



Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

Atto numero 142 del 06/10/2026

OGGETTO: COMUNE DI VIGNOLA. PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC- ATTO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA PER L'ESPRESSIONE DELLE DETERMINAZIONI DI COMPETENZA (ART. 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. 15 DEL D.LGS. N. 152/2006 E ART. 18 E 19 L.R. 24/2017

.

L'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, disciplina gli Accordi di Programma per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi e di programmi di intervento che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, di Province e Regioni, di Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici.

L'art. 60 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", dispone, fra l'altro:

- al comma 1 che l'Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica riguarda esclusivamente la disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento oggetto dell'Accordo;
- al comma 2 che l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione sia stipulato, oltre che dai soggetti di cui all'articolo 59, comma 1 della legge stessa, dai rappresentanti degli enti titolari degli strumenti di pianificazione di cui si propongono modificazioni (lett. a), dal soggetto d'area vasta per esprimere la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale nel caso di modifiche a piani comunali (lettera b) e dalla Regione, per esprimere la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale nel caso di modifiche a piani territoriali (lettera c);
- al comma 8 che il decreto di approvazione dell'accordo di programma è emanato dal Presidente del soggetto di area vasta territorialmente competente, per gli accordi in variante a strumenti urbanistici comunali, dal Presidente della Regione nei restanti casi di variante.

Il Comune di Vignola è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), predisposto ai sensi della L.R. 47/1978, oggetto di variante generale approvata con atto della Giunta Provinciale n. 359 del 18/09/2001 e di varianti specifiche successive;

Attualmente è in corso il processo di aggiornamento della strumentazione urbanistica vigente ai sensi della L.R.24/2017.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 23/06/2022 avente ad oggetto “ACCORDO EX ART. 11 DELLA L. 241/90 E SS.MM. ED II. PREORDINATO ALL’ATTIVAZIONE DELL’ITER DI ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 60 DELLA L.R. 24/2017 RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO SOVRACOMUNALE E CONTESTUALE P.U.A. IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE – PROVVEDIMENTI” è stato approvato lo schema di accordo ex Art. 11 della L. 241/90 preordinato all’attivazione dell’iter di Accordo di Programma di cui all’Art. 60 della L.R. 24/2017, relativo alla realizzazione di interventi di interesse pubblico sovra comunale, tra il Comune di Vignola, Coop Alleanza 3.0 S.C. e Società Emiliana s.r.l., poi sottoscritto e registrato in data 05/07/2022 (nr. registro Contratti 40/2022/C);

Le Società Coop Alleanza 3.0 e Società Emiliana S.r.l. hanno presentato al Comune di Vignola una proposta, tramite elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente, finalizzata ad avviare le procedure di approvazione dell’Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat), in conformità alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 18 della L.R. n. 24/2017);

Il Comune di Vignola, recependo la proposta, ha pertanto promosso l’Accordo di Programma in oggetto ai sensi del comma 3 dell’art. 60 della L.R. n. 24/2017

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al PG 25629 del 15/07/2022 è stata convocata la prima seduta della Conferenza Preliminare, che si è avviata in data 13/09/2022 (verbale acquisito con nota prot. 31886 del 19/09/2022). Tale seduta è stata sospesa e si è completata in data 28/09/2022 a seguito di alcuni approfondimenti in merito alla coerenza del progetto presentato con il POIC (verbale acquisito con nota prot. 33761 del 04/10/2022);

A seguito di quanto emerso nella prima seduta della Conferenza Preliminare è stato avviato un tavolo tecnico di Coordinamento della Viabilità, che ha espletato il suo lavoro in diversi incontri gestiti dal Servizio Viabilità del Comune di Vignola; l’esigenza di tale tavolo è nata per coordinare le valutazioni relative a mobilità ed accessibilità afferenti ai diversi procedimenti attivi nel Comune di Vignola che hanno previsto la localizzazione di nuovi insediamenti nel quadrante nel quale viene prevista la localizzazione della nuova Grande Struttura di Vendita;

Con nota agli Atti Provinciali al PG 24018 del 30/06/2023 è stato acquisito il verbale conclusivo del Tavolo Tecnico di coordinamento della Viabilità; con la medesima nota l’Amministrazione Comunale ha ribadito la sospensione dei termini procedurali fino all’acquisizione delle integrazioni, chiedendo altresì di ridefinire la bozza di Accordo prevedendo il ruolo della Regione Emilia-Romagna in relazione alla variante al POIC e della Provincia di Modena;

Con nota acquisita al PG 3220 del 30/01/2024 l’Amministrazione Comunale ha comunicato l’invio delle integrazioni da parte di Coop Alleanza 3.0 e l’avvio dell’istruttoria di tale documentazione da parte del Comune;

