

Regione Emilia - Romagna

Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni

vipsa@postacert.regione.emilia-romagna.it

OGGETTO: Procedimento autorizzatorio unico di VIA relativo al progetto denominato: "progetto geotermico Ostellato (GESIIS)" localizzato nel comune di Ostellato (FE) – proposto da Fri-El Geopower S.r.l. Verifica di completezza, ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 5, della L.R. 04/2018. RISCANTRO

In riferimento all'istanza in oggetto ed alla nota della Regione Emilia – Romagna, Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, prot. n. 407792 del 20-04-2026, acquisita al prot. Unione n. 19004 in data 21-04-2026, con la quale è stata richiesta la verifica di completezza documentale, valutati gli elaborati di progetto reperibili dal sito regionale al seguente link:

<https://serviziambiente.regione.emilia-romagna.it/viavasweb/ricerca/dettaglio/6896>,

risulta necessario integrare quanto di seguito elencato, in relazione ai diversi servizi dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Richieste di carattere generale

- Relazione esplicativa e descrittiva, finalizzata ad evidenziare l'idoneità delle aree oggetto di intervento, in rapporto alla tipologia di impianti da realizzare (elencati nell'allegato C, sezione 1 di competenza regionale, del D.Lgs. 190/2024 e smi) ed alle disposizioni contenute nel sopra richiamato D.Lgs. 190/2024 e smi.
- Relazione riepilogativa delle autorizzazioni già rilasciate e delle opere già eseguite. L'obiettivo è definire con chiarezza il contesto abilitativo in cui si inserisce l'intervento. A tal fine, è necessario relazionare in un apposito documento gli atti amministrativi iniziali e le conseguenti azioni intraprese, per specificare quali provvedimenti autorizzativi sono stati rilasciati e quali opere, in base tali atti, sono state ad oggi realizzate.
- Relazione esplicativa nella quale evidenziare le variazioni che il presente progetto intende apportare ai progetti in origine approvati.

Aspetti ambientali

Si richiede un quadro d'insieme di tutte le opere realizzate e previste nell'area (serre, FV ecc.) per capire come si relazionano tra di loro a livello di inserimento paesaggistico e di eventuali mitigazioni a verde già realizzate. Si chiedono quindi chiarimenti sulle misure di mitigazione previste per questo specifico progetto anche in relazione all'intorno complessivo di tutte le opere realizzate fino ad oggi ed in corso di progetto nel complesso serricolo.

Aspetti legati allo Sportello Unico dell'Edilizia

Si riportano di seguito i documenti e gli elaborati da integrare o chiarire:

- Relazione e/o elaborati da cui si evinca in modo chiaro quali siano le opere oggetto di progettazione per le parti riferite all'Edificio ed alla Platea; in sostanza è necessario capire chi

è il progettista responsabile di ogni opera e di tutte quelle pertinenti (recinzioni, viabilità interna, cabine, attraversamenti, ecc.);

- Procura a favore dell'Ing. Giannace Daniele per l'istanza di PdC relativa al cd. "Edificio";
- Modello Unificato Regionale denominato "Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza", relativi al Cd. "Edificio" ed alla cd. "Platea"; in particolare occorre fornire:
 - Chiarimenti in merito alla compilazione del quadro 9) Sicurezza degli impianti, riferite ai punti, nel quale:
 - 9.2.8 (art. 6 della L.R. 2 marzo 2009, n. 2 e DGR 15 giugno 2015, n. 699: si ritiene a ns. avviso che siano previsti interventi nel progetto da autorizzare, per i quali sia necessaria l'installazione delle linee vita o comunque degli adempimenti previsti dalla citata deliberazione regionale.
 - Chiarimenti in merito alla compilazione del quadro 13) Prevenzione incendi, riferite ai punti:
 - viene dichiarato che l'intervento ricade nel caso 13.1. non è soggetto alle norme tecniche di prevenzione incendi; è ns. parere che lo stesso rientri quantomeno nel caso 13.2 e 13.2.1, come intervento soggetto alle norme tecniche di prevenzione incendi ma non soggetto a valutazione dal parte del Comando Provinciale dei VV.F;
 - Chiarimenti in merito alla compilazione del quadro 15) Conformità igienico-sanitaria, riferite ai punti:
 - in relazione al cd. "Edificio", viene dichiarato il punto "15.1. non è assoggettato a requisiti igienico-sanitari"; diversamente si ritiene che alcuni locali del fabbricato (ad esempio bagni e spogliatoi) rientrino tra quelli per i quali sia necessario rispettare specifici requisiti igienico sanitari, inquadrandoli in particolare come locali di tipo s1 del vigente Regolamento Edilizio (rif. Regolamento Edilizio, Art. 3.1.1 e seguenti).
- Asseverazione dell'Ing. Celli Marco, per la parte progettuale di riferimento utilizzando il Modello Unificato Regionale denominato "Allegato Asseverazione degli altri tecnici incaricati - aprile 2021".
- Elaborati architettonici dell'edificio di scambio di progetto aggiornati, in scala adeguata, riportanti: pianta, prospetti e sezioni, destinazione, dimensioni interne dei locali, dimensioni in porte e finestre, finiture, colori, eventuali rapporti di aeroilluminazione (se necessari in ragione dell'uso del locale) e quant'altro necessario per definire in modo completo l'opera da realizzare, anche in rapporto ai requisiti stabiliti dal vigente Regolamento Edilizio (Titolo III Capo I del vigente Regolamento Edilizio).

