



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE CC-2024-77 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 25/11/2024

Oggetto: ASSENSO ALLA POSA DI SERBATOI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO CHIESI FARMACEUTICI S.P.A. DI VIA SAN LEONARDO 96 E ALL'EREZIONE DI MURO IN CONFINE, IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAL CONFINE CON STRADA PUBBLICA. I.E.

L'anno 2024, questo giorno venticinque (25) del mese di novembre alle ore 15:08 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1ª convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Alinovi Michele, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Avv. Criscuolo Pasquale, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente del Consiglio, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 26 Consiglieri e precisamente:

ALINOVİ MICHELE	Presente
GUERRA MICHELE	Presente
ARCIDIACONO MARCO ALFREDO	Presente
BOCCHI PRIAMO	Presente
BOSCHINI MARCO	Presente
BRANDINI SERENA	Presente
CAMPANINI SANDRO MARIA	Presente
CANTONI STEFANO	Presente
CARPI FEDERICA	Presente
CARRILLO HEREDERO ALICIA MARIA	Presente
CAVANDOLI LAURA	Presente
CHIASTRA VIRGINIA	Presente
CONFORTI CATERINA	Presente
CORSARO GABRIELLA	Presente
COSTI DARIO	Presente
DALLA TANA ARTURO	Assente
GIOVANNACCI SABA	Presente

GUATELLI GIULIO	Presente
LAZZERONI DAVIDE	Presente
MARSICO MANUEL	Presente
NOUVENNE ANTONIO	Presente
OLUBOYO VICTORIA INIOLUWA	Assente
OSIO MARCO	Presente
OTTOLINI ENRICO	Presente
PALLINI FABRIZIO	Assente
PINTO ORONZO	Presente
SALZANO CRISTIAN	Presente
SELETTI INES	Assente
TAZZI ALESSANDRA	Presente
TORREGGIANI FRANCO	Presente
TRAMUTA GIUSEPPE	Assente
UBALDI MARIA FEDERICA	Assente
VIGNALI PIETRO	Assente

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Borghi Gianluca, Bosi Marco, Lavagetto Lorenzo.

Fungono da scrutatori i Consiglieri: Corsaro Gabriella, Pinto Oronzo.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio conservato presso la Segreteria Generale, con n. 25 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 1 voti astenuti (Osio Marco) su n. 26 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2024-77) e reca l'oggetto sopra esplicitato.

Quindi con separata votazione unanime dei n. 26 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale dichiara l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi delle vigenti disposizioni e proseguono i lavori.

Comune di Parma

Proposta n. 5029 del 19/09/2024

OGGETTO: ASSENSO ALLA POSA DI SERBATOI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO CHIESI FARMACEUTICI S.P.A. DI VIA SAN LEONARDO 96 E ALL'EREZIONE DI MURO IN CONFINE, IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAL CONFINE CON STRADA PUBBLICA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

il Consiglio Comunale, con atto n. 20 del 25 maggio 2020, ha espresso il nulla osta affinché la Chiesi Farmaceutici S.p.a. posasse un serbatoio per lo stoccaggio di azoto liquido all'interno del suo stabilimento in via San Leonardo 96, sul lato ovest, in prossimità del confine con il parcheggio pubblico di via Geo Tolentini, ad una distanza dai confini inferiore a quella prescritta dalle norme urbanistiche e a fronte del pagamento di un corrispettivo di € 960,00;

con atto del notaio Giulio Almansi rep. 101913 del 6 agosto 2020 è stato formalizzato l'asservimento per la posa del serbatoio di cui sopra;

il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 84 del 12 dicembre 2022, ha espresso l'assenso alla posa di altri serbatoi per lo stoccaggio di azoto liquido, con relativi impianti annessi, a fianco di quello già posato;

con atto del notaio Giulio Almansi rep. 105656 del 30 gennaio 2023 è stata costituita la relativa servitù perpetua su una superficie di 130 mq (26 m di lunghezza e 5 m di larghezza), per la posa di detti serbatoi ad una distanza inferiore rispetto a quanto previsto dalla regolamentazione urbanistica vigente tra proprietà confinanti;

Vista la nota prot. n. 211073 del 21/08/2024, depositata agli atti, con la quale la Chiesi Farmaceutici ha chiesto di poter posizionare, all'interno del proprio stabilimento e a fianco dei serbatoi di cui sopra, altri serbatoi per sostanze legate al processo produttivo, con eventuale erezione di muro in confine a protezione in caso di sovrappressione;