Con successiva nota acquisita al PG 27564 del 06/08/2024 il Comune di Vignola ha trasmesso la documentazione agli enti coinvolti ed ha convocato la seduta della Conferenza Preliminare in forma simultanea ed in modalità sincrona per il 25/09/2024;

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al PG 37761 del 31/10/2024 è stato trasmesso il verbale della seconda seduta Conferenza Preliminare, al quale è seguita una richiesta di integrazioni dell’Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna;

Con nota acquisita agli Atti Provinciali al PG 13601 del 17/04/2025 l’Amministrazione Comunale ha trasmesso agli enti coinvolti una ricognizione generale sullo stato della progettazione e dell’acquisizione delle valutazioni dei diversi enti partecipanti alla Conferenza;

Successivamente è pervenuto il parere del Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola, con conseguente richiesta di perfezionamento ed integrazione degli elaborati progettuali (prot. 21484 del 18/06/2025);

Con successiva comunicazione agli atti Provinciali al prot. 29071 del 25/08/2025 è stata trasmessa la documentazione integrativa, convocando altresì la seduta conclusiva della Conferenza Preliminare;

In data 01/10/2025 si è svolta la seduta della Conferenza Preliminare per la chiusura in linea tecnica, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 in forma simultanea e modalità sincrona, volta ad addivenire alla chiusura in linea tecnica del procedimento;

A seguito della necessità emersa in Conferenza Preliminare di effettuare ulteriori approfondimenti sui temi di dettaglio della bozza di Accordo e alla luce dei pareri pervenuti, in data 31/10/2025 è stata conclusa la seduta avviata l'01/10/2025. Con successivo prot. 37643 del 03/11/2025 è stato acquisito il parere di ARPAE. Il verbale della suddetta seduta è stato acquisito agli Atti Provinciali con prot. 38639 del 10/11/2025.

Nel corso della Conferenza Preliminare sono complessivamente pervenuti i seguenti pareri, messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale:

- Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola: parere favorevole condizionato del 01/09/2022;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Archeologia: parere favorevole con richiesta di esecuzione di sondaggi archeologici preliminari del 12/09/2022;
- HERA S.p.a. INRETE: parere favorevole condizionato del 24/09/2022;
- ATERSIR: parere favorevole con prescrizioni del 27/11/2023;
- Comando Vigili del Fuoco Modena: nota del 10/09/2025;
- Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola: parere favorevole con prescrizioni del 02/10/2025;
- ARPAE: parere favorevole con prescrizioni del 14/10/2025 e sua integrazione in data 31/10/2025, con la quale si esplicita che le prescrizioni di cui al precedente parere sono da ritenersi soddisfatte.

Il 4/12/2025 il Consiglio Comunale di Vignola ha approvato la deliberazione n. 84 avente ad oggetto “Accordo di programma tra Comune di Vignola, Azienda pubblica di servizi alla persona Terre di Castelli Giorgio Gasparini, Unione Terre di Castelli, Regione Emilia Romagna, Provincia di Modena e Coop Alleanza 3.0 S.C. per la riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata “I Ciliegi” con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione di area, in nuovo ambito, in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC – determinazione dell'organo istituzionalmente competente, ai sensi degli articoli 59 e 60 della L.R. 24/2017 in ordine alla espressione dell'assenso preliminare alla proposta di Accordo”, nonché gli allegati alla medesima deliberazione, fra i quali è ricompreso anche lo “Schema Accordo di Programma”.

Il 02/02/2026 la Giunta Regionale ha approvato la delibera n. 129 avente ad oggetto “Autorizzazione nulla osta della Regione alla conclusione dell'Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e art. 60 della L.R. 24/2017 per la riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata “I Ciliegi” e la successiva Delibera di Giunta Regionale n. 170 del 09/02/2026 avente ad oggetto Rettifica della Delibera di Giunta Regionale n. 129/2026 – “Autorizzazione nulla osta della Regione alla conclusione dell'Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e art. 60 della L.R. 24/2017 per la riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata “I Ciliegi”.

Con la Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 13 del 03/03/2026, l'Amministrazione provinciale ha espresso il proprio assenso preliminare alla proposta di Accordo di Programma, dando atto che nella seduta conclusiva di Conferenza Preliminare si erano determinati i

presupposti per l'espressione del consenso unanime alla proposta stessa e dando atto che la conclusione del procedimento comporta variante allo strumento di pianificazione comunale (PRG) e provinciale (POIC).

Il 6/08/2026 l'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna ha approvato la deliberazione n. 15703 con la quale è stato espresso parere motivato favorevole alla valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, in merito alla "Variante Specifica al POIC della Provincia di Modena", nell'ambito dell'Accordo di Programma in oggetto, con prescrizioni e raccomandazioni elencate nel corpo dell'atto.

