

SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

n. 1558 del 10/08/2026

Oggetto:

**APPROVAZIONE PDC IN DEROGA PER COSTRUZIONE CAMPO DA CALCIO IN VIA ALBERTO SORDI
IN CONVEZIONE CON IL COMUNE DI NOCETO**

RELATORE: BARANTANI MARCO

Allegati:

- 1.**
- 2.**
- 3.**

Oggetto:

APPROVAZIONE PDC IN DEROGA PER COSTRUZIONE CAMPO DA CALCIO IN VIA ALBERTO SORDI IN CONVEZIONE CON IL COMUNE DI NOCETO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- la Legge 15.5.1997 n. 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", smi;
- il D. Lgs. 30.3.2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", smi;
- il D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", smi;
- la Legge 18.6.2009 n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", smi;
- la Legge 13.8.2010 n. 136, s.m.i., "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia, smi;
- il Decreto Legge 24.4.2014, n. 66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" convertito in Legge 23.6.2014, n. 89, smi;
- la vigente normativa in materia di contratti pubblici, smmii, con particolare riferimento all'art. 26, comma 3 della legge 23.12.1999, n. 488, all'art. 58 della L. 23.12.2000 n. 388, all'art. 1, comma 450 e comma 455 della Legge 27.12.2006, n. 296, all'art. 1 del Decreto Legge 6.7.2012, n. 95, nonché il D.Lgs 36/2023 (nuovo codice contratti pubblici) efficace a far tempo dal 1 luglio 2023, fatti salvi i procedimenti in corso ai sensi dell'art. 226 del nuovo codice;
- il D.Lgs. 118 del 23.6.2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della L. 42 del 5.5.2009;
- la Legge 199 del 30 dicembre 2025 – Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e Bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028 (GU Serie Generale n. 301 del 30 dicembre 2025 – Supplemento Ordinario n. 42/L);

Richiamati:

- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento per l'Ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 20/11/2025 con la quale è stato approvato il Documento Unico di programmazione (DUP) per il periodo 2026-2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30/12/2025 con la quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 170, co 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) per il periodo 2026-2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30/12/2025 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 10 del D. Lgs. 118/2011, il Bilancio di Previsione per il periodo 2026-2028 ed i relativi allegati;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 7/1/2026 con cui è stato adottato, ai sensi degli artt. 163 e 169 del D.Lgs. 267/2000, il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028;
- il vigente Regolamento Comunale per l'affidamento di contratti di appalto di lavori, servizi e forniture sotto soglia comunitaria, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29/02/2024;

PREMESSO che

è pervenuta in data 01/07/2026, prot. n. 11457, l'istanza presentata da PARMA CALCIO 1913 S.R.L. con sede legale in Parma (PR), Borgo Venti Marzo 4, intesa ad ottenere il Permesso di Costruire in deroga per la realizzazione di manufatti da destinare ad impianto sportivo in zona RURALE definita dal PUG ADOTTATO, identificata catastalmente al Foglio 42, Mappale 12, ad oggi non edificata;

L'istanza proviene dal Concessionario Parma Calcio, che con convenzione di cui al prot. 9993 del 11/06/1926 ha ricevuto in gestione "l'Impianto" e gli "Spazi" circostanti in via prioritaria per lo svolgimento, la gestione e l'organizzazione di attività agonistiche sportive della propria prima squadra femminile e di tutto il

settore giovanile femminile nonché per far fronte ad eventuali esigenze anche delle squadre, giovanili, maschili, adeguando l'Impianto e gli Spazi mediante opportuni investimenti;

Il Concessionario è stato autorizzato formalmente dal Comune, in sede di Conferenza dei Servizi, alla avvenuta presentazione della domanda di PDC in deroga come indicato dalla determinazione n. 212 del 07/08/2026.

