le strutture previste non sono realizzabili all'interno dei limiti di attuale gestione della ditta e una delocalizzazione dell'attività non rappresenta soluzione economicamente e strategicamente conveniente per la ditta LA SAPIENZA. Da qui si ricorre all'acquisizione di aree extraurbane contigue e contermini all'attività esistente, nel rispetto dei criteri dettati dalla LR 24/2017 e dalla DGR 1577/2024;
- l'intervento ricade in aree in cui la qualità multifunzionale del suolo dal punto di vista della fornitura di servizi ecosistemici è considerata moderatamente rilevante (livello 2) come da capitolo A.1.6.6 del QCD_1, alla stregua dell'area interessata dall'attività esistente. La SQUEA indica che devono essere possibilmente privilegiate aree in cui la qualità multifunzionale del suolo è considerata bassa (livelli 0 e 1), e nel caso in argomento, non esistendo terreni di livello 0/1 in adiacenza in cui collocare le nuove opere, si cerca di compensare implementando l'infrastruttura verde del territorio comunale con la piantumazione di oltre 5.100 mq di superficie alberata, oltre alla realizzazione di circa 2.800 mq di aree a verde permeabile con funzione paesaggistica e ricreativa;
- l'intervento non ricade in prossimità di un elemento areale o lineare della Rete ecologica;
- l'intervento non ricade in prossimità di un tracciato della rete ciclabile provinciale;
- l'intervento non interessa un progetto di valorizzazione come individuati dalla Tav.2 del PUG;
- l'intervento ricade all'interno del sito UNESCO.

Eventuali contenuti di variante connessa al progetto e della loro ammissibilità in relazione a quanto riportato nella citata DGR n. 1577/2024 – L'intervento in argomento si presenta in variante allo strumento urbanistico vigente, attuabile con Procedimento Unico art.53 lettera b) della LR 24/2017 a cui viene attribuita valenza di Permesso di Costruire, in quanto trattasi di attività di pubblico esercizio (uso *b5 – pubblici esercizi*) ed attività ricreative, sportive e di spettacolo (uso *d4 – attività ricreative, sportive e di spettacolo*) fuori dal perimetro dell'IPR a cui afferiscono e non ammesse dalla disciplina del PUG in territorio rurale AVP.

Firmato digitalmente

Il dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Ing. Alice Savi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Oggetto: Comune di Argenta – Procedimento unico, ai sensi dell’art. 53 della LR 24/2017, per il progetto di ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale, loc. San Nicolò, in variante al PUG. Proponente Ditta LA SAPIENZA. Conferenza di Servizi decisoria art. 14-ter L. 241/90. Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5 L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.). Relazione istruttoria.

Richiamati:

- il D.M. 16 gennaio 1996, n. 64, recante “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
- le Ordinanze P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274, e 2 ottobre 2003, n. 3316, recanti “Primi elementi di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19, recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- il D.M. 17 gennaio 2018, n. 8, recante “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”.

Richiamate altresì:

- la D.A.L. 02 maggio 2007, n. 112, recante “Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16 comma 1, della L.R. 20/2000 per “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”. BURERT n. 64 del 17/05/2007”;
- la D.G.R. 01 agosto 2016, n. 1300, recante “Prime disposizioni regionali concernenti l’attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell’art. 58 Elaborato n. 7 (Norme di Attuazione) e dell’art. 22 Elaborato n. 5 (Norme di Attuazione) del Progetto di Variante al PAI e al PAI Delta adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 5 del 17/12/2015”;
- la D.G.R. 23 luglio 2018, n. 1164, recante “Aggiornamento della classificazione sismica di prima applicazione dei comuni dell’Emilia-Romagna”;
- la D.G.R. 12 aprile 2021, n. 476, recante “Aggiornamento dell’”Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)”. BURERT n.137 del 12/05/2021-Parte seconda n. 113”;
- la D.G.R. 26 marzo 2021, n. 564, recante “Integrazione della propria deliberazione n. 476 del 12 aprile 2021 mediante approvazione dell'allegato a, "atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (Artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)".

Premesso che:

- l'intervento consiste nella trasformazione di un’area attualmente agricola, adiacente all’attività commerciale la Sapienza srl, nel Comune di Argenta in via Bonetta 8, loc. San Nicolò, al fine di ampliarla realizzando un nuovo complesso;

- in particolare, tale complesso ospiterà una nuova piscina di dimensioni pari a 348 mq, 4 campi da padel regolamentari, un fabbricato da destinare a bar per somministrazione alimenti e bevande per gli ospiti dei campi e della piscina, oltre ad alcuni fabbricati da destinare a spogliatoi e servizi opportunamente dimensionati secondo le specifiche normative di settore.

