



Provincia di Modena

Area Amministrativa
Urbanistica, centrale unica di committenza e contratti
Pianificazione territoriale e difesa del suolo

Telefono 059 209354
Viale martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363
Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2965/2024

Modena, 17/09/2026

Oggetto: COMUNE DI MARANELLO

PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017 TRA REGIONE EMILIA-ROMAGNA, PROVINCIA DI MODENA, COMUNE DI MARANELLO, FERRARI SPA E FONDAZIONE AGNELLI PER LA REALIZZAZIONE DEL "POLO ALTA FORMAZIONE" NEL COMUNE DI MARANELLO, IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE – DICHIARAZIONE DI ASSENSO PRELIMINARE

RISERVE/OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 40 L.R. 20/2000 E 60 L.R. 24/2017 - PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO AI SENSI DELL'ART. 5 L.R. 19/2008. PARERE TECNICO IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006.

Aspetti amministrativi e procedurali

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008 è stato approvato il PSC – Piano strutturale Comunale del Comune di Maranello, successivamente variato con ultimo provvedimento di variante approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 29/10/2020.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 27/07/2010 è stato approvato il RUE Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Maranello, successivamente oggetto di numerose procedure di variante.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 07/04/2016, il comune di Maranello ha provveduto ad approvare il POC, Piano Operativo Comunale originario, oggetto di successive varianti;

Con Delibera di Giunta Comunale n. 97 del 07/08/2023, l'Amministrazione comunale di Maranello ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 18/06/2026 è stato adottato il nuovo strumento urbanistico, avviando, di conseguenza, il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della stessa L.R. 24/2017

Gli elaborati relativi alla presente Proposta di Accordo di programma sono stati acquisiti agli atti della Provincia di Modena con prot. 19668 del 04/06/2026, unitamente alla convocazione della conferenza preliminare avente ad oggetto la *"rigenerazione dell'area Ex Sima per la realizzazione del Polo dell'Alta Formazione M-Tech Maranello"*.

La conferenza, si è aperta con la seduta del 17/06/2026 ed è proseguita rispettivamente nelle date 08/07/2026 e 28/08/2026. Durante la seduta di Conferenza del 08/07/2026 la Provincia di Modena ha provveduto a richiedere integrazioni documentali e richiesta di chiarimenti, sia di carattere urbanistico che finalizzati all'espressione del proprio assenso preliminare e di sostenibilità al progetto.

A seguito della seduta di Conferenza del 08/07/2026 il Comune di Maranello ha trasmesso materiale integrativo con nota acquisita agli Atti Provinciali con prot. 29158 del 17/08/2026;

Nel corso della conferenza del 08/07/2026 sono stati acquisiti diversi contributi, approfondimenti, aggiornamenti e pareri che hanno portato alla necessità di integrare la documentazione originariamente prodotta. Tali aggiornamenti sono stati trasmessi contestualmente alla convocazione della seduta di conferenza del 28/08/2026.

Per quanto inerente specificatamente ai lavori svolti dalla conferenza si rimanda ai verbali della stessa;

Al fine di addivenire alla conclusione della conferenza preliminare il Comune di Maranello ha provveduto ad esprimere il proprio assenso preliminare all'Accordo con Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 15/09/2026.

Pareri

Contestualmente alla trasmissione del verbale della seduta di Conferenza del 08/07/2026, il Comune di Maranello ha provveduto a trasmettere i pareri di:

- Atersir prot. 15752/2026 – favorevole con prescrizioni;
- Ministero dell'interno – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Modena prot. 12565/2026 – favorevole con prescrizioni in relazione al progetto della Palestra;
- Ministero dell'interno – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Modena prot. 14638/2026 – favorevole con prescrizioni in relazione al progetto dell'edificio scolastico;
- Heracqua Modena – Servizio idrico Modenese prot. 18131/2026/4953 e prot. 18697/2026/5135 – favorevole con prescrizioni;
- SNAM Rete Gas prot. 14772/2026 – favorevole con raccomandazioni
- Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. 15662/2026 – favorevole con prescrizioni;

nella stessa seduta del 08/07/2026, sono seguenti richieste di integrazioni:

- Comune di Maranello – Maranello Patrimonio Srl;
- Comune di Maranello – Comando di Polizia Locale;
- Regione Emilia-Romagna – UT Sicurezza Territoriale Bacini Idr. Secchia-Panaro prot. 17899/2026;
- Unione Comuni Distretto Ceramico – Ufficio Sismica prot. 18365/2026;

Durante i lavori della Conferenza Preliminare del 28/08/2026 è stato acquisito il parere geologico sismico, favorevole, evidenziato nel verbale della stessa seduta.