La proposta di accordo di programma, comprensiva degli elaborati costitutivi, unitamente alla proposta di variante al POIC e di variante al PRG, è stata pubblicata per sessanta giorni consecutivi dal 22/04/2026 al 21/06/2026, ai sensi dell'art. 60, comma 6, della L.R. 24/2017.

Nel periodo di deposito sono pervenute all'Amministrazione comunale 15 osservazioni, trasmesse integralmente alla Provincia di Modena con nota acquisita al prot. 23028 del 25/06/2026.

Con nota prot. 27614 del 03/08/2026 e successivo aggiornamento prot. 29012 del 13/08/2026 il comune di Vignola ha trasmesso la proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute.

Tenuto conto delle risultanze delle sedute tecniche del 15/07/2026 e della Conferenza dei Servizi conclusiva del 18/08/2026, preso atto delle osservazioni pervenute e della proposta di controdeduzione alle stesse elaborato dal Comune di Vignola, le Amministrazioni Procedenti hanno condiviso le controdeduzioni stesse e hanno preso atto:

- o della posizione dell'Amministrazione comunale procedente, già espressa con Deliberazione di Consiglio comunale n. 84/2025 e che la stessa non era oggetto di modifica a seguito dei rilievi formulati dal Sindaco nella stessa seduta;
- o che le determinazioni espresse e gli esiti delle controdeduzioni non comportavano modifiche sostanziali rispetto alla Proposta di Accordo di Programma assentita dagli organi istituzionali competenti ai sensi dell'art. 60, comma 3, della L.R. 24/2017;
- o che, conseguentemente, risultavano ancora validi gli assensi già espressi dagli organi istituzionali competenti, senza la necessità di nuove deliberazioni né di ratifica ai sensi dell'art. 60, comma 7 della L.R. 24/2017;
- o dell'assenso alla conclusione dell'accordo di Programma espresso, per quanto di rispettiva competenza;
- o della lettura dei pareri e dei contributi espressi, integrativi di quanto già evidenziato nelle sedute precedenti, degli enti interessati.

In merito alla valutazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si richiamano anche le disposizioni vigenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica di cui al Decreto legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii, la L.R. 9/2008 e gli artt. 18 e 19 della LR 24/2017, nonché quelle relative alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008.

Si richiama altresì l'atto di organizzazione interna dell'Ente di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 229 del 21 giugno 2011 avente per oggetto "*Valutazione Strumenti Urbanistici Comunali. Aggiornamento gestione procedimenti VAS e Verifica di Assoggettabilità di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 in coordinamento alla L.R. 20/2000 e loro successive modificazioni e integrazioni*".

L'istruttoria del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti è assunta agli atti con prot. n. 33601 del 24/09/2026 a cui si rimanda integralmente per relationem.

Il responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Dr.ssa Barbara Bellentani.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/>

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail dpo-team@lepida.it oppure telefonicamente al numero 051/6338860.

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Il Dirigente responsabile del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa in relazione alla proposta del presente atto ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del Testo Unico Enti Locali.

Per quanto precede,

IL PRESIDENTE DISPONE

- 1) Di approvare l'istruttoria del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti assunta agli atti con prot. n. 33601 del 24/09/2026 a cui si rimanda per relationem.
- 2) Di non sollevare riserve di natura urbanistica, ribadendo le indicazioni fornite nell'istruttoria del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti sopracitata e allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.
- 3) Di dare atto del parere favorevole relativamente agli aspetti di natura geologico e sismico di cui all'art. 5 della L.R. 5/2008, come evidenziato nell'istruttoria del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti sopracitata e allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.
- 4) Di esprimere, in qualità di autorità competente per la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), parere motivato ambientale favorevole in relazione alla variante alla strumentazione urbanistica comunale, approvando l'istruttoria del Servizio Urbanistica, Centrale Unica di Committenza e Contratti sopracitata e allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.
- 5) Di dare atto che il successivo Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna, oltre all'approvazione dell'Accordo, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017, comporta variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC della Provincia di Modena nei termini indicati negli elaborati tecnici allegati all'Accordo stesso.
- 6) Di dare atto che il Decreto di approvazione, corredato dell'Accordo di Programma e dei relativi elaborati, sarà pubblicato sul sito web del Comune di Vignola e della Provincia di Modena in qualità di Autorità competente per la valutazione ambientale delle varianti al PRG.
- 7) Di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo in oggetto provvederà il Presidente della Provincia di Modena.

- 8) Di disporre la trasmissione del presente atto alle Amministrazioni partecipanti all'Accordo di Programma, per gli adempimenti conseguenti.
- 9) Di dare atto che il Decreto di approvazione produrrà i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul BURERT del relativo avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione che ha promosso la conclusione dell'Accordo.
- 10) Di dare atto che, avverso il presente provvedimento, è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo dell'Emilia-Romagna entro 60 gg in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 gg.

