



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO
Città Metropolitana di Bologna
Area Programmazione e Gestione del Territorio

Prot. n. 2026/0007606

del 17/06/2026

Spett.le Consigliere Riccardo Russo

Gruppo Consiliare INSIEME PER SAN GIORGIO

r.russo@comune.san-giorgio-di-piano.bo.it

Oggetto: Risposta ad INTERROGAZIONE CONSILIARE- richiesta di chiarimenti urgenti e dettagliati sullo stato di abbandono, degrado edilizio, rischio per la pubblica incolumità, sicurezza urbana, profili igienico-sanitari e ambientali dell'ex albergo/ristorante con annessa ex area carburanti Shell sito lungo la S.P.n. 4 – Via Poggio Renatico

Con riferimento all'interrogazione assunta agli atti dell'Ente al prot. n. 6268 del 19/05/2026, sentiti gli uffici si comunica quanto segue provando a dare un quadro sintetico ma il più possibile esaustivo.

1. L'amministrazione è a conoscenza dello stato in cui versa l'area, secondo quanto riportato di seguito.
2. Il compendio immobiliare, che ospitava le seguenti attività: punto vendita carburanti con officina meccanica e annesso albergo ristorante, risulta inutilizzato da oltre vent'anni quando anche l'attività di autofficina e distributore ha cessato la propria attività, mentre l'attività di ristorazione e albergo ha cessato la propria attività da oltre trent'anni.
3. La proprietà è di privato cittadino.
4. In merito alla destinazione urbanistica vigente si riporta quanto segue:

Attualmente l'area è identificata nel vigente RUE all'art.25 come Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C). Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

Nello specifico l'area denominata "ex LEM" é identificata nelle zone AUC-C come: Area n. 2 (Via Poggio Renatico) la cui normativa specifica é la seguente:

L'area é assoggettata ad intervento diretto tramite PU (Progetto Unitario) con sottoscrizione di una Convenzione contestualmente all'intervento di edificazione residenziale nell'Area individuata e previo espletamento delle opere di bonifica nell'area dell'ex distributore di carburanti; al progetto deve essere allegato uno studio di compatibilità acustica.

Nel lotto la capacita edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:

SF = circa 3.100 mq

Uf = 0,35 mq/mq

USI = quelli dell'ambito AUC-C

H max = m. 12,50

Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)

Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)

Distanza dalla viabilità provinciale = 30 m.

Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione.

L'area ex LEM non usufruisce dell'incentivo per il risparmio energetico.

5. I vincoli a cui l'area é sottoposta sono desumibili dalla Tavola dei Vincoli vigente. In particolare:
 - Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello
 - Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
 - Fascia di rispetto stradale
6. Negli ultimi 20 anni non sono state presentate pratiche edilizie inerenti il compendio immobiliare in oggetto.
7. Da anni l'Amministrazione, con l'obiettivo di favorire un intervento di riqualificazione e rigenerazione dell'area, collabora con la proprietà o gli eventuali soggetti interessati all'acquisto. Infatti, a titolo di esempio si ricorda che fu adottata la variante al RUE n. 10/2021 (argomento n. 2) poi stralciata in fase di approvazione, a seguito della richiesta del soggetto proponente.
8. Come anticipato non sono pendenti procedimenti edilizi o urbanistici. In merito a procedimenti ambientali, si evidenzia che é in corso la definizione del **piano di caratterizzazione ambientale** mediante l'istituto della conferenza di servizi, attualmente in corso, della quale si riporta di seguito il dettaglio dell'iter istruttorio:
 - Con ns prot. 6255 del 20/05/2024 é stata registrata la comunicazione pervenuta da Edilcos Costruzioni Srl per conto della proprietà, indirizzata ad Arpae, alla prefettura di Bologna, al Comune di San Giorgio di Piano, All'ausl di San Giorgio di Piano con

il seguente oggetto: *comunicazione di potenziale contaminazione ed eventuale minaccia di danno ambientale*;