Per tale manufatto inoltre andrà indicato se la presenza di personale all'interno della struttura sarà costante o solo occasionale, limitata alle operazioni di manutenzione e programmazione degli impianti.
- Chiarimenti in relazione alla presenza di elementi contrastanti tra il progetto architettonico di cui alla tavola "TAV-M25025-ARC-0201-00 - Prospetti e sezioni edificio centrale termica_signed_signed" e quelli contenuti nella tavola di pre-sismica "TAV-M25025-CIV-0204-00 - Elaborati grafici Pre-simica Edificio Scambio_signed_signed".
- Elaborati progettuali della/e cabina/e elettrica/elettriche; occorre riportare una planimetria con le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati presenti, piante e sezioni quotate, indicando le relative caratteristiche e tipologie costruttive.
- "Allegato Dati geometrici di altri immobili" riferito all'edificio di scambio, sulla base del Modello Unificato Regionale reperibile sul sito regionale al seguente Link:
<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/modulistica-unificata-regionale/modulistica-aggiornata-alla-lr-14-2020> ;
- Relazione tecnico-descrittiva delle opere di progetto nella quale riportare le caratteristiche costruttive e di finitura delle opere, quali: edifici e manufatti, recinzioni, tombinamenti, percorsi, impianti, pavimentazione delle aree, zone a verde, ecc.

