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. 3022/2026

Modena, 20/11/2026

Oggetto: COMUNE DI MARANELLO - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 "PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' CENTROFRUTTA - RISERVE/OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 40 L.R. 20/2000 E 60 L.R. 24/2017 - PARERE TECNICO IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006.

Aspetti amministrativi e procedurali

L'Amministrazione Comunale è dotata di Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008. Il RUE è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 27/07/2010. Sia il PSC che il RUE sono stati oggetto di successive varianti.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2009 è stato approvato il Primo Piano Operativo Comunale (POC).

Con Delibere di Consiglio Comunale n. 53 del 27/07/2010 e n. 2 del 07/02/2013 sono state approvate varianti al Piano Operativo Comunale (POC).

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016 è stato approvato il secondo Piano Operativo Comunale (POC).

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 31/07/2018 e n. 5 del 30/01/2020 sono state approvate varianti al secondo Piano Operativo Comunale (POC).

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.

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot.22075 del 18/06/2026, il Comune di Maranello ha trasmesso l'istanza in oggetto per gli adempimenti di competenza.

Con nota prot.23984 del 02/07/2026, la Provincia di Modena, esaminati gli elaborati trasmessi, ha provveduto a formulare una richiesta di documentazione integrativa.

Tale documentazione è stata acquisita agli atti provinciali con nota prot.37550 del 26/10/2026. In tale sede è stato acquisito il necessario Rapporto Ambientale di Valsat.

Pareri e Osservazioni

Con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 39209 del 09/11/2026, il Comune di Maranello ha provveduto a dichiarare che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

In data 12/11/2026 con nota prot. 39883 è stato acquisito il parere di Arpae.

Sintesi del Procedimento Unico Art. 53 L.R. 24/2017

Il progetto prevede il restyling integrale del punto vendita "Centrofrutta" ed il suo contestuale ampliamento nelle unità immobiliari adiacenti a Ovest e Nord del medesimo stabile prima occupati da altre attività ormai dismesse da tempo.

La variante urbanistica inerisce:

- modifica dell'individuazione delle aree idonee all'insediamento di medio-piccole strutture di vendita

operata da PSC e RUE;

- introduzione dell'uso U6.1, attualmente non previsto all'interno delle NTA del RUE (art.52)

Riserve ai sensi degli art. 32 e 33 della L.R.20/2000

In relazione alla documentazione complessivamente integrata, si formulano le seguenti riserve.

Relativamente alla dotazione di parcheggi si prende atto delle dichiarazioni del progettista in merito al rispetto dei parametri del PSC e della DCR 1253/1999, tuttavia nella documentazione integrativa non si ravvisano considerazioni in merito alla presenza di un tessuto residenziale e della relativa dotazione di parcheggi, come richiesto da questo Ente in sede di richiesta integrazioni. Alla luce di ciò si prescrive di garantire le dotazioni di parcheggio sia all'attività di Centrofrutta con annesso ampliamento, sia alle abitazioni soprastanti. Si prescrive, inoltre, che qualora venga estesa l'apertura dell'attività alla giornata di domenica, venga preliminarmente verificata l'idoneità della dotazione a parcheggi di entrambe le destinazioni d'uso, verificandone la coesistenza delle funzioni.

In relazione all'elaborato "Relazione Economico Finanziaria", con riferimento al cronoprogramma delle attività, si chiede di aggiornarlo, in quanto già superato.

Infine, con riferimento alla variante alle NTA del RUE finalizzata ad introdurre l'uso U.6.1 attualmente non previsto, si prescrive che lo stesso venga previsto limitatamente all'ambito APTC.t del Centrofrutta e non estensivamente su tutti gli analoghi ambiti del PSC.

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

Si dà atto che:

- l'Autorità Competente all'espressione del parere motivato di cui all'art.12 del D.Lgs. n. 152 del 2006 è la Provincia di Modena ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. 24/2017;
- la L.R. 24/2017 consente di fare salve le fasi procedimentali e gli adempimenti già svolti, ivi compresi quelli previsti dalla L.R. 20/2000, in quanto compatibili con le disposizioni del D.Lgs. 152/06;
- il Comune di Maranello, nella sua qualità di Autorità procedente, ha provveduto alla trasmissione del Documento di Valsat, quale parte integrante della documentazione costituente il progetto;

È stato acquisito agli Atti Provinciali il parere ARPAE con prot. 39883 del 12/11/2026, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale della presente istruttoria.

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al prot. 39209 del 09/11/2026 l'Amministrazione Comunale di Maranello ha trasmesso l'esito della pubblicazione del deposito, attestando che non sono pervenute osservazioni durante il periodo di deposito.