VISTO il progetto allegato alla richiamata domanda, redatto dal tecnico abilitato Geom. Massimo Fanfoni ed Arch. Andrea Fanfoni, dal quale si evince la necessità di realizzare la suddetta struttura per finalità di interesse pubblico e a servizio di attività ricreative/sportive locali;

CONSIDERATO

che l'area oggetto dell'intervento, al momento della presentazione del PDC, era classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Noceto (PUG adottato) come **TR1 (rurale) e confermata dal PUG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30/07/2026, mentre il RUE prevedeva attrezzature pubbliche;**

che la convenzione con Parma Calcio prevede di realizzare oltre al campo da calcio anche le attrezzature ivi previste (per tutte tribune e spogliatoi) si è valutata la compatibilità urbanistica, che ha dato esito positivo come da parere legale assunto, di cui si seguito si riportano alcuni stralci:

- *L'art. 6.2.1 delle disposizioni normative (D.N.) del PUG disciplina e consente (in quanto di proprietà comunale) il possibile complemento o costruzione (comma 10) del campo di calcio, ma non gli spogliatoi e le tribune.*
- *Per le tribune e gli spogliatoi occorre esaminare altre norme, che riguardano il territorio rurale, quale è il terreno (fuori dal TU) - DN PUG CAPO 2 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI NON CONNESSI CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA*
- *Il 5.1.1. al comma 8 alla lettera b delle DN del PUG ricomprende nel territorio rurale aree attrezzate per "attività sportive":*
- *Art. 5.1.1 – Definizioni, norme generali e articolazione del territorio rurale
comma 8. All'interno del territorio rurale, indicati nella medesima tavola D1, sono ricompresi:
b) le aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche, compatibili in ambiente rurale;*

Le attività sportive sono compatibili e quindi "fotografate" ed ammesse nel territorio rurale.

Inoltre considerando che le attrezzature (spogliatoi e tribunale) non sono ancora realizzate e, quindi, non sono ricomprese nella definizione di uso ammesso di cui all'art 5.1.1 comma 8 lettera b), allora la compatibilità deriva anche dall'articolo successivo (Art. 5.1.2 comma 7).

L'art. 5.2.2 al comma 6 specifica gli usi ammessi: tra questi non c'è la nuova creazione di spogliatoi e tribune. Tuttavia il comma 7 consente usi sportivi privati:

CAPO 1 – DISPOSIZIONI PER GLI USI AGRICOLI

Art. 5.1.2 - Usi e interventi ammessi

Obiettivi/Azioni (cfr. SR-Relazione Illustrativa della Strategia)

Comma 7: In correlazione ai precedenti usi agricoli o al recupero e riuso di edifici esistenti non più connessi all'attività agricola di cui al successivo CAPO 2, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici. La realizzazione di piscine è ammessa per una superficie massima di 50mq. Sono quindi possibili attrezzature sportive private.

Nel caso in oggetto le attrezzature sportive sono pubbliche su area pubblica, data in concessione alla società sportiva Parma Calcio 1913 SRL mediante convenzione prot 9993 del 11/06/2026.

Inoltre le tribune e gli spogliatoi su un terreno comunale sono formalmente classificati come opere di urbanizzazione secondaria. In particolare, rientrano nella tipologia degli **"impianti sportivi di quartiere"**, destinati a soddisfare i bisogni sociali, culturali e ricreativi dei residenti.

Oggetto della presente delibera è il permesso di costruire in deroga che consente di superare le regole ordinarie degli strumenti urbanistici per opere di interesse pubblico.

Il DPR 380/2001 all'art 14 prevede il Permesso di costruire in deroga:

Comma 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Comma 3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili.

Allo stesso modo dispone l' Art. 20 della LR 15/2013 Permesso di costruire in deroga

Comma 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

Comma 2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il PdC in deroga ai sensi dell'art. 14 del Testo Unico dell'Edilizia permette pertanto al Consiglio Comunale di autorizzare deroghe a:

- Destinazioni d'uso ammissibili
- Limiti di densità edilizia (indice di fabbricabilità)
- Altezza massima dei fabbricati
- Distanze tra i fabbricati

Nel caso in oggetto la deroga riguarda la destinazione d'uso dei terreni come meglio specificato precedentemente.