Il Presidente
BRAGLIA FABIO

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



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. 2846/2022

Modena, 24/09/2026

Oggetto: COMUNE DI VIGNOLA - PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC - 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. 15 DEL D.LGS. N. 152/2006 E ART. 18 E 19 L.R. 24/2017

Aspetti amministrativi e procedurali

La legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e in particolare gli articoli 59 ("**Accordi di programma**") e 60 ("**Accordi di programma in variante ai piani**"), disciplinano la nozione e i contenuti essenziali degli accordi di programma nonché il procedimento di approvazione degli stessi, qualora comportino variante alla pianificazione territoriale e urbanistica;

Il Comune di Vignola è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), predisposto ai sensi della L.R. 47/1978 e oggetto di Variante Generale approvata con atto di G.P. n. 359 del 18/09/2001 e di successive varianti specifiche;

Il Comune di Vignola, ai sensi delle previsioni di cui alla L.R. n. 24/2017, sta procedendo alla formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) per il completo rinnovo della strumentazione urbanistica, senza tuttavia aver ancora avviato il relativo procedimento di assunzione e successiva approvazione;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 23/06/2022 avente ad oggetto "ACCORDO EX ART. 11 DELLA L. 241/90 E SS.MM. ED II. PREORDINATO ALL'ATTIVAZIONE DELL'ITER DI ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 60 DELLA L.R. 24/2017 RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO SOVRACOMUNALE E CONTESTUALE P.U.A. IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE – PROVVEDIMENTI" è stato approvato lo schema di accordo ex Art. 11 della L. 241/90 preordinato all'attivazione dell'iter di Accordo di Programma di cui all'Art. 60 della L.R. 24/2017, relativo alla realizzazione di interventi di interesse pubblico sovra comunale, tra il Comune di Vignola, Coop Alleanza 3.0 S.C. e Società Emiliana s.r.l., poi sottoscritto e registrato in data 05/07/2022 (nr. registro Contratti 40/2022/C);
- le Società Coop Alleanza 3.0 e Società Emiliana S.r.l. hanno presentato al Comune di Vignola una proposta, tramite elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente, finalizzata ad avviare le procedure di approvazione dell'Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat), in conformità alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 18 della L.R. n. 24/2017);
- il Comune di Vignola, recependo la proposta, ha pertanto promosso l'Accordo di Programma in oggetto ai sensi del comma 3 dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017
- con nota acquisita agli Atti Provinciali al PG 25629 del 15/07/2022 è stata convocata la prima seduta della Conferenza Preliminare, che si è avviata in data 13/09/2022 (verbale acquisito con nota prot. 31886 del 19/09/2022). Tale seduta è stata sospesa e si è completata in data 28/09/2022 a seguito di alcuni approfondimenti in merito alla coerenza del progetto presentato con il POIC (verbale acquisito con nota prot. 33761 del 04/10/2022);