Nel corso della Conferenza Preliminare conclusiva del 28/08/2026, oltre ai contributi riportati nei singoli verbali, sono pervenuti il parere favorevole con prescrizioni e indicazioni operative della Regione Emilia-Romagna, Servizio sicurezza territoriale e protezione civile Modena, e di ARPAE, parte integrante e sostanziale del verbale della conferenza stessa

Sintesi della proposta di Accordo di programma in variante urbanistica

La proposta di Accordo di Programma oggetto della presente istruttoria si sviluppa in attuazione del **"PROTOCOLLO DI INTESA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO "POLO DI ALTA FORMAZIONE TECNICA" TRA REGIONE EMILIA-ROMAGNA, PROVINCIA DI MODENA, COMUNE DI MARANELLO, FERRARI SPA, FONDAZIONE GIOVANNI AGNELLI"**, approvato dalla Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna con Delibera Num. 1587 del 08/07/2024.

Il protocollo prevede, in sintesi, la realizzazione sulla base di un Masterplan di:

- la realizzazione di una **Palestra Pubblica**, sulla base di un progetto redatto a cura e spese di Ferrari, e realizzato a fronte di finanziamento da parte della Regione Emilia-Romagna (intervento "MOTOR VALLEY COLLEGE – SPAZI DIDATTICI IN COLLABORAZIONE CON LA SCUOLA DEI MESTIERI "FERRARI" con Cup F55E24000030001);
- la **Nuova Sede dell'Istituto "A. Ferrari"**, completa di laboratori e spazi accessori per le attività scolastiche, e del **Dipartimento universitario** che saranno realizzati a cura e spese di Fondazione Agnelli e, una volta ultimati, saranno da quest'ultima donati;
- la **Foresteria**, o altra struttura ricettiva, finanziata con fondi privati e che resterà di proprietà di Ferrari SPA;
- la demolizione degli stabili obsoleti esistenti, costituiti da un capannone industriale ed edifici di servizio annessi;
- la realizzazione di dotazioni pubbliche a parcheggio e relativi interventi di riqualificazione dei fronti stradali per una maggiore accessibilità funzionale all'area;

L'area oggetto di intervento è localizzata nel territorio comunale di Maranello, in un ambito ricompreso tra via 8 Marzo e via per Vignola, all'interno dell'ambito di riqualificazione dell'area denominata "ex Sima", in continuità con il tessuto urbano consolidato, per una superficie territoriale complessiva di mq 31.659.

Dall'analisi della vigente pianificazione urbanistica vigente, si evidenzia che l'ambito di cui è parte il lotto è disciplinato dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Maranello, come "Ambiti Urbani da riqualificare" di tipo "2" ("AR"), da destinare a interventi di ristrutturazione urbanistica e rinnovo urbano che offrano soluzioni tangibili ai problemi di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici del contesto urbano; più specificatamente, l'Ambito d'Intervento corrisponde al sub-ambito b) dell'ambito "AR.2d- SIMA" caratterizzato dalla presenza dell'omonimo stabilimento industriale ormai dismesso, la

cui attuazione risulta subordinata a POC-PUA;

Dall'analisi del PUG adottato, inoltre, si evidenzia come l'area interessata dal presente procedimento è disciplinata come "Tessuti da riqualificare e rigenerare" e in particolare nella tipologia "T.R – Rigenerazione profonda" della Disciplina del PUG, elaborati "D.1 – Norme e D.2 – Disciplina degli interventi diretti", per i quali sono previsti interventi di trasformazione urbanistica attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti, volti ad allontanare le funzioni non coerenti con il tessuto insediato e a qualificare l'immagine urbana con soluzioni che soddisfino le esigenze di assetto e di dotazione di attrezzature e spazi pubblici e occasioni di interesse per gli abitanti. Più in particolare, le aree del Comparto sono ricomprese tra quelle da destinare a "progetti strategici" della Strategia del PUG, elaborati ST.1 – Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, nell'ambito dell'asse strategico "II - Attrattività, innovazione e sistema produttivo di qualità", Obiettivo Specifico II.3.2 volto a rafforzare il sistema scolastico superiore, Azione II.3.2.1 Potenziamento della formazione secondaria e superiore, che promuove l'adeguamento ed eventuale ampliamento dell'IPSIA Ferrari oppure la delocalizzazione in ambito adeguato.