Si considera quindi che, in merito ai contenuti della ValSAT/VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 18 della L.R: 24/2017, ci sono le condizioni per esprimere il PARERE MOTIVATO AMBIENTALE previsto dalle vigenti leggi.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime
PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE (art. 15 D.Lgs 152/2006, art. 18 L.R. 24/2017)

Innanzitutto, si richiama e si fa proprio il parere espresso da ARPAE allegato integrale e sostanziale del presente provvedimento e citato in premessa, le cui prescrizioni dovranno essere ottemperate ed attuate in sede esecutiva.

Quanto sopra premesso, con riferimento al documento di VAS-ValSAT del Procedimento Unico Art.53 della L.R.24/2017, si ritiene possa essere valutata la coerenza generale della proposta rispetto agli obiettivi di Sostenibilità ambientale.

In particolare, gli elaborati di progetto descrivono e analizzano i contenuti, gli obiettivi principali del Procedimento Unico ed il rapporto con altri piani o progetti, con particolare riferimento alla pianificazione sovraordinata.
La documentazione di VAS – ValSAT analizza gli effetti generali che deriveranno dall'attuazione delle scelte di progetto. La documentazione mette altresì in evidenza elementi di criticità in relazione alle ipotesi progettuali che, nella generalità dei casi, vengono specificate prevedendo, per ognuna, misure di adeguamento e mitigabilità.

Ritenuto che gli impatti ambientali derivanti, nel loro insieme, dalla realizzazione delle previsioni di progetto risultano opportunamente mitigabili.

Considerato che le funzioni di informazione e partecipazione sui contenuti del Procedimento Unico e sugli impatti ambientali ad esso conseguenti, utili anche agli effetti dell'art. 12 del D. Lgs 152 del 2006, sono state adeguatamente adempiute mediante deposito del progetto di Variante allo strumento urbanistico generale vigente presso la sede Comunale, sul sito web del Comune e mediante pubblicazione dell'Avviso di Deposito sul BURERT.

Per tutto quanto precede, sulla base del Documento di ValSAT costituito dalla Valutazione di Sostenibilità

Ambientale e Territoriale (ValSAT), tenuto conto:

- del parere espresso dall'Autorità ambientale, allegato alla presente istruttoria quali parte integrante e sostanziale;
- che nel periodo di deposito non sono state formulate osservazioni al procedimento unico in oggetto;

Si esprime

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CONDIZIONATO

Al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, promosso dal Comune di Maranello, denominato "**Ampliamento Centrofrutta**", relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (ValSAT-VAS), in variante agli strumenti urbanistici vigenti, di cui all'art. 18 della L.R. 24/2017 e all'art. 5 del D.Lgs n. 152/2006, nel rispetto del parere allegato alla presente istruttoria e delle prescrizioni in esse contenute, oltre alle prescrizioni riportate nelle riserve già espresse nella presente istruttoria e a quelle qui di seguito evidenziate.

Conclusioni

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita si propone che il Presidente della Provincia faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando rilievi urbanistici ai sensi dell'artt. 35 e 40 della LR 20/2000;
- Recependo le conclusioni della valutazione ambientale, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art.12 D.lgs. 152/2006 e loro ss. mm. e ii., invitando l'Amministrazione comunale all'osservanza dei pareri di competenza ambientali e delle osservazioni contenute;

Il funzionario delegato
DENIS BERTONCELLI

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

Protocollo n. 40907 del 20/11/2026 10:53:03

Sinadoc 20082/2026

Spett.le
Comune di Maranello
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it

PROVINCIA di MODENA
Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e cartografia

provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Oggetto: Indizione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14, comma 2 e art 14-ter della L. 241/90, secondo quanto previsto dall'art. 53 comma 6, lett. b), della L.R.21 Dicembre 2017, n. 24 per l'approvazione del progetto di "AMPLIAMENTO, ALL'INTERNO DI VOLUMI ESISTENTI, DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE CENTROFRUTTA", in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Foglio 6 Particella 247 Subb 5-16-39-40-41.

Contributo tecnico ambientale

---

1. PREMESSA

Si riscontra con la presente la richiesta di parere, acquisita agli atti Arpae con prot. n° 110966 del 18/06/2026 e della documentazione allegata ai fini della valutazione dell'intervento di ampliamento dell'attività commerciale Centrofrutta, nel comune di Maranello (MO).

Con nota n.121154 del 02/07/2026 la provincia di Modena ha inviato formale richiesta di integrazioni per specifici elaborati.