- a seguito di quanto emerso nella prima seduta della Conferenza Preliminare è stato avviato un tavolo tecnico di Coordinamento della Viabilità, che ha espletato il suo lavoro in diversi incontri gestiti dal Servizio Viabilità del Comune di Vignola; l'esigenza di tale tavolo è nata per coordinare le valutazioni relative a mobilità ed accessibilità afferenti ai diversi procedimenti attivi nel Comune di Vignola che hanno previsto la localizzazione di nuovi insediamenti nel quadrante nel quale viene prevista la localizzazione della nuova Grande Struttura di Vendita;
- con nota agli Atti Provinciali al PG 24018 del 30/06/2023 è stato acquisito il verbale conclusivo del Tavolo Tecnico di coordinamento della Viabilità; con la medesima nota l'Amministrazione Comunale ha ribadito la sospensione dei termini procedurali fino all'acquisizione delle integrazioni, chiedendo altresì di ridefinire la bozza di Accordo prevedendo il ruolo della Regione Emilia-Romagna in relazione alla variante al POIC e della Provincia di Modena;
- con nota acquisita al PG 3220 del 30/01/2024 l'Amministrazione Comunale ha comunicato l'invio delle integrazioni da parte di Coop Alleanza 3.0 e l'avvio dell'istruttoria di tale documentazione da parte del Comune;
- con successiva nota acquisita al PG 27564 del 06/08/2024 il Comune di Vignola ha trasmesso la documentazione agli enti coinvolti ed ha convocato la seduta della Conferenza Preliminare in forma simultanea ed in modalità sincrona per il 25/09/2024;
- con nota acquisita agli Atti Provinciali al PG 37761 del 31/10/2024 è stato trasmesso il verbale della seconda seduta Conferenza Preliminare, al quale è seguita una richiesta di integrazioni dell'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna;
- con nota acquisita agli Atti Provinciali al PG 13601 del 17/04/2025 l'Amministrazione Comunale ha trasmesso agli enti coinvolti una ricognizione generale sullo stato della progettazione e dell'acquisizione delle valutazioni dei diversi enti partecipanti alla Conferenza;
- Successivamente è pervenuto il parere del Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola, con conseguente richiesta di perfezionamento ed integrazione degli elaborati progettuali (prot. 21484 del 18/06/2025);
- Con successiva comunicazione agli atti Provinciali al prot. 29071 del 25/08/2025 è stata trasmessa la documentazione integrativa, convocando altresì la seduta conclusiva della Conferenza Preliminare;
- In data 01/10/2025 si è svolta la seduta della Conferenza Preliminare per la chiusura in linea tecnica, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 in forma simultanea e modalità sincrona, volta ad addivenire alla chiusura in linea tecnica del procedimento;
- A seguito della necessità emersa in Conferenza Preliminare di effettuare ulteriori approfondimenti sui temi di dettaglio della bozza di Accordo e alla luce dei pareri pervenuti, in data 31/10/2025 è stata conclusa la seduta avviata l'01/10/2025. Con successivo prot. 37643 del 03/11/2025 è stato acquisito il parere di ARPAE. Il verbale della suddetta seduta è stato acquisito agli Atti Provinciali con prot. 38639 del 10/11/2025.
- Nel corso della Conferenza Preliminare sono complessivamente pervenuti i seguenti pareri, messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale:
 - o Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola: parere favorevole condizionato del 01/09/2022;
 - o Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Archeologia: parere favorevole con richiesta di esecuzione di sondaggi archeologici preliminari del 12/09/2022;
 - o HERA S.p.a. INRETE: parere favorevole condizionato del 24/09/2022;
 - o ATERSIR: parere favorevole con prescrizioni del 27/11/2023;
 - o Comando Vigili del Fuoco Modena: nota del 10/09/2025;
 - o Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola: parere favorevole con prescrizioni del 02/10/2025;
 - o ARPAE: parere favorevole con prescrizioni del 14/10/2025 e sua integrazione in data 31/10/2025, con la quale si esplicita che le prescrizioni di cui al precedente parere sono da ritenersi soddisfatte;
- Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 13 del 03/03/2026, l'Amministrazione provinciale ha espresso il proprio assenso preliminare alla proposta di Accordo di Programma, dando atto che nella seduta conclusiva di Conferenza Preliminare si erano determinati i presupposti per l'espressione del consenso unanime alla proposta stessa, dando atto che la conclusione del procedimento comporta variante allo strumento di pianificazione comunale (PRG) e provinciale (POIC);
- Con avviso sul BURERT e sui siti istituzionali degli Enti sottoscrittori è stata data comunicazione di deposito della proposta di accordo di programma, comprensiva degli elaborati costitutivi, unitamente alla proposta di variante al POIC e di variante al PRG, per sessanta giorni consecutivi dal 22/04/2026 al 21/06/2026, ai sensi dell'art. 60, comma 6, della L.R. 24/2017;
- Nel periodo di deposito sono pervenute all'Amministrazione comunale 15 osservazioni, trasmesse integralmente alla Provincia di Modena con nota acquisita al prot. 23028 del 25/06/2026. Una di tali osservazioni è pervenuta anche direttamente alla Provincia di Modena (prot. 22059 del 18/06/2026)
- Con determinazione del dirigente dell'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna n. 15703 del 06/08/2026, è stato espresso parere motivato favorevole alla valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, in merito alla "Variante Specifica al POIC della Provincia di Modena", nell'ambito dell'Accordo di Programma in oggetto, con prescrizioni e raccomandazioni elencate nel corpo dell'atto;
- Con nota prot. 27614 del 03/08/2026 e successivo aggiornamento prot. 29012 del 13/08/2026 il comune di Vignola ha trasmesso la proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute.
- Con seduta tecnica del 15/07/2026 e con Conferenza dei Servizi conclusiva del 18/08/2026, la Conferenza, preso atto delle osservazioni pervenute e della proposta di controdeduzione elaborata dal Comune di Vignola, condivisa dai partecipanti alla conferenza e allegata al verbale:

- Dava atto della posizione dell'Amministrazione comunale procedente, come espressa con Deliberazione di Consiglio comunale n. 84/2025 e prendevano atto che i rilievi formulati dal Sindaco nella stessa seduta di CdS non integravano dissenso rispetto alla conclusione dell'Accordo;
- dava atto che le determinazioni espresse e gli esiti delle controdeduzioni non comportavano modifiche sostanziali rispetto alla Proposta di Accordo di Programma assentita dagli organi istituzionali competenti ai sensi dell'art. 60, comma 3, della L.R. 24/2017, trattandosi di precisazioni, integrazioni documentali, prescrizioni attuative e adeguamenti progettuali di dettagli che non incidono sulla localizzazione e sul dimensionamento della grande struttura di vendita, sul perimetro degli ambiti oggetto di variante, sull'assetto delle previsioni di Variante al PRG e al POIC, sull'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Accordo, né sul sistema delle obbligazioni essenziali assunte dalle parti;
- dava atto che, conseguentemente, valgono gli assensi già espressi dagli organi istituzionali competenti, senza la necessità di nuove deliberazioni né di ratifica ai sensi dell'art. 60, comma 7 della L.R. 24/2017;
- dava atto dell'assenso alla conclusione dell'accordo di Programma espresso, per quanto di rispettiva competenza;
- dava atto e lettura dei pareri e dei contributi espressi, integrativi di quanto già evidenziato nelle sedute precedenti, degli enti interessati e allegava gli stessi al verbale conclusivo;
Il verbale della suddetta seduta conclusiva è stato acquisito agli Atti Provinciali al prot. 29509 del 24/08/2026