La variante urbanistica al PSC-RUE del Comune di Maranello riguarda la suddivisione dell'ambito oggetto di intervento in 3 sub-comparti attuativi così individuati ed evidenziati nella immagine seguente:

- Sub-comparto COLL-U.c (SPORT) per la nuova palestra pubblica;
- Sub-comparto COLL-S.b (IS) per la nuova sede dell'Istituto "A.Ferrari";
- Sub-comparto APC.t* per la foresteria o altra struttura ricettiva;



I parametri di superficie fondiaria e di carattere edilizio ed urbanistico per i singoli sub-comparti, oltre alla definizione dei parametri di permeabilità e dotazioni pubbliche sono disciplinati negli elaborati tecnici facente parte integrante della proposta di Accordo di Programma.

Riserve ai sensi degli art. 40 della L.R.20/2000 e dell'art. 60 della L.R. 24/2017

Nel merito urbanistico **non si sollevano riserve all'assenso preliminare**, riportando, in via sintetica, le indicazioni e le prescrizioni fornite nell'ambito della terza conferenza dei servizi preliminare, che si riportano di seguito:

- L'area di intervento è collocata, ai sensi del vigente PTCP all'interno di un settore di ricarica tipo B (art. 12A), con grado di vulnerabilità dell'acquifero "estremamente elevato".
Al fine di garantire l'applicazione di tutte le misure di protezione della falda si prescrive di attuare, in sede progettuale, tutte le misure di prevenzione relativa ai centri di pericolo stabiliti dall'allegato 1.4 del PTCP. A titolo esemplificativo e non esaustivo si prescrive di eliminare quindi tutte le destinazioni d'uso incompatibili a tale tutela, come, ad esempio, l'installazione di impianti di accumulo antincendio, comprensivi dei serbatoi di deposito di oli o carburanti. Vengano inoltre confluite all'interno della vasca di laminazione prevista al piano interrato dell'edificio scolastico le sole acque derivanti da coperture o da aree afferenti alla scuola non soggette a rischio inquinamento, provvedendo a separare tali acque da quelle dei piazzali di parcheggio o di altre porzioni di intervento.

- In riferimento alle disposizioni discendenti dal PUA relativo all'ambito AR.2d, SUB A, si prende atto di quanto dichiarato nella relazione di variante urbanistica: "nel calcolo delle dotazioni si è altresì tenuto presente di quanto derivante da precedenti impegni convenzionali". Si chiede quindi di operare un generale coordinamento degli elaborati in linea con il mantenimento degli obblighi relativi all'attuazione di dotazioni di parcheggi e verdi previsti nel PUA stesso.
- In riferimento alla prescrizione circa il rispetto e l'ottemperanza alla direttiva di cui all'art. 55 comma 3 del PTCP, si prescrive che il calcolo delle aree permeabili sia effettuato escludendo le aree interessate da volumi di laminazione interrati, che pertanto non possono essere considerate permeabili.
- Si propone che tutta l'area del parcheggio, non solo gli stalli, siano realizzati con pavimentazione permeabile (a titolo esemplificativo si propone di adottare lo schema 3 cap. 03 *Infrastrutture verdi lineari* della pubblicazione del Comune di Modèan *Linee Guida per la Gestione del patrimonio verde di Modena* elaborata da Alberitalia nel 2026), al fine di garantire 1 albero/80 mq di SF destinata a parcheggio. Si propone, inoltre, di prevedere l'area verde presente tra gli stalli di sosta come rain garden, in modo che l'acqua di dilavamento dei parcheggi defluisca al suo interno.
- In relazione alla richiesta di una rivisitazione del sistema degli accessi, della sicurezza degli stessi e sul sistema di accessibilità di mobilità dolce al Polo di Alta Formazione, si prescrive che sia attivata una fase di monitoraggio specifico, a cura del comando di Polizia Locale di Maranello. Il monitoraggio dovrà prevedere tempi e metodologie di verifica e le eventuali azioni correttive da applicarsi a seguito dell'evidenza di eventuali criticità, da concordare in sede di collegio di vigilanza;
- Infine, con l'obiettivo di procedere con la pubblicazione della proposta di Accordo di Programma e degli elaborati di progetto, si prescrive una generale verifica e coordinamento della documentazione al fine di eliminare gli elementi di non congruenza tra gli stessi e la Valsat, esplicitati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel verbale della seduta di Conferenza del 28/08/2026;