Esaminata la relazione geologica redatta ai sensi della Normativa Sismica NTC18 (D.M. 17.01.2018), eseguita dal Dott. Geol. Matteo Mastellari;

Considerato che:

- per la ricostruzione del modello stratigrafico dell'area oggetto di variante sono state realizzate le seguenti indagini geognostiche: i) n. 1 CPT profonda 20 m e 26,6 m da piano campagna;
- sulla base dei dati emersi dall'elaborazione geotecnica e litostratigrafica dei terreni, è possibile ricostruire il seguente modello stratigrafico: fino a -4,6 m da p.c. si trovano argille consistenti/molto consistenti; da -4,6 a circa -5,4 m da p.c. sono presenti sabbie e limi poco addensate; da -5,4 a circa -7,4 m da p.c. si rinviene argilla sabbiosa consistente con sabbia da sciolta a poco addensata; da -7,4 a -8,4 è presente sabbia da poco a mediamente addensata; da -8,4 a -12,6 si ritrova argilla da mediamente consistente a consistente; da -12,6 a -13,2 si rinviene uno strato sabbioso poco consistente; da -13,2 a -16,2 si passa ad argilla sabbiosa consistente ed infine, da -16,2 a -20 m si trova argilla consistente;
- la falda freatica, misurata nei fori d'indagine, si attesta a -0,3 m da p.c.;
- usando una correlazione con il parametro qc tratto dalla prova CPTU86-15 è stato possibile classificare i terreni di fondazione del sito in esame come appartenenti alla categoria di suolo C, *"Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s."* ($V_{s30} = 188$ m/s);
- il Comune di Argenta è classificato ai sensi della DGR 1164 del 23/07/2018 in zona 2 e ricade all'interno dell'area sismogenetica 912, pertanto la magnitudo attesa è $M_w = 6,14$;
- è stata eseguita la verifica della resistenza alla liquefazione delle sabbie utilizzando la prova CPT, considerando una magnitudo di 6,14 e un'accelerazione $a_{max} = 0,225g$;
- l'Indice Potenziale di Liquefazione IPL per i terreni indagati risulta pari a 3,23, quindi trattasi di un potenziale moderato;
- è stata valutata l'entità dei cedimenti post-sismici che complessivamente sono stati stimati essere pari a circa 4,2 cm.

Preso atto, inoltre, che:

- in riferimento alle mappe di pericolosità del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), consultabili al link <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/DA/index.html>, l'intervento risulta rientrare all'interno di un'area:

- i) a pericolosità P1 – Alluvioni rare da Reticolo Principale del Distretto Po; ii) a pericolosità P2 – Alluvioni poco frequenti da Reticolo Secondario di Pianura del Distretto Po.

ciò premesso e considerato,
si formula il seguente PARERE:

per quanto concerne la Valutazione di compatibilità con il rischio sismico del progetto in oggetto, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, si formula **PARERE FAVOREVOLE, a condizione che, in fase esecutiva, venga garantita la funzionalità delle opere anche a seguito degli effetti locali indotti da un sisma.**

Resta inteso che il Comune, in riferimento agli aspetti relativi al rischio idraulico, dovrà garantire il rispetto di quanto previsto nella DGR 1300/2016, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia.

IL TECNICO INCARICATO
(Geol. Giacomo Carloni)
Sottoscritto con firma digitale

AAG/SERV/Bologna/LL.CC./gn

Vs. Rif. del 05/08/2025

Ns. Rif. CDS 146-25

Spett.le SUAP UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE
Pec: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

Spett.le LA SAPIENZA S.r.l.
C/O Ing. CIACCIA MICHELE
Pec: michele.ciaccia@ingpec.eu

e, p.c. AI RESPONSABILE AREA GESTIONE RETE

" AI CENTRO MANUTENZIONE D

" AI SORVEGLIANTE S.S. 16
GANDOLFO SALVATORE
s.gandolfo@stradeanas.it

OGGETTO: S.S. 16 "ADRIATICA"

PROCEDIMENTO UNICO ART.53 LETTERA B) DELLA LR 24/2017 IN VARIANTE AL PUG E CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, INERENTE L'AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO IN TERRITORIO RURALE AD ARGENTA (FE) LOCALITÀ SAN NICOLÒ IN VIA BONETTA CN.8 - DITTA LA SAPIENZA SRL - CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA IN MODALITÀ ASINCRONA - RICHIESTA INTEGRAZIONI E SOSPENSIONE DEI TERMINI - PARERE

In riferimento alla Conferenza dei Servizi in oggetto, relativa all'ampliamento di attività di pubblico esercizio in territorio rurale di Argenta (FE) – Loc. S. Nicolò in via Bonetta n. 8, si rappresenta che ai sensi del D.Lgs 30 aprile 1992, n° 285 ("Codice della Strada") e del D.P.R. 16 Dicembre 1992, n° 495 ("Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada"), lungo la viabilità interessata - S.S. 16 "Adriatica" - ivi comprese le relative pertinenze e fasce di rispetto, si esprime parere favorevole esclusivamente per gli interventi che ricadono all'interno della fascia di rispetto e che risultino rispondenti a quanto di seguito specificato.