In data 26/10/2026 il comune di Maranello ha inviato comunicazione assunta agli atti con prot. n. 192707 trasmettendo la documentazione pervenuta dal proponente: nello specifico una relazione di Valsat e la relazione economico finanziaria.

In merito all'intervento in oggetto, per quanto di competenza, alla luce della documentazione resa disponibile, si esprimono le seguenti considerazioni.

Protocollo n. 40907 del 20/11/2026 10:53:03

2. DESCRIZIONE PROGETTO IN SINTESI

Il progetto è relativo all'ampliamento del punto vendita "CENTROFRUTTA" sito in Via Vignola n°277 in località Pozza di Maranello in Variante agli strumenti urbanistici comunali.
Il Punto vendita è localizzato al piano terra di un fabbricato condominiale in adiacenza dell'intersezione stradale a rotatoria tra Strada Statale n°12 "Nuova Estense", Via Vignola e la Strada Provinciale n°569 per i quali vi sono due varchi di accesso (a Nord-Est con accesso e recesso "alla mano" dalla S.S.12, e uno a Sud-Ovest con accesso e recesso dalla Via Vignola)
Ai piani superiori del fabbricato, sviluppato complessivamente su tre piani f.t., sono presenti sia studi professionali che abitazioni.

2.1. Variante Urbanistica

Il Piano Strutturale Comunale PSC (Del. C.C. n. 39 del 28/07/2008 e s.m.i.) individua il fabbricato oggetto d'intervento nell'Ambito APC.t "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali".
Il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (D.C.C. n. 70 del 29/10/2020), individua il fabbricato all'interno dell'Ambito APC.t (s) "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario direzionali – Parti insediate e consolidate".
L'attività esistente è attualmente classificata come Esercizio Commerciale di Vicinato **(uso U5**) con Superficie di Vendita pari a **202 mq.**
L'ampliamento in progetto nei locali adiacenti a quello attualmente occupato dal punto vendita, Andrebbe ad aumentare la Superficie di Vendita a **361,40 mq** assimilabile ad una Medio-Piccola Struttura di Vendita del settore alimentare **(uso U6.1.a**).
L'area di vendita sarà riorganizzata, introducendo nuove scaffalature, banchi frigo/surgelati, reparto pane e laboratorio/cucina per piatti pronti a base di verdure.
Le richieste di variante sono relative a:

- modifica puntuale dell'individuazione delle aree idonee all'insediamento di medio-piccole strutture di vendita operata dal PSC e RUE;
- deroga rispetto a quanto indicato all'art. 52 comma 2 delle Norme di RUE relativamente agli usi ammessi negli Ambiti APC.t in quanto l'uso U6.1.a non è previsto (l'attuale negozio uso U5 presenta una SC di 243,60 mq, pari al 16,53% della SC totale del fabbricato; il negozio in progetto uso U6.1.a presenta una SC di 552,90 mq, pari al 37,52% della SC totale del fabbricato).

3. CONCLUSIONI SULLA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Il progetto proposto è inerente l'ampliamento del punto vendita all'interno di locali già esistenti posizionati al piano terra di un fabbricato condominiale ad uso misto.
L'area di vendita sarà riorganizzata introducendo nuove scaffalature, banchi frigo/surgelati, reparto pane e laboratorio/cucina per piatti pronti a base di verdure.
Dal punto di vista ambientale, si chiede di tener conto nella fase esecutiva ed edilizia dei lavori della seguente valutazione: dall'elaborato tecnico degli impianti si rileva che verranno posizionate due nuove pompe di calore all'interno del punto vendita, di conseguenza il motore

Protocollo n. 40907 del 20/11/2026 10:53:03

esterno dovrà essere posizionato in modo da non arrecare disagio ai residenti.
Si chiede quindi di effettuare in quella fase un collaudo acustico o di presentare autocertificazione dichiarante la non rumorosità o non superamento limiti (DGR 673/2004/ DPR 227/2011) da parte di un tecnico competente in acustica.

Si precisa infine che sono fatte salve le autorizzazioni e le prescrizioni stabilite da altre normative il cui rilascio compete ad altri Enti ed Organismi, nonché le disposizioni e le direttive vigenti per quanto non previsto dal presente contributo, con particolare riguardo agli aspetti di carattere igienico - sanitario, di prevenzione e di sicurezza e tutela dei lavoratori nell'ambito dei luoghi di lavoro.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico	**La Dirigente del Servizio Territoriale**
Dott.ssa Meri Scaringi	Ing. Tiziana Melfi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Protocollo n. 40907 del 20/11/2026 10:53:03