- Asseverazione del tecnico progettista attestante il rispetto dei requisiti prestazionali riportati nel Titolo III Capo I del vigente Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n.37 del 29-09-2022 e s.m.i..
- Indicare se il progetto prevede o meno la realizzazione di un impianto di illuminazione esterno. Nel caso in cui sia previsto, lo stesso andrà valutato anche in ragione della presenza di eventuali impianti di illuminazione già presenti.
Se l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione, ai sensi ai sensi della LR 19/2003 recante "*Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico*" ed alla relativa successiva DGR n. 1732 del 12 novembre 2015, quale "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico", dovrà essere presentata specifica comunicazione/dichiarazione sulla base dei modelli H1, H2 e/o H3 ad essa allegati, in relazione alla specifica casistica individuata, unitamente alla documentazione progettuale indicata nella modulistica stessa (relazione illuminotecnica, planimetria impianto, ALLEGATO C per la conformità dei dati fotometrici o un equivalente, ecc.). Si informa inoltre che l'area di intervento ricade nel raggio di 15 km da un osservatorio non professionale (coordinate Google Earth Pro (EPSG3003): 44°44'35.70" N 11°58'12.18"E) inserito in zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso da ARPAE con DET-AMB-2018-875 del 19/2/2018.
- Dichiarazione sostitutiva ANTICORRUZIONE ai sensi dell'Art. 7, comma 3, del Piano di Prevenzione della Corruzione dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie di cui alla Legge 6 novembre 2012, n. 190, sulla base della modulistica dell'Unione che può essere scaricata dal seguente link:
<https://www.unionevalliedelizie.fe.it/moduli/1/15/5/sportello-unico-per-ledilizia-sue> .
- Modelli Unificati Regionale, MUR A1/D1 (uno per ogni tipologia di opera o struttura) riferito a tutti gli interventi previsti nel progetto in rapporto all'indicazione ed alle casistiche riportate nella DGR 2272/2016 (recinzioni, invasi, cancelli, tombinamenti, containers, cabine elettriche, tralicci, serbatoi o cisterne, macchine e congegni, ecc.); si ricorda che:
 - per tutti gli interventi, che in ragione dei contenuti della DGR 2272/2016, rientrano tra quelli irrilevanti ai fini sismici, dovrà essere allegata la documentazione illustrativa e giustificativa richiamata specificatamente per ogni opera riportata nell'allegato A alla delibera indicata e contraddistinta con le sigle L0, L1 e L2;
 - per gli interventi che non rientrano tra quelli irrilevanti ai fini sismici descritti nella citata DGR 2272/2016, dovrà essere presentata denuncia di deposito sismico, o richiesta autorizzazione sismica, in base alla natura e consistenza delle opere, ai sensi della L.R. 19/2008 (MUR D2 o MUR A.2), unitamente alla documentazione progettuale prescritta e richiamata nella citata modulistica; in alternativa è ammessa, ai sensi di quanto disposto dall'allegato A alla D.G.R. n. 1373/2011, la presentazione della cd. pre-sismica, costituita da relazione tecnica che illustra le scelte progettuali operate per assicurare l'integrazione della struttura nel progetto architettonico, corredata dagli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della stessa struttura; i contenuti di tale documentazione sono definiti nell'allegato A alla citata DGR 1373/2011.
- Specifica relazione descrittiva e riepilogativa (o in alternativa Planimetria generale dell'impianto), sulla quale individuare gli interventi:
 - classificati IPRIPI ai sensi della DGR 2272/2016 riportando la relativa casistica;
 - classificati IPRIPI ai sensi della DGR 2272/2016 (riportando la relativa casistica), ma che saranno oggetto di specifica Denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/01 da parte del costruttore, prima dell'inizio degli stessi;
 - soggetti a Autorizzazione Sismica/Denuncia di deposito sismico ai sensi della L.R 19/2008.

- Indicazione dimensioni della Vasca di laminazione (vedi tavola profilo idraulico - TAV-CW-20 Profilo idraulico scarico acque meteo); di tale manufatto andrà anche descritto ai fini strutturali e sismici, presentando il relativo MUR a1/D1 ed inquadrandolo tra le opere IPRIPI, IPRIPI soggette a denuncia ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/01 o soggette a denuncia di deposito sismico;
- Recinzioni:
 - Aggiornare l'elaborato grafico relativo alle recinzioni integrato con l'indicazione delle altezze dei vari elementi (altezza recinzione in rete metallica, altezza da terra della recinzione in rete metallica, altezza cancelli carrabili, ecc.);
 - Planimetrie specifiche delle nuove recinzioni relative ai diversi blocchi progettuali, nelle quali riportare le necessarie dimensioni lineari di progetto.
- la relativa documentazione progettuale delle diverse opere previste nel progetto (come desunta dalla planimetria progettuale) che non risultano evidenziate nella documentazione presentata, quali ad esempio: Spogliatoio committente, spogliatoio contrattista, serbatoio acqua potabile, docce - WC, ufficio sorvegliante, ufficio Committente, ufficio contrattista, fanghista, magazzino committente, officina elettrica, officina meccanica, postazione saldatura, magazzino top drive, magazzino ricambi, soletta di servizio, cer 150104 container, cer 130200 container, correttivi in big bag, correttivi fanghi, correttivi fusti, vasche acqua industriale. Si evidenzia che la Normativa del Piano Urbanistico Generale, per le attività di uso c4-Impianti per la produzione e commercializzazione di energia, consistenti in tutti impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), salvo quelli considerati come "impianti dell'edificio", in relazione ad ogni intervento di Nuova Costruzione, dispone che:
 - sia reperita e realizzata una dotazione di parcheggi pertinenziali (Prc e Ppr) pari ad 1 posto auto (di 12,5 mq) ogni 100 mq di Superficie Utile (così come definita al punto 18 delle D.T.U. regionali), di cui una parte conformata per la sosta di autocarri; nel caso dall'applicazione dei parametri venga determinato un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento. Per tale verifica si rimanda all'art. 2.5 della Normativa Tecnica del vigente Piano Urbanistico Generale (PUG);
 - sia quantificata la quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria pari a 10 mq ogni 100 mq di Superficie Complessiva (art. 2.6 della Normativa Tecnica del vigente Piano Urbanistico Generale-PUG) che dovranno essere monetizzati a norma del combinato disposto dall'art. 3.2.9 comma 5 del vigente Regolamento Edilizio ("Nel territorio rurale, negli interventi diretti, qualora ai sensi degli artt. 2.5 e 2.6 del PUG sia prescritta la cessione di aree, si applica di norma la monetizzazione") e dell'Allegato 5 - Importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali (modificato con Delibera CU 15/2021), allegato alla D.T. n. 56/2024 recante la disciplina in materia di contributo di costruzione.