Sintesi della proposta di Accordo di programma in variante urbanistica

Oggetto del presente Accordo è un vasto progetto di riqualificazione dell'area ove sorge l'attività esistente e la parziale riallocazione della stessa in diverso ambito con ridefinizione delle attività insediate e in progetto, riveste un rilevante interesse pubblico in termini di rigenerazione di un'area limitrofa al centro cittadino. In particolare, l'intervento proposto assume interesse pubblico alla luce dei seguenti profili:

- pianificazione di interventi di recupero e riqualificazione dell'area collocata fra via di Mezzo e via Cà de Barozzi, su cui attualmente sorge la struttura di vendita "I Ciliegi", tramite l'insediamento di funzioni e servizi pubblici quali efficace strumento di contrasto alle attuali condizioni di degrado urbano;
- riqualificazione dell'area di via di Mezzo, con l'implementazione delle attrezzature ecologico ambientali, quali percorsi ciclo-pedonali, aree verdi attrezzate per lo sport ed il tempo libero, rilevante piantumazione per mitigare l'impatto visivo dell'edificio e del parcheggio, con contestuale riduzione del congestionamento dell'area dovuto alla presenza di un'attività commerciale di rilievo quale quella esistente;
- concessione in comodato d'uso gratuito per anni 20 dei locali siti al piano superiore del fabbricato che attualmente ospita al piano terra il centro commerciale "i Ciliegi", previa esecuzione di lavori di manutenzione e adeguamento a carico dei proponenti al fine di consentire:
 - l'insediamento e lo sviluppo del laboratorio occupazionale di formazione e preparazione al lavoro denominato "cASPita!", importante servizio gestito e coordinato dall'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" destinato ai ragazzi con disabilità;
 - la collocazione e razionalizzazione dei magazzini di Eko, emporio solidale dell'Unione Terre di Castelli di sostegno indiretto e temporaneo al reddito, al fine di ampliare il raggio di risposta del servizio, nonché ridurre i costi e trovare sinergie con lo stesso laboratorio "cASPita!";
 - l'individuazione di spazi, utili all'intero bacino dell'Unione Terre di Castelli, per la creazione di un sistema di raccolta documentale specifica su leggi, ordinanze, studi e sentenze che riguardano le mafie, per fornire un supporto scientifico alle azioni per la legalità e per il contrasto alle infiltrazioni mafiose da realizzare sul territorio;
 - cessione in proprietà al Comune di Vignola, all'interno della nuova grande struttura di vendita, di uno spazio di circa mq. 110 di SU da destinare ad attività di interesse pubblico e nello specifico a completare le attività (Atelier ed Officina) del laboratorio socio-occupazionale "cASPita!", già previste in insediamento negli spazi del centro "I Ciliegi", per la commercializzazione, nello spazio negozio, dei manufatti artigianali realizzati nei laboratori protetti;
 - realizzazione di interventi funzionali al miglioramento dell'accessibilità, alla rete dei percorsi ciclabili interna all'area di intervento e al collegamento con la rete ciclabile esistente, incrementando la dotazione di aree a verde opportunamente piantumate ed attrezzate;
 - realizzazione, nell'area della nuova grande struttura di vendita, di un intervento funzionale alla regimazione delle acque e necessario all'intero ambito interessato, con la posa di una nuova condotta in area privata in proprietà del proponente a completamento del medesimo intervento di competenza pubblica da effettuarsi prevalentemente su via per Sassuolo;

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.

Si ribadiscono le indicazioni fornite e condivise nell'ambito delle sedute di conferenza dei servizi preliminare del 31/10/2025 e nella seduta conclusiva del 18/08/2026, che si riportano di seguito:

- Si condivide la necessità di coordinare gli elaborati, al fine di renderli coerenti sia con quanto stabilito nelle sedute suddette che in ottemperanza agli esiti delle controdeduzioni;

Parere tecnico in merito alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008

In riferimento al parere tecnico in merito alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, si

ribadisce quanto già evidenziato nella seduta di Conferenza dei Servizi Preliminare del 01/10/2025 esprimendo parere di competenza favorevole.