Richiamati:

l'art. 879 del codice civile, il quale dispone che alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano;

l'allegato "A1 - Disciplina delle altezze e delle distanze" del RUE approvato con atto di C.C. n. 96 del 13/12/2021, che prevede:

- all'art. 9.4 "Distanza dai confini di proprietà" che per interventi con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni sul lato prospettante il confine di proprietà ovvero di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza minima di 5 metri (comma 5). E' ammessa la costruzione a distanza dai confini

inferiori a quelle prescritte, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato e trascritto nei registri immobiliari (comma 7);

- all'art. 9.5 una distanza minima delle costruzioni, dei muri di cinta e recinzioni dal confine di strade locali, all'interno dei centri abitati, di 5 metri;

Dato atto che:

l'area pubblica del parcheggio di via Tolentini è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1409;

l'area sulla quale sorge lo stabilimento produttivo della Chiesi Farmaceutici e che confina con il parcheggio pubblico di via Tolentini è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1145;

la superficie interessata dalla nuova costruzione in deroga alle distanze sui confini, parte della particella 1145, ha forma rettangolare di dimensioni 16 m x 5 m, per una superficie di 80 mq, ed è evidenziata in verde nella planimetria allegata;

Vista la stima allegata, effettuata dalla S.O. Valorizzazione Patrimonio, nella quale si evidenzia che nulla osta al posizionamento di ulteriori serbatoi nei termini richiesti dalla Chiesi Farmaceutici, condizionatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- possesso di tutti i diritti civilistici, requisiti tecnici e quant'altro fosse previsto nella specifica zona;
- l'assenso alla costituzione dell'asservimento reciproco per la costruzione in deroga alle distanze dai confini, prodromico al rilascio del titolo edilizio, sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, competente in materia ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d.lgs. n. 267/2000;
- versamento al Comune di Parma del corrispettivo di € 1.920,00 all'atto di rogito;
- registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'atto di rogito, a cura e spese della richiedente;

Dato atto che il parere rilasciato dalla competente Struttura Operativa, così come l'assenso espresso tramite il presente atto, hanno mera rilevanza sotto l'aspetto patrimoniale e prescindono da ogni ulteriore verifica di carattere tecnico, che sarà effettuata dal Settore competente in sede di richiesta di rilascio del titolo edilizio;

Verificato che l'area in proprietà Chiesi Farmaceutici Spa è classificata dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Parma come ZP3 "Zona produttiva di completamento";

Dato atto che tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto che si andrà a stipulare, compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili e professionali e gli oneri fiscali, sono a carico della ditta richiedente e che nessuna spesa è a carico del Comune di Parma;

Rilevato che la costituzione delle servitù di che trattasi, concernenti la deroga alla edificazione a distanza inferiore a quelle stabilite nel vigente R.U.E. comunale, non contrastano con alcun rilevante interesse pubblico;

Ritenuto, per quanto sopra esposto, di poter accogliere le istanze presentate dalla Chiesi Farmaceutici Spa, alle condizioni sopra riportate;

Preso atto che la presente deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Dato atto che la presente deliberazione è stata istruita da ALBERTELLI FABIO Responsabile del procedimento;

Acquisiti:

gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 267/2000 Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali (TUEL);

il parere di conformità di cui all'art. 62, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL, affinché l'impresa richiedente possa espletare celermente i successivi adempimenti per la posa di detti serbatoi, funzionali al processo produttivo;

DELIBERA

1. di richiamare le premesse e gli allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di esprimere assenso alla posa, all'interno dello stabilimento della Chiesi Farmaceutici S.p.a. di via San Leonardo 96, di serbatoi per sostanze legate al processo produttivo e all'eventuale erezione di muro in confine a protezione in caso di sovrappressione, in deroga alle distanze minime dal confine con la strada pubblica (via Geo Tolentini) prescritte dal RUE vigente;
3. di dare atto che l'assenso espresso, così come il parere rilasciato dalla competente Struttura Operativa, hanno mera rilevanza sotto l'aspetto patrimoniale e prescindono da ogni ulteriore verifica di carattere tecnico, che sarà effettuata dal Settore competente in sede di richiesta di rilascio del titolo edilizio;
4. di approvare la costituzione di una servitù perpetua a edificare a una distanza inferiore dal confine, a favore della Chiesi Farmaceutici S.p.a., con le seguenti prescrizioni:
 - l'area di proprietà della Chiesi Farmaceutici interessata dalla nuova costruzione in deroga alle distanze sui confini, sulla quale saranno posati i serbatoi, è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1145 parte, avente forma rettangolare di dimensioni 16 m x 5 m, per una superficie di 80 mq, ed è evidenziata in verde nella planimetria allegata;
 - l'area pubblica del parcheggio di via Tolentini (fondo servente) è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1409;
 - corrispettivo: € 1.920,00 come da stima allegata alla presente deliberazione;
 - per l'esercizio e l'estinzione della servitù si fa rimando, ove applicabili, alle disposizioni di cui al codice civile, libro terzo, titolo VI, capi V, VI e VII;
5. di dare atto che:

la presente deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente;

la costituzione della servitù sarà formalizzata entro l'anno corrente tramite atto pubblico, cui interverrà, ai sensi dell'art. 107 del TUEL e dello Statuto vigente del Comune di Parma, il Dirigente del Settore Patrimonio e Facility Management (o suo sostituto), il quale potrà meglio precisare in quella sede, in base a documentazioni probanti, dati tecnici e catastali che dovessero non corrispondere a quanto indicato;

tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto che si andrà a stipulare, compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili e professionali e gli oneri fiscali, sono a carico della ditta richiedente e che nessuna spesa è a carico del Comune di Parma;

la somma di € 1.920,00 (millenovecentoventi/00), quale corrispettivo per la rinuncia al rispetto delle distanze, verrà introitata al momento della stipula dell'atto notarile e si provvederà con apposito provvedimento a regolarizzare l'accertamento d'entrata;

che il Responsabile del procedimento che ha istruito il presente atto è individuato nella persona di ALBERTELLI FABIO, in qualità di funzionario responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio;

6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18/08/2000, affinché l'impresa richiedente possa espletare celermente i successivi adempimenti per la posa di detti serbatoi, funzionali al processo produttivo.

DELIBERAZIONE N. 77 DEL 25/11/2024

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo www.comune.parma.it.

IL SEGRETARIO GENERALE
Criscuolo

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Alinovi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

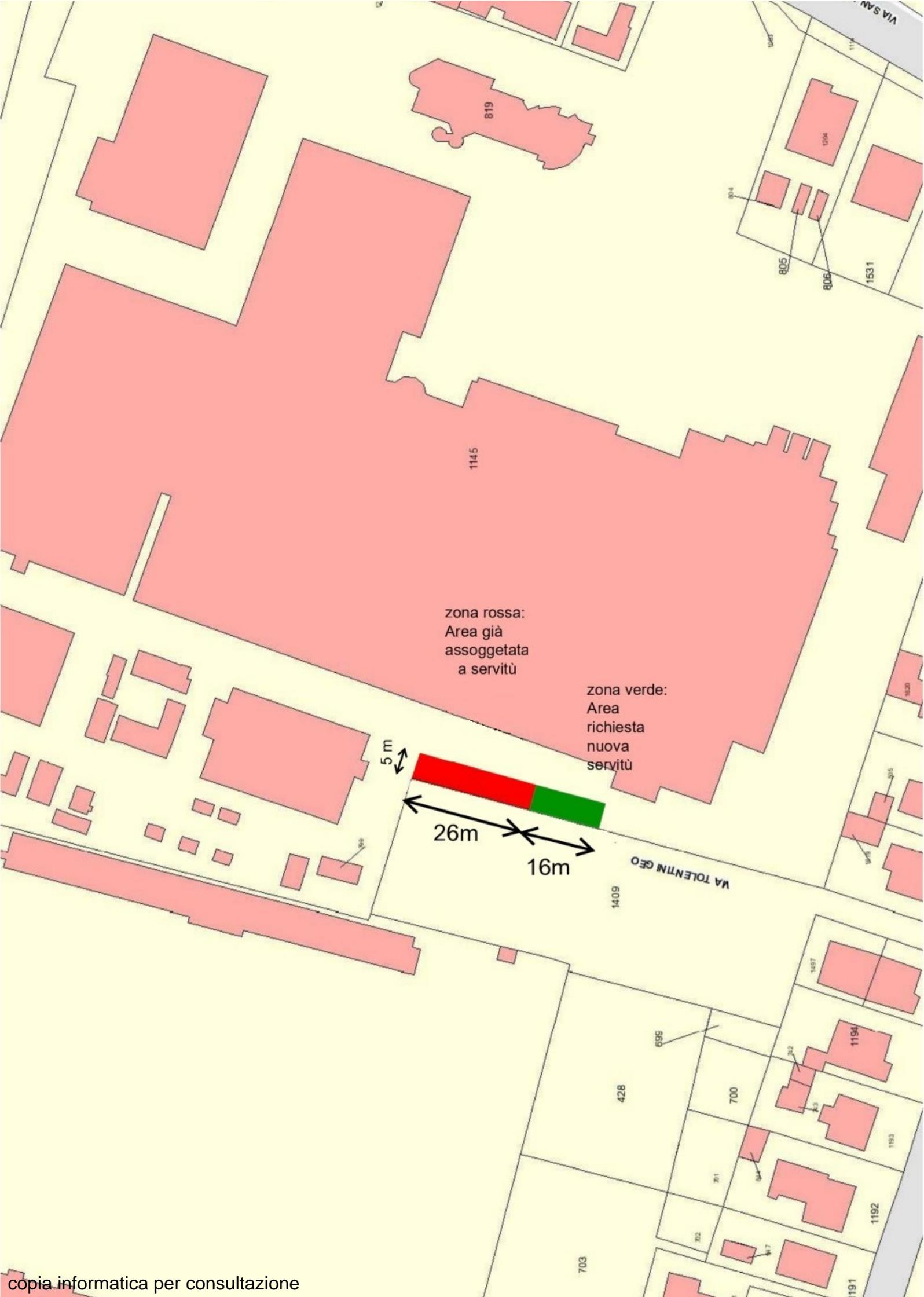
Elenco allegati:

1. Planimetria

Nome file: planimetria estensione 2.pdf

2. Stima

Nome file: 2024-09-17 stima controfirmata.pdf





Comune di Parma

SETTORE PATRIMONIO E FACILITY MANAGEMENT

Oggetto: Servitù reciproca di costruzione in confine a distanze inferiori da quelle prescritte in via Geo Tolentini su richiesta della ditta Chiesi Farmaceutici. Stima e parere.

Premesse

L'area sulla quale sorge lo stabilimento Chiesi Farmaceutici Spa, in via San Leonardo 96, confina a ovest con il parcheggio pubblico accessibile da via Geo Tolentini.

Con nota prot. n. 211073 del 21/08/2024 la Chiesi Farmaceutici, al fine di ampliare l'area asservita in corrispondenza del confine ovest di proprietà, ha richiesto di poter posizionare in prossimità della linea di confine tank contenenti sostanze legate al processo produttivo ed eventuale paramento in C.A. per schermatura protettiva di un singolo tank in caso di sovrappressione. La servitù sarebbe analoga e in continuità a quella già autorizzata nell'anno 2022.

Riferimenti normativi

L'art. 879 del codice civile dispone che alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano.

L'art. 889 del codice civile, riguardante distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi, prevede la distanza di almeno due metri dal confine. Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.

L'Art. 30 comma 4 del Codice Della Strada "Fabbricati, muri e opere di sostegno" dispone che per la costruzione e la riparazione delle opere di sostegno lungo le strade ed autostrade, qualora esse servano unicamente a difendere ed a sostenere i fondi adiacenti, sono a carico dei proprietari dei fondi stessi.

Facendo riferimento all'allegato "A1 - Disciplina delle altezze e delle distanze" del RUE approvato con atto di C.C. n. 96 del 13.12.2021, si riporta quanto segue:

L'art. 9.4 "Distanza dai confini di proprietà" prevede che:

- per interventi con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni sul lato prospettante il confine di proprietà ovvero di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza minima di 5 metri (comma 4);
- è ammessa la costruzione a distanza dai confini inferiori a quelle prescritte, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato e trascritto nei registri immobiliari (comma 7).

La tabella di cui all'art. 9.5 prevede la possibilità di erigere muri di cinta sul confine con strade urbane locali e di quartiere.

L'Art. 9.9 "Riduzione delle distanze" comma 1 lettera e prevede che i valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono **essere** ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;

L'Art. 9.10 "Distanze per tubi, fosse, cisterne, pozzi e canali" dispone quanto segue:

- Le distanze dei tubi che portano acque bianche e nere, gas o altro sono disciplinate dall'art. 889 del C.c. (comma 1);
- Le distanze di pozzi, cisterne e fosse biologiche sono disciplinate dall'art. 889 del C.c. (comma 3).

Identificazione catastale

L'area pubblica del parcheggio di via Tolentini è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1409.

