



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

**SETTORE IV - V: Territorio-SUAP/Sportello Unico del
Territorio e
mezzi Pubblicitari / Urbanistica/Edilizia/Lavori
Pubblici, Patrimonio, Demanio e Ambiente
Ufficio Urbanistica e Paesaggio**

REGISTRO DELLE DETERMINAZIONI

DETERMINAZIONE N. 779 DEL 08/05/2026

OGGETTO: VOLTURA ALLA SOCIETÀ "TOMASI TOURISM S.R.L." DEL PROVVEDIMENTO DI VIA (PE VIA N. 1226/2022) E DEI TITOLI ABILITATIVI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO (PERMESSO DI COSTRUIRE N. 29 DEL 29/12/2023 PG. N. 83367 DEL 29/12/2023, AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PG. N. 83353 DEL 29/12/2023 E AUTORIZZAZIONE PRATICA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO SVI 9/2022 PG. N. 81594 DEL 19/12/2023), RICOMPRESI NEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 100 DEL 23/05/2024 E RELATIVI AL PROGETTO DENOMINATO "COMACCHIO CAMPING VILLAGE" IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA", SITUATO NEL COMUNE DI COMACCHIO (FE) LOCALITÀ PORTO GARIBALDI - VIA DEI MILLE, PROPOSTO DALLA SOCIETÀ "IMMOBILIARE LA MEDUSA SRL".

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 27.11.2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2028;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 22.12.2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (NADUP) 2026/2028 e i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche e



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

integrazioni;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026/2028 e relativi allegati e i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche e integrazioni;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 321 del 22.12.2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, avente ad oggetto: "Bilancio di Previsione 2026-2028 - Piano Esecutivo di Gestione (PEG) Finanziario - Assegnazione risorse finanziarie ai Dirigenti" e i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche e integrazioni;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 61 del 05.03.2026, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028;

PREMESSO CHE:

con Deliberazione di Giunta Comunale del 23 maggio 2024, n. 100 è stato adottato, ai sensi dell'art. 20, comma 2, della L.R. 4/2018, il Provvedimento Autorizzatorio Unico comprensivo del provvedimento di VIA relativo al progetto denominato "Comacchio Camping Village" in attuazione dell'Accordo Territoriale "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" localizzato in Porto Garibaldi, via dei Mille, frazione del Comune di Comacchio provincia di Ferrara, proposto dalla Società "Immobiliare La Medusa Srl";

con la nota acquisita al Prot. 52640 dell'11/08/2025, le società "TOMASI TOURISM S.R.L" e "IMMOBILIARE LA MEDUSA SRL" hanno presentato, a firma congiunta, la richiesta di voltura del provvedimento di VIA (PE VIA n. 1226/2022) approvato con Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024, in forza di atto notarile di compravendita (Repertorio n. 32926 Raccolta n. 22477, sottoscritto in data 25 giugno 2025, Registrato a Comacchio il 26/06/2025 al n. 1559 Serie 1T, Trascritto a Ferrara il 26/06/2025 al n. R.G. 12309 al n. R.P. 9225) e del successivo atto stipulato innanzi al notaio Giuseppe Bignozzi il 03/12/2025 Rep. 33416/22826 registrato a Comacchio il 5 dicembre 2025 n. 2997 Serie 1T e trascritto a Ferrara il 9 dicembre 2025 avente ad oggetto "Compravendita e conferma di assunzione di obbligazioni di convenzione urbanistica e atti collegati" acquisito al



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

Protocollo Generale del Comune in data 24 marzo 2026 al n. 18760, entrambi conservati agli atti;

con la richiesta di voltura, nella nota sopra menzionata, la Società cedente "IMMOBILIARE LA MEDUSA SRL" ha dichiarato, tra le altre:

1. di consegnare all'impresa subentrante l'intera documentazione progettuale del progetto in oggetto il cui provvedimento conclusivo è stato stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 di cui si chiede la voltura;

la società subentrante "TOMASI TOURISM S.R.L" ha dichiarato, tra le altre cose, di:

1. voler subentrare a tutti gli obblighi e diritti di cui al provvedimento di cui si chiede la voltura;
2. impegnarsi ad adempiere alle condizioni ambientali del Provvedimento di VIA (PE VIA n. 1226/2022) attualmente ancora esigibili contenute nel suddetto atto;
3. fornire idonea documentazione comprovante i titoli necessari alla voltura;
4. essere consapevole che eventuali integrazioni documentali potranno essere richieste dall'Ufficio competente, qualora si rendessero necessarie al completamento dell'iter di voltura;
5. impegnarsi a comunicare senza ritardo ogni variazione dei dati contenuti nell'istanza di voltura;

con la già citata nota Prot. 52640 dell'11/08/2025 recante la richiesta di voltura, le società "TOMASI TOURISM S.R.L" e "IMMOBILIARE LA MEDUSA SRL" hanno, inoltre, trasmesso, tra gli altri, i seguenti allegati, tutti conservati agli atti:

1. copia dell'atto notarile di compravendita (Repertorio n. 32926 Raccolta n. 22477, sottoscritto in data 25 giugno 2025, Registrato a Comacchio il 26/06/2025 al n. 1559 Serie 1T, Trascritto a Ferrara il 26/06/2025 al n. R.G. 12309 al n. R.P. 9225) e del successivo atto stipulato innanzi al notaio Giuseppe Bignozzi il 03/12/2025 Rep. 33416/22826 registrato a Comacchio il 5 dicembre 2025 n. 2997 Serie 1T e trascritto a Ferrara il 9 dicembre 2025 avente ad oggetto "Compravendita e conferma di assunzione di obbligazioni di convenzione urbanistica e atti collegati" acquisito al Protocollo Generale del Comune in data 24 marzo 2026 al n. 18760;
2. fotocopia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante della società subentrante e della cedente;
3. visura camerale della società cedente e subentrante;
4. dichiarazione di presa in carico delle condizioni ambientali stabilite dalla Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 da parte della società subentrante;



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

5. attestazione del pagamento dell'imposta di bollo;

VISTE:

- le integrazioni presentate;
- la relazione istruttoria conservata nel sistema informatico dell'ente;

DATO ATTO CHE:

in merito alla verifica di ottemperanza, la Società "TOMASI TOURISM S.R.L" dichiara la presa in carico di tutte le condizioni ambientali stabilite dalla Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024;

le opere previste sono le medesime per oggetto rispetto a quelle per le quali è stato rilasciato il provvedimento di VIA (PE VIA n. 1226/2022) di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 come integrata attraverso la procedura di Valutazione ambientale preliminare ex art. 6, comma 9bis, del d. Lgs. 152/2006 riguardante l'adeguamento tecnico di un vano tecnologico ipogeo per esigenze tecniche impiantistiche ed il loro necessario adeguamento normativo come da decisione trasmessa dal Comune di Comacchio con nota assunta al protocollo generale n. 45602/2025 del 11/07/2025;

nel merito della verifica di ottemperanza, si prende atto che le condizioni ambientali del provvedimento di VIA (PE VIA n. 1226/2022) ricompreso nel Provvedimento Autorizzatorio Unico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 non sono state ottemperate in quanto attualmente non esigibili;

è stato verificato tramite l'accesso alla Banca Dati Nazionale Unica della Documentazione Antimafia che a carico della Società "TOMASI TOURISM S.R.L" e dei relativi soggetti di cui all'art.85 del d.lgs. 159/2011, non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del d.lgs. 159/2011, come da informazione antimafia liberatoria rilasciata il 13/10/2025 con protocollo n. PR_FEUTG_Ingresso_0056757_20250908.

DATO ATTO ALTRESI' CHE:

il Provvedimento Autorizzatorio Unico approvato con Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 e relativo al progetto denominato "Comacchio Camping Village" in attuazione dell'Accordo Territoriale PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" localizzato in Porto Garibaldi, via dei Mille, frazione del Comune di Comacchio provincia di Ferrara, proposto dalla Società



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

"Immobiliare La Medusa Srl", oltre al Provvedimento di Valutazione di Impatto Ambientale comprende, tra gli altri, i seguenti titoli abilitativi necessari alla realizzazione e all'esercizio del progetto che si intendono volturati in questo stesso atto in quanto afferiscono all'Amministrazione Comunale di Comacchio competente per materia:

1. Permesso di Costruire n. 29 del 29/12/2023 assunto al protocollo del Comune di Comacchio al n. 83367 del 29/12/2023;
2. Autorizzazione Paesaggistica Ambientale (assunta al protocollo del Comune di Comacchio al n. 83353 del 29/12/2023) ex art.146 del d.lgs. 42/2004;
3. Autorizzazione Pratica di Vincolo Idrogeologico SVI 9/2022 acquisita al protocollo comunale n. PG. 81594 del 19/12/2023;

RITENUTO CHE:

sia accoglibile la richiesta di voltura, di cui alla nota pg. n. 52640 dell'11/08/2025 come integrata (da ultima comunicazione acquisita al Protocollo Generale del Comune in data 24 marzo 2026 al n. 18760), alla società "TOMASI TOURISM S.R.L" del provvedimento di VIA (PE VIA n. 1226/2022) e dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione e all'esercizio del progetto (Permesso Di Costruire n. 29 del 29/12/2023 pg. n. 83367 del 29/12/2023, Autorizzazione Paesaggistica pg. n. 83353 del 29/12/2023 e Autorizzazione Pratica Di Vincolo Idrogeologico SVI 9/2022 pg. n. 81594 del 19/12/2023), tutti ricompresi nel Provvedimento Autorizzatorio Unico, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 e relativo al progetto denominato "Comacchio Camping Village" in attuazione dell'Accordo Territoriale PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" localizzato in Porto Garibaldi, via dei Mille, frazione del Comune di Comacchio provincia di Ferrara, proposto dalla Società "Immobiliare La Medusa Srl";

VISTO:

- il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- la legge regionale 20 aprile 2018, n. 4 "Disciplina della valutazione dell'impatto ambientale dei progetti;
- Vista la determinazione dirigenziale n. 760 del 07/05/2026 avente ad oggetto: "Delega temporanea delle funzioni dirigenziali del Settore IV-V, al titolare di incarico di elevata qualificazione arch. Giuseppe Guidi";

RICHIAMATO:



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

- il D. Lgs. n. 267/2000

ATTESTATO che il sottoscritto arch. Giuseppe Guidi, responsabile del procedimento, non si trova in situazione di conflitto, anche potenziale, e di interessi;

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto;

DETERMINA

a) di volturare alla società "TOMASI TOURISM S.R.L" il provvedimento di VIA (PE VIA n. 1226/2022) e i titoli abilitativi necessari alla realizzazione e all'esercizio del progetto (Permesso Di Costruire n. 29 del 29/12/2023 pg. n. 83367 del 29/12/2023, Autorizzazione Paesaggistica pg. n. 83353 del 29/12/2023 e Autorizzazione Pratica Di Vincolo Idrogeologico SVI 9/2022 pg. n. 81594 del 19/12/2023), tutti ricompresi nel Provvedimento Autorizzatorio Unico, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 e relativi al progetto denominato "Comacchio Camping Village" in attuazione dell'Accordo Territoriale PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA" localizzato in Porto Garibaldi, via dei Mille, frazione del Comune di Comacchio provincia di Ferrara, proposto dalla Società "Immobiliare La Medusa Srl", così come richiesto con istanza acquisita al Prot. 52640/2025 del 11/08/2025, dalle società "TOMASI TOURISM S.R.L" e "IMMOBILIARE LA MEDUSA SRL";

b) di specificare che i titoli abilitativi compresi nel Provvedimento Autorizzatorio Unico approvato con Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024 e necessari alla realizzazione e all'esercizio del progetto in esame, così come compiutamente elencati nella parte narrativa (Permesso di Costruire n. 29 del 29/12/2023, Autorizzazione Paesaggistico Ambientale pg. n. 83353 del 29/12/2023, Autorizzazione Pratica di Vincolo pg. 81594 del 19/12/2023), si intendono volturati in questo stesso atto in quanto afferiscono all'Amministrazione Comunale di Comacchio competente per materia;

c) di stabilire che la società "TOMASI TOURISM S.R.L", subentrando alla "IMMOBILIARE LA MEDUSA SRL", dovrà rispettare tutte le condizioni ambientali contenute nella Deliberazione di Giunta Comunale 100/2024;



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

d) di dare atto che la non ottemperanza alle condizioni ambientali (prescrizioni) riportate nel Provvedimento di VIA sopra citato sarà soggetta a sanzione come definito dall'art. 29 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;

e) di trasmettere copia della presente determina alle società "TOMASI TOURISM S.R.L" e "IMMOBILIARE LA MEDUSA SRL";

f) di trasmettere, inoltre, copia della presente determina a:

- MINISTERO DELLA CULTURA - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Delta del Po;
- Coordinamento monitoraggio acque e analisi/valutazioni complesse ARPAE Emilia-Romagna - Area Pre-venzione Ambientale Centro;
- PROVINCIA DI FERRARA;
- CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA;
- C.A.D.F. S.p.A.;
- Regione Emilia-Romagna, Agenzia per la Sicurezza territoriale e la protezione civile, Settore Sicurezza territoriale e protezione civile distretto nord, Ufficio territoriale di Ferrara;
- Comando provinciale Vigili del Fuoco - Ferrara;
- Azienda AUSL di Ferrara;
- ATERSIR;
- AUTORITA' DI BACINO;
- ENEL PRODUZIONE S.p.A.;
- ENEL S.p.A. - Distribuzione territoriale;
- TERNA S.p.A.;
- TELECOM ITALIA S.p.A.;
- SNAM RETE GAS S.p.A. - Distretto di Bologna;
- EDISON D.G. S.p.A.;
- INRETE Distribuzione Energia S.p.A.;
- SOELIA S.p.A.;
- HERA;
- CLARA S.p.A.;



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

- Regione Emilia-Romagna, Settore Difesa Del Territorio Area Difesa Del Suolo, Della Costa E Bonifica;

- Comune di Comacchio - Servizio "Patrimonio, Espropri, Servizi Ambientali e Pesca" del Comune di Co-macchio;

g) di pubblicare, per estratto, la presente determina dirigenziale sul BURERT e, integralmente, sul profilo web del Comune di Comacchio nella sezione dedicata alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale;

h) di rendere noto che contro il presente provvedimento è proponibile il ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni, o ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 (centoventi) giorni;

i) di dare atto, infine, che, per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi dell'art. 7 bis comma 3 del d.lgs. n. 33 del 2013.

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell' Art. 147 bis del D.Lgs n. 18 agosto 2000 n. 267.

Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.

Comacchio, lì 08/05/2026

L'Istruttore FF

Guidi Giuseppe / InfoCamere S.C.p.A.
(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)