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 relativamente alla variante al POIC è la Regione Emilia-Romagna
- ✗ l'Autorità Competente all'espressione del parere motivato alla variante al PRG di cui all'art.15 del D.Lgs. n. 152 del 2006 è la Provincia di Modena ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. 24/2017;
- ✗ il Comune di Vignola, nella sua qualità di Autorità procedente, ha provveduto alla trasmissione del Documento di ValSAT, quale parte integrante della documentazione costituente la proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della LR 24/0217;
- ✗ nell'ambito della Conferenza dei Servizi preliminare sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola: parere favorevole condizionato del 01/09/2022;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Archeologia: parere favorevole con richiesta di esecuzione di sondaggi archeologici preliminari del 12/09/2022;
 - HERA S.p.a. INRETE: parere favorevole condizionato del 24/09/2022;
 - ATERSIR: parere favorevole con prescrizioni del 27/11/2023;
 - Comando Vigili del Fuoco Modena: nota del 10/09/2025;
 - Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola: parere favorevole con prescrizioni del 02/10/2025;
 - ARPAE: parere favorevole con prescrizioni del 14/10/2025 e sua integrazione in data 31/10/2025, con la quale si esplicita che le prescrizioni di cui al precedente parere sono da ritenersi soddisfatte;
- Durante il periodo di deposito dell'Accordo sono pervenute al Comune di Vignola n. 15 osservazioni. Il Comune ha elaborato una proposta di controdeduzione trasmessa alla provincia di Modena con nota prot. 27614 del 03/08/2026 e successivo aggiornamento prot. 29012 del 13/08/2026.
- La suddetta proposta è stata condivisa con gli enti partecipanti nel corso della seduta di Conferenza dei Servizi conclusiva del 18/08/2026. La Conferenza, preso atto delle osservazioni pervenute e della proposta di controdeduzione elaborata dal Comune di Vignola, condivisa dai partecipanti alla conferenza e allegata al verbale dava atto che le determinazioni espresse e gli esiti delle controdeduzioni non comportavano modifiche sostanziali rispetto alla Proposta di Accordo di Programma assentita dagli organi istituzionali competenti ai sensi dell'art. 60, comma 3, della L.R. 24/2017, trattandosi di precisazioni, integrazioni documentali, prescrizioni attuative e adeguamenti progettuali di dettagli che non incidevano sulla localizzazione e sul dimensionamento della grande struttura di vendita, sul perimetro degli ambiti oggetto di variante, sull'assetto delle previsioni di Variante al PRG e al POIC, sull'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Accordo, né sul sistema delle obbligazioni essenziali assunte dalle parti.
- nella seduta conclusiva di Conferenza dei Servizi è stato dato atto degli ulteriori contributi pervenuti dagli enti a seguito della fase di deposito e delle proposte di controdeduzione alle osservazioni elaborate dal Comune di Vignola. In particolare:
 - ARPAE con nota acquisita al protocollo Comunale in data 05/08/2026 ha comunicato che non sarebbe stata presente senza aggiungere ulteriori elementi ai pareri già espressi;
 - L'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Regione Emilia-Romagna con la nota acquisita al protocollo comunale in data 18/08/2026 ha comunicato che avendo trasmesso proposte di modifica al documento di controdeduzioni condiviso, ritiene di avere già fornito il contributo di competenza rimanendo comunque a disposizione qualora si rendessero necessari ulteriori adempimenti;
- ✗ sono stati acquisiti i pareri degli enti territorialmente competenti ai fini ambientali, oltre al contributo della Regione Emilia-Romagna – Settore Coordinamento Sicurezza Territoriale, allegati al verbale della Conferenza dei Servizi preliminare del 31/10/2025 (prot. n. 38639/2025) e al verbale della Conferenza dei Servizi conclusiva del 18/08/2026 (prot. 29509/2026), parte integrante e sostanziale della presente istruttoria (Allegato 1 e 2);
- ✗ è stata acquisita con protocollo Provincia di Modena n. 28608 del 10/08/2026 la determina dell'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, n.15703 del 6 agosto 2026 avente come oggetto l'espressione del "Parere motivato relativo alla valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.r. 24/2017, in merito alla "variante specifica al P.O.I.C. della Provincia di Modena", nell'ambito dell'accordo di programma "I Ciliegi" ai sensi degli artt. 59 e art. 60 della L.R. n 24/2017 " contenente prescrizioni e raccomandazioni, che si fanno proprie anche in relazione all'espressione del parere motivato per la Valutazione ambientale strategica della variante al PRG del Comune di Vignola (Allegato 3)

Si considera quindi che, in merito ai contenuti della ValSAT/VAS di cui all'art. 15 del D.lgs. 152/2016 e dell'articolo 18 della LR 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 AMBIENTALE (art. 15 D. Lgs. 152/2006, art. 18 LR 24/2017)

Si richiamano innanzitutto e si fanno propri i pareri espressi dagli enti competenti in materia ambientale e dei contributi della Regione Emilia-Romagna – Settore Coordinamento e Sicurezza Territoriale, in premessa evidenziati, le cui prescrizioni si fanno proprie ed a cui dovrà essere data attuazione in sede esecutiva.