- Con prot. 6664 del 28/05/2024 è pervenuta la comunicazione di cui sopra da parte della prefettura.
- In data 6/06/2024 per le vie brevi l'ufficio ambiente del Comune di San Giorgio di Piano si è confrontata con Arpae Sac, la quale ha confermato che il procedimento è in capo a loro per competenza;
- In data 7/05/2025 l'ufficio ambiente ha chiesto per le vie brevi aggiornamenti ad Arpae;
- Con prot. 5635 del 8/05/2025 è pervenuta una comunicazione da parte di Arpae con la quale sollecita la proprietà alla presentazione del Piano di Caratterizzazione /Progetto di Bonifica;
- Con ns prot. 8953 del 24/07/2025 è stato assunto agli atti il piano di caratterizzazione di cui ai punti sopra;
- Con ns prot. 10169 del 28/08/2025 è stata assunta agli atti la convocazione da parte di Arpae alla conferenza dei Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona prevista per lunedì 6/10/2025;
- Il comune di San Giorgio di Piano ha partecipato alla conferenza dei servizi di lunedì 6/10/2025 al fine della valutazione del documento "Piano delle attività di caratterizzazione art. 242 e allegato 2 Dlgs 152/2006";
- Con ns prot. 12326 del 20/10/2025 è stato assunto agli atti del Comune il Verbale di Arpae relativo alla seduta della conferenza dei servizi di cui al punto precedente;
- Con ns prot. 13266 del 10/11/2025 è stato assunto agli atti del Comune di San Giorgio Di Piano il cronoprogramma della fase 1 pervenuto da Ecsurvey;
- Con ns prot. 1881 del 12/02/2026 è stata assunta la comunicazione di conclusione delle attività di cui alla fase 1;
- Con ns prot. 2761 del 2/03/2026 Edicols Costruzioni srl ha presentato richiesta di proroga per la consegna delle relazione tecnica relativa alla fase 1;
- Con ns prot. 3498 del 17/03/2026 è stata assunta agli atti del comune di San Giorgio di Piano la concessione di proroga da parte di Arpae per la presentazione della relazione tecnica relativa alla fase 1;
- Con ns prot. 5699 del 6/05/2026 è pervenuta da parte di Arpae la Convocazione della seconda seduta di Conferenza di Servizi per la valutazione del documento "Esiti delle attività di caratterizzazione (fase 1) e Piano Integrativo di Caratterizzazione (fase 2) art. 242 e Allegato 2 D.Lgs. 152/2006";
- Il Comune di San Giorgio di Piano ha partecipato alla seconda seduta di conferenza dei servizi in forma simultanea e in modalità sincrona in data 22/05/2026;

- Alla luce di quanto sopra si può attestare che è in corso la conferenza dei Servizi tra enti al fine dell'approvazione del piano di caratterizzazione. Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, si ricorda quando si parla di tale strumento, si fa riferimento all'insieme di tutte le attività tese ad investigare il fenomeno della contaminazione che va ad impattare sulle matrici ambientali, al fine di ottenere informazioni utili per definire gli interventi di messa in sicurezza e quindi interventi di bonifica che dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni stabilite da ogni ente per le proprie competenza.
9. Nel corso degli anni non risultano sopralluoghi per verificare l'area sotto il profilo edilizio; non risultano quindi verbali, relazioni tecniche o altro.
 10. Le forze dell'ordine hanno collaborato e collaborano tutt'ora con l'amministrazione al monitoraggio della situazione dell'area, segnalando eventuali situazioni di criticità che sono state condivise con la proprietà al fine della loro risoluzione.
 11. In merito alla richiesta relativa alla presenza di una mappatura di edifici dismessi, si comunica che, nell'ambito della redazione del PUG, è in corso di redazione una rilevazione che sarà visibile sul websit dell'Unione Reno Galliera.
 12. Relativamente ai punti inerenti la presenza di rifiuti, amianto, ecc, si rimanda al punto 8.
 13. Relativamente alla verifica della presenza delle strutture necessarie per lo svolgimento dell'attività di erogazione carburante si tratta di un'area in disuso nella quale, a seguito di cessazione delle attività non sono state svolte opere, come evidenziato nei punti precedenti. Si ricorda però quanto esposto al punto 8.
 14. In merito alle azioni che l'Amministrazione intende adottare, si rimanda all'iter di cui al punto 8 e alla volontà della proprietà, auspicando, il prima possibile, l'attivazione delle eventuali procedure che emergeranno al termine del punto 8 e la completa rigenerazione dell'area, dando la piena disponibilità degli uffici a collaborare con tempi il più breve possibile nel rispetto di norme e leggi e mantenendo contatti gli organi di vigilanza, la polizia locale e le forze dell'ordine anche per la verifica della chiusura dell'area di cantiere.

Distinti Saluti.

Il Sindaco

Paolo Crescimbeni

Documento prodotto in originale informatico
e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del
"Codice dell'Amministrazione digitale" D.

Lgs. 82/2005