Pertanto si dovrà predisporre ed inviare:

- una planimetria nella quale individuare le aree di parcheggio pertinenziale di cui all'art. 2.5 delle Norme Tecniche del vigente PUG, opportunamente dimensionate e quotate;
- una relazione nella quale quantificare, in relazione alle opere di progetto, i parcheggi pertinenziali (art. 2.5 delle N.T. del PUG) ed i parcheggi da monetizzare (art. 2.6 delle N.T. del PUG);
- la quietanza di versamento dell'importo relativo alla monetizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 2.6 delle N.T. del PUG.

Titolarità e disponibilità delle aree oggetto di intervento

Si prende atto che la disponibilità dell'area oggetto di intervento è stata acquisita sulla base di un contratto preliminare di compravendita, tutto in linea con i contenuti delle attuali disposizioni nazionali (all'art. 9 comma 3, ultimo periodo, del D.Lgs. 190/2024, come modificato dal D.Lgs.

178/2025), con il quale il Sig. Grassi Sandro ha promesso di vendere alla Società FRI-EL GREEN HOUSE S.R.L. - SOCIETA' AGRICOLA i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Ostellato al Foglio 87, Particelle 58, 59, 69, 70 e 93.

In ogni caso, successivamente alla conclusione del procedimento ed al rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione dell'intervento, ma prima della formale comunicazione di inizio dei lavori delle opere, sarà indispensabile procedere alla sottoscrizione del contratto definitivo, la cui copia registrata e trascritta (o in alternativa i relativi riferimenti), dovrà essere trasmessa anche allo scrivente servizio.

La modulistica relativa agli aspetti di carattere:

- edilizio (Modulistica Unificata regionale), può essere reperita al seguente indirizzo internet: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/modulistica-unificata-regionale> ;
- edilizio amministrativo, può essere reperita al seguente indirizzo internet: <https://www.unionevalliedelizie.fe.it/documento/modulistica-edilizia>
- Sismico, può essere scaricata dal seguente link: <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/geologia/sismica/lr-19-2008-norme-per-la-riduzione-del-rischio-sismico/modulistica-unificata-regionale-mur-1> ;

Si rimanda alle valutazioni del Comune di Ostellato per gli aspetti legati alla definizione misure compensative di cui alle *Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili* approvate con DM 10 settembre 2010 e dell'art. 9 del D.Lgs. 190/2024 e s.m.i. come articolate nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 13/03/2026. Si consiglia pertanto un confronto preliminare con i funzionari di detto Comune.

I contenuti del presente documento sono relativi alla sola verifica di completezza documentale; ci riserviamo conseguentemente di effettuare le valutazioni di competenza solamente a seguito del completamento dell'istanza con la presentazione di quanto richiesto; successivamente pertanto, potranno risultare necessarie integrazioni e chiarimenti.

Per eventuali chiarimenti, in merito:

- agli aspetti edilizi contattare il tecnico istruttore Geom. Massimo Nanetti al n. 0532-323235 e indirizzo e-mail m.nanetti@unionevalliedelizie.fe.it.
- agli aspetti ambientali (mitigazioni, impatto acustico, impatto visivo, ecc.) contattare la Dott.ssa Barbara Peretto al n. 0532/330377 e indirizzo e-mail b.peretto@unionevalliedelizie.fe.it;
- agli aspetti urbanistici, paesaggistici ed espropriativi, contattare l'Arch. Rita Vitali al n. 0532/323239 e indirizzo e-mail r.vitali@unionevalliedelizie.fe.it .

Distinti saluti.

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).