RICHIAMATO l'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia) e l'art. 20 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 15/2013, i quali disciplinano il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali vigenti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;

ACCERTATO circa l'**interesse pubblico dell'opera** che:

- sussiste in quanto la realizzazione dei nuovi spogliatoi è strettamente correlata al potenziamento dei servizi e delle attività aggregative, sportive e sociali del territorio e che l'intervento non altera l'equilibrio idrogeologico ed ambientale della zona;
- la realizzazione o l'ampliamento di spogliatoi e tribune rientra perfettamente nella casistica degli impianti sportivi, i quali sono considerati dalla giurisprudenza amministrativa come opere di rilevante interesse pubblico o sociale. Per questa ragione, possono beneficiare del permesso di costruire in deroga.
- la prevalente giurisprudenza dei T.A.R. (T.A.R. Trentino Alto Adige, Trento, sezione I, 18 giugno 2009, n. 194; T.A.R. Sardegna, Cagliari, sezione II, 22 luglio 2009, n. 1375 e, da ultimo, la sentenza 9023/2012 del T.A.R. Lazio) ritiene applicabile la disposizione della deroga al permesso di costruire anche nel caso di edifici ed impianti, nei quali sia comunque offerto un servizio alla collettività.
- La natura pubblica dell'impianto sportivo comunale, seppur affidato in gestione o concessione a una società sportiva, rafforza la legittimità del permesso di costruire in deroga.

L'intervento di realizzazione di spogliatoi a servizio dell'attività sportiva in zona rurale risponde a esigenze di interesse pubblico, in quanto:

- consente la fruizione in condizioni igienico sanitarie adeguate di un impianto sportivo utilizzato dalla collettività (associazioni sportive dilettantistiche, scuole, gruppi giovanili, ecc.);
- favorisce la pratica sportiva e motoria, in coerenza con le finalità di promozione della salute, dell'aggregazione sociale e dell'inclusione;
- contribuisce alla qualificazione e messa a norma di un'area già utilizzata per attività sportiva, riducendo situazioni di precarietà o uso improprio di strutture temporanee.

- realizza gli interessi pubblici indicati anche nella convenzione tra Comune di Noceto e Parma Calcio.

La localizzazione in zona rurale è giustificata:

- dalla preesistenza / programmazione di un campo sportivo o di un'area destinata ad attività sportiva nella medesima zona;
- dall'assenza di alternative idonee in zone già urbanizzate, compatibili con la tipologia di attività sportiva svolta;
- dalla possibilità di inserire il fabbricato spogliatoi con soluzioni architettoniche e paesaggistiche a basso impatto, nel rispetto dei caratteri del contesto.

L'intervento, pur non conforme originariamente alla disciplina ordinaria di zona, risulta compatibile con gli obiettivi generali della pianificazione comunale, in quanto:

- non determina significativo consumo di suolo oltre quello strettamente necessario per il servizio;
- non altera in modo rilevante l'assetto insediativo previsto dal PUG e dal previgente PSC nonché dal RUE;
- È previsto nella convenzione con il concessionario Parma Calcio.

La deroga richiesta non incide sui limiti inderogabili fissati dalla normativa statale e regionale in materia di:

- sicurezza statica e antisismica, igiene, salubrità degli ambienti, efficienza energetica, barriere architettoniche;
- tutela paesaggistica, ambientale, idrogeologica, ove presenti vincoli specifici;
- distanze legali e rapporti di vicinato, salvo eventuali specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi locali.

L'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera, così come rappresentato nella relazione istruttoria e nei pareri acquisiti, risulta prevalente rispetto al mantenimento rigido della disciplina urbanistica di zona, purché l'intervento sia realizzato nel rispetto delle condizioni e prescrizioni tecniche indicate dagli uffici competenti e dagli enti coinvolti.

PRESO ATTO CHE

- Il progetto presentato mediante PDC in deroga rispetta in forma sostanziale quanto indicato in convenzione nell'allegato B "Linee guida generali" e nell'allegato C "Planimetria progetto di massima";
- È stata indetta e convocata, con PEC prot. n. 11539 del 02/07/2026, la Conferenza di Servizi in forma semplificata e asincrona, ai sensi degli articoli 14, comma 2, e 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati, necessari alla realizzazione dell'intervento, dà atto delle determinazioni favorevoli o sfavorevoli con prescrizioni delle amministrazioni coinvolte mediante determinazione n. 212 del 07/08/2026;
- Sono stati acquisiti i pareri previsti dallo Statuto comunale e dal Regolamento di contabilità, nonché il parere di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 d.lgs. 267/2000 (TUEL).