L'area sulla quale sorge lo stabilimento produttivo della Chiesi Farmaceutici e che confina con il parcheggio pubblico di via Tolentini è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1145. La superficie interessata dalla nuova costruzione in deroga alle distanze sui confini, parte della particella 1145, ha forma rettangolare di dimensioni 16 m x 5 m, per una superficie di 80mq, ed è evidenziata in blu nella planimetria allegata.

Stima

L'asservimento reciproco si rende necessario al richiedente per la presentazione della richiesta di titolo edilizio.

Poiché gli interventi sono previsti a ridosso del confine di proprietà, anche in deroga alle distanze minime previste dalle norme e dai regolamenti, il corrispettivo dell'asservimento viene determinato

equiparandolo al danno subito per la diminuzione della potenzialità edificatoria futura, utilizzando i coefficienti riduttivi di cui alla circolare della Regione Emilia Romagna n. 3543 del 07/04/1978, come segue:

$80 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} \times 0,4 = 1.920,00 \text{ €}$

Pertanto il corrispettivo per l'asservimento relativo di detta area ammonta a

€ 1.920,00.

Parere

Nulla osta al posizionamento dei nuovi tank contenenti sostanze legate al processo produttivo ed eventuale paramento in C.A., richiesti da Chiesi Farmaceutici S.p.a., condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) possesso di tutti i diritti civilistici, requisiti tecnici e quant'altro fosse previsto nella specifica zona;
- b) l'assenso alla costituzione dell'asservimento reciproco per la costruzione in deroga alle distanze dai confini, prodromico al rilascio del titolo edilizio, sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, competente in materia ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d.lgs. n. 267/2000;
- c) versamento al Comune di Parma del corrispettivo di € 1.920,00 all'atto di rogito;
- d) registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'atto di rogito, a cura e spese della richiedente.

Il presente parere prescinde da ogni ulteriore verifica di tipo edilizio-urbanistico, che sarà effettuata in sede di richiesta di rilascio del titolo edilizio.

Parma, 23/08/2024

Il Tecnico

Arch. Junior Fabio Albertelli

P.D. n. 5029 del 19/09/2024

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 5029 del 19/09/2024 del SETTORE PATRIMONIO E FACILITY MANAGEMENT di DELIBERA DI CONSIGLIO CON RILEVANZA CONTABILE che reca ad oggetto:

ASSENSO ALLA POSA DI SERBATOI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO CHIESI FARMACEUTICI S.P.A. DI VIA SAN LEONARDO 96 E ALL'EREZIONE DI MURO IN CONFINE, IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAL CONFINE CON STRADA PUBBLICA.

Si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma TUEL n. 267 del 18/8/2000.

Il/La Responsabile
DI BERNARDO TIZIANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Allegato alla proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO CON RILEVANZA CONTABILE

P.D. n. 5029 del 19/09/2024

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 5029 del 19/09/2024 del Settore S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO di DELIBERA DI CONSIGLIO CON RILEVANZA CONTABILE che reca ad oggetto:

ASSENSO ALLA POSA DI SERBATOI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO CHIESI FARMACEUTICI S.P.A. DI VIA SAN LEONARDO 96 E ALL'EREZIONE DI MURO IN CONFINE, IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAL CONFINE CON STRADA PUBBLICA.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il/La Responsabile
AZZONI PAOLA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

Parere del Segretario Generale

Sulla proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO CON RILEVANZA CONTABILE n. 5029 del 19/09/2024 del Settore / Servizio S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO avente ad Oggetto: "ASSENSO ALLA POSA DI SERBATOI ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO CHIESI FARMACEUTICI S.P.A. DI VIA SAN LEONARDO 96 E ALL'EREZIONE DI MURO IN CONFINE, IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAL CONFINE CON STRADA PUBBLICA.", si esprime parere FAVOREVOLE.

.....

Parma, 29/10/2024

Il Segretario Generale
CRISCUOLO PASQUALE

(Avv. Pasquale Criscuolo)

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

DELIBERAZIONE CC N. 77 del 25/11/2024

La sottoscritta Funzionaria Responsabile della S.O. Supporto Segreteria Generale,
visti gli atti d'ufficio,
visto l'atto di delega a firma del Segretario Generale prot. n. 77539 del 24/04/2023,

attesta

che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata all'Albo Pretorio on line sul sito web istituzionale del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 28/11/2024 come prescritto dall'art. 124, comma 1, del Dlgs. 267/2000;
- E' divenuta esecutiva in data 25/11/2024 ai sensi dell'art. 134 del Dlgs. 267/2000.

**LA FUNZIONARIA DELEGATA
OPPICI STEFANIA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)