Parere tecnico in merito alla Valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e artt. 18 e 19 della L.R.24/2017

Nel merito delle valutazioni ambientali, si sottolinea che il parere ambientale potrà essere compiutamente espresso solo dopo che siano state completate le fasi di pubblicazione degli atti di variante e di controdeduzione delle eventuali osservazioni, nonché dopo l'acquisizione formale dei pareri di ARPAE ed AUSL.

Allo stato dell'arte si può comunque esprimere un assenso preliminare di massima rispetto alla sostenibilità dell'Accordo di Programma, alle prescrizioni e raccomandazioni già espresse nella seduta di Conferenza del 28/08/2026 e che si riportano sinteticamente:

- L'area oggetto di intervento ricade all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui all'art. 11 del vigente PTCP, è inoltre classificata come settore di ricarica di tipo B (area di ricarica indiretta della falda). Si richiamano pertanto fin da ora le disposizioni di cui all'art. 12A del vigente PTCP, relativamente all'allontanamento dei centri di pericolo ed alle misure per il risparmio idrico.
- All'interno della Valsat siano previste azioni di monitoraggio del livello altimetrico e di qualità dell'acqua della falda presente nell'area oggetto di intervento, mediante periodici prelievi in fase preliminare al cantiere, in fase esecutiva e in esercizio, con cadenza periodica predefinita e per un periodo di esercizio non inferiore a 5 anni, e comunicazione delle risultanze delle analisi effettuate al collegio di vigilanza e all'Ente competente (ARPAE), oltre ad esplicitare le eventuali azioni correttive e mitigative degli impatti attesi.
- In riferimento alla valutazione degli impatti ambientali della fase di cantiere si rileva che questa fase non è valutata dal punto di vista quantitativo, non stimando i volumi di scavo, né il numero di mezzi necessari per la movimentazione di terreni o materiali, oppure i varchi di accesso al cantiere. Si prescrive pertanto che tale fase sia valutata dal punto di vista quantitativo su tutti gli interventi previsti in progetto, allegando alla stessa i layout di cantiere per ogni attività.
- In merito al sistema di accessibilità all'area oggetto di intervento, si evidenzia che è stato introdotto nella Valsat uno specifico capitolo relativo al monitoraggio, ma gli indicatori non paiono pienamente pertinenti e non sono riportate la frequenza di monitoraggio, né tantomeno le misure correttive. Si propone di correggere tale criticità utilizzando, a titolo esemplificativo e relativamente alla mobilità, indicatori quali misurazione flussi veicolari indotti, incidentalità ecc.

Qualora i contenuti dell'Accordo di Programma non vengano sostanzialmente modificati in sede di controdeduzione, si ritiene possibile che tali valutazioni vengano espresse direttamente in sede di conferenza di servizi conclusiva dell'Accordo di Programma.

Conclusioni

Si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- non sollevando rilievi urbanistici ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000 e art. 60 L.R. 24/2017
- evidenziando le indicazioni assunte nel presente documento di istruttoria;
- esprimendo l'assenso preliminare alla positiva conclusione dell'Accordo di Programma, nei contenuti venutisi a formare nel corso della conferenza di servizi così come approvati dal Comune di Maranello con DCC n. 45 del 29/05/2025;
- delegando, qualora tali contenuti non vengano sostanzialmente modificati in controdeduzione, al dirigente del Servizio Urbanistica, Centrale unica di Committenza e Contratti, o suo delegato, ad esprimere il Parere Ambientale sulla Valutazione Ambientale Strategica della variante urbanistica, in sede di conferenza di servizi conclusiva dell'Accordo di Programma.

Il funzionario delegato
DENIS BERTONCELLI

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

Protocollo n. 32654 del 17/09/2026 12:05:08