RITENUTO

- Che, alla luce dei pareri acquisiti, della relazione istruttoria e delle risultanze della conferenza di servizi, sussistano i presupposti per accogliere l'istanza di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 d.P.R. 380/2001, per la realizzazione di spogliatoi a servizio dell'attività sportiva in zona rurale su fondo non edificato nel territorio comunale di Noceto.
- Che la deroga agli strumenti urbanistici vigenti sia limitata agli aspetti strettamente necessari alla realizzazione dell'intervento (ad es. destinazione d'uso, indici edilizi, altezze, distacchi, ecc.), come specificato nella relazione tecnica allegata, restando fermi tutti gli altri parametri e prescrizioni urbanistico edilizie applicabili.
- Che occorra subordinare l'efficacia del permesso di costruire in deroga al rispetto delle prescrizioni tecniche, urbanistiche, paesaggistiche, ambientali e di sicurezza indicate nei pareri acquisiti e nella conferenza di servizi

Dato atto dell'urgenza di provvedere e ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000;

Visti i pareri, formulati ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267/2000, smi, di regolarità tecnica espresso del Responsabile del e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

DELIBERA

Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 14 d.P.R. 380/2001, per la realizzazione di spogliatoi a servizio di attività sportiva in zona rurale su fondo non edificato in Comune di Noceto, Via Alberto Sordi, identificato al Catasto Terreni al foglio 42 mappali 12, alle condizioni e nei limiti di seguito indicati.

Di dare atto che la deroga riguarda esclusivamente i seguenti parametri / prescrizioni urbanistiche:

- destinazione d'uso: da rurale a attrezzature per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive disciplinate dall'articolo 6.2.1 del PUG approvato;
- indici edilizi / volumetrie (Uf): da 0,05 mq/mq a 0,4 mq/mq;
- altezze massime (H): da 5m a 12m;
- indice di copertura (Ic): da 5% a 40;
- indice di permeabilità (Ip): da 70% a 15%;
- esclusione degli oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione in forza di quanto indicato nell'art. 17 comma 2 della convenzione trattandosi di opere di pubblica utilità ed interesse generale;
- ulteriori specificazioni: come meglio indicato nella relazione tecnica allegata al progetto.

Di esprimere indirizzo favorevole al rilascio, da parte del Responsabile del Settore competente, del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 d.P.R. 380/2001, previa verifica della conformità del progetto esecutivo alle condizioni stabilite dalla presente deliberazione e alle prescrizioni contenute nei pareri acquisiti.

Di subordinare il rilascio e l'efficacia del permesso di costruire in deroga:

- al rispetto di tutte le prescrizioni tecniche, urbanistiche, paesaggistiche, ambientali e di sicurezza contenute nei pareri allegati;
- all'eventuale acquisizione di ulteriori atti di assenso (autorizzazioni, nulla osta, pareri) che dovessero rendersi necessari ai sensi della normativa statale e regionale vigente;

Di demandare al Responsabile del Settore competente l'adozione di tutti gli atti conseguenti, ivi compreso il rilascio del permesso di costruire in deroga e la verifica del rispetto delle condizioni e prescrizioni stabilite.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 267/2000 (TUEL), stante l'urgenza di procedere alla realizzazione dell'intervento a servizio dell'attività sportiva.

Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo pretorio online del Comune di Noceto per 15 giorni consecutivi, ai sensi della normativa vigente, nonché la sua trasmissione ai Responsabili dei Settori interessati per i conseguenti adempimenti.

Di dare atto che avverso la presente deliberazione è ammesso ricorso: al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro 60 giorni dalla pubblicazione; oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla medesima data, nei limiti e secondo le modalità previste dalla legislazione vigente in materia di tutela giurisdizionale contro gli atti amministrativi.

Di conservare agli atti, quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione, tutti gli elaborati progettuali, le relazioni istruttorie, i pareri acquisiti e i verbali della conferenza di servizi.

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

IL RESPONSABILE
con firma digitale
(SICILIA EDOARDO)