- **Accessi alle strade extraurbane**

In funzione all'ampliamento delle aree e dei servizi relativi all'attività, nonché alla realizzazione di nuovi parcheggi in fascia di rispetto, in previsione del probabile maggior afflusso di traffico, si

Struttura Territoriale Emilia Romagna

Viale A. Masini, 8 - 40126 Bologna T [+39] 051 6301111 - F [+39] 051 244970
Pec anas.emiliaromagna@postacert.stradeanas.it - www.stradeanas.it

Anas S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane

Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e concessionaria ai sensi del D.L. 138/2002 (convertito con L. 178/2002)

Sede Legale: Via Monzambano, 10 - 00185 Roma T [+39] 06 44461

Pec anas@postacert.stradeanas.it

Cap. Soc. Euro 2.269.892.000,00 Iscr. R.E.A. 1024951 P.IVA 02133681003 C.F. 80208450587



potrà procedere a richiedere opportuna verifica delle concessioni relative agli accessi, citate nella documentazione presentata, con la possibilità di inserire prescrizioni utili al mantenimento dei necessari criteri di sicurezza.

- Edificazioni di qualsiasi tipo (le seguenti distanze minime devono essere applicate anche alle strutture interrato):
 - Per aree esterne ai centri abitati (come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada) e per aree con destinazione agricola: nuove costruzioni, ricostruzione o ampliamento di edificazioni di qualsiasi tipo, ad una distanza dal confine stradale (così come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10, Codice della Strada) non inferiore a 40 m per le strade statali classificate tipo B ai sensi dell'art. 2 del Codice della Strada, e non inferiore a 30 m per le strade statali classificate tipo C ai sensi dell'art. 2 del Codice della Strada.
 - Per aree esterne al centro abitato (come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada), ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi: nuove costruzioni, ricostruzione o ampliamento di edificazioni di qualsiasi tipo, ad una distanza dal confine stradale (così come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10, Codice della Strada) non inferiore a 20 m per le strade statali classificate tipo B ai sensi dell'art. 2 del Codice della Strada, e non inferiore a 10 m per le strade statali classificate tipo C ai sensi dell'art. 2 del Codice della Strada.
- Muri di cinta e recinzioni:
 - Per aree esterne ai centri abitati (come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada):
 - a) Recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, ad una distanza dal confine stradale (così come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10, Codice della Strada) non inferiore a 1 m.
 - b) Recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, ad una distanza dal confine stradale (così come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10, Codice della Strada) non inferiore a 3 m.

- Alberi e Siepi:

- Per aree esterne ai centri abitati (come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada):

- a) Impianto alberi lateralmente alla strada, a d una distanza dal confine stradale (così come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10, Codice della Strada) non inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- b) Impianto siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno, ad una distanza dal confine stradale (così come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10, Codice della Strada) non inferiore a 1 m.
- c) Impianto siepi vive o piantagioni di altezza superiore a d 1 m sul terreno, ad una distanza dal confine stradale (così come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10, Codice della Strada) non inferiore a 3 m.

- Opere ammissibili nella fascia di rispetto stradale (il beneficiario dovrà accettare l'obbligo di provvedere, a proprie cure e spese, all'eventuale ripristino delle aree interessate, poste all'interno della fascia di rispetto stradale, qualora ciò fosse richiesto dall'Anas per qualsiasi esigenza relativa alla viabilità):

- parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di edifici;
- cabine di distribuzione elettrica;
- linee elettriche e di telecomunicazione;
- gasdotti;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia;
- itinerari ciclabili.

Si precisa che, ancorché assentibili secondo le indicazioni normative sopra richiamate, le attività soggette a concessione e autorizzazione di cui al Titolo Secondo del Codice della Strada, dovranno essere oggetto di specifico provvedimento concessorio ed autorizzativo di cui all'art. 27 del Codice della Strada. Tali provvedimenti, che sono rinnovabili alla loro scadenza, indicano le condizioni e le prescrizioni di carattere tecnico o amministrativo alle quali esse sono assoggettate, la somma dovuta per l'occupazione o per l'uso concesso, eventuali richieste di depositi cauzionali, nonché la durata, che non potrà comunque eccedere gli anni ventinove.

Pertanto, le relative lavorazioni potranno avvenire soltanto successivamente all'ottenimento degli atti concessori e autorizzativi di cui sopra rilasciati da questa Società ai sensi degli artt. 25, 26, 27 e 28 del Codice della Strada.

A tal fine, per le opere interferenti con la strada statale o ricadenti in fascia di rispetto della suddetta, dovrà essere presentata, alla scrivente Struttura Territoriale, la documentazione progettuale degli interventi previsti, la quale, debitamente sottoscritta dal progettista e dal legale rappresentante della Ditta o Amministrazione richiedente, dovrà definire compiutamente ed in ogni particolare l'intervento da realizzare, anche in relazione all'interferenza delle opere in progetto con le preesistenti strutture e componenti della sede stradale interessata.

Chiarimenti e/o informazioni possono esser richiesti al seguente indirizzo e-mail:
uosp-llcc.bo@stradeanas.it.

Il Dirigente Responsabile
Area Amministrativa Gestionale
Avv. Giuseppe SCISCI