Si richiama inoltre la determinazione del dirigente dell'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna n. 15703 del 06/08/2026, parte integrante del parere motivato VAS di approvazione della Variante al POIC della Provincia di Modena, di cui si fanno proprie le prescrizioni e raccomandazioni;

Quanto sopra premesso, con riferimento al documento di VAS-ValSAT della Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della L.R.24/2017, relativo alla riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata "I Ciliegi" con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione di area, si ritiene possa essere valutata la coerenza generale della proposta rispetto agli obiettivi di Sostenibilità ambientale della Variante al PRG proposta.

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 mitigazione, oltre ad attività di monitoraggio funzionale alla verifica degli impatti attesi e dell'efficacia delle azioni mitigative previste.

Considerato che le funzioni di informazione e partecipazione sui contenuti della Proposta di Accordo di Programma 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 e al POIC della Provincia di Modena presso la sede Comunale, sul sito web delle Amministrazioni comunali e provinciali interessate e mediante pubblicazione dell'Avviso di Deposito sul BURERT.

Per tutto quanto precede, sulla base della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), tenuto conto:

- dei pareri espressi dalle autorità ambientali;
- del contributo della Regione Emilia-Romagna – Settore Coordinamento e Sicurezza Territoriale;
- della determinazione del Dirigente dell'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna n. 15703 del 06/08/2026;
- che sono state formulate osservazioni al procedimento in oggetto e che le stesse sono state analizzate come da proposta di controdeduzione alle stesse elaborato dal Comune di Vignola, condiviso dai partecipanti alla conferenza dei servizi del 18/08/2026;

si esprime:

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE

Alla Valutazione Ambientale Strategica (ValSAT-VAS) ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017 e dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 in merito alla variante specifica al PRG del Comune di Vignola nell'ambito dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017 denominato "*Riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata "I Ciliegi" con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione di area*", in Comune di Vignola, in nuovo ambito in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC", nel rispetto dei pareri allegati e delle prescrizioni in essi contenute.

Conclusioni

Per le motivazioni soprariportate, per le analisi effettuate e a conclusione del procedimento in oggetto, 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 né rilievi in merito alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008;
- evidenziando le indicazioni assunte nel presente documento di istruttoria;
- Recependo le conclusioni della valutazione ambientale, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.R.24/2017, dell'art.15 D.lgs. 152/2006 e loro ss. mm. e ii., invitando l'Amministrazione comunale all'osservanza dei pareri ambientali e delle prescrizioni e raccomandazioni contenute;

jvmg

Il funzionario delegato
DENIS BERTONCELLI

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

Allegato 1

Verbale della Conferenza dei Servizi preliminare del 31/10/2025
(prot. n. 38639/2025) e relativi pareri allegati



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

**PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE
DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE
DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE
ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC**

**VERBALE DELLA SEDUTA DELLA CONFERENZA PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. 24/2017 IN
DATA 01/10/2025**

Alle ore 11.00 del giorno 01 ottobre 2025, mediante "riunione telematica" ed in forma "sincrona" presso il Comune di Vignola, Via G. Bellucci n. 1, al fine di dare corso agli adempimenti procedurali e sostanziali di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 ha inizio la seduta della Conferenza Preliminare di cui all'intestazione, convocata con nota prot. n. 33.144 in data 25/08/2025, da parte del Comune di Vignola ed indirizzata ai seguenti soggetti:

1. Regione Emilia Romagna
Settore Governo e Qualità del Territorio
Area disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità
giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

Area Valutazioni ambientali e promozione sviluppo sostenibile
vipsa@postacert.regione.emilia-romagna.it

Area pianificazione territoriale, urbanistica e tutela del paesaggio
urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it
2. Provincia di Modena
Area Tecnica
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it
3. Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena
stpc.modena@postacert.regione.emilia-romagna.it
4. Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola
Dipartimento di Sanità Pubblica
dsp@pec.ausl.mo.it
5. ARPAE MODENA
Servizio Territoriale Distretto Area Sud

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

sede di Maranello
ARPAE – SAC DI MODENA
ARPAE - SERVIZIO SISTEMI AMBIENTALI SEZ. DI MODENA
aomo@cert.arpa.emr.it

6. HERA S.p.a.
heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it
istruttoriafognaturaweb@pec.gruppohera.it
heraspadirezioneserviziambientali@pec.gruppohera.it
7. INRETE DISTRIBUZIONE SPA
gas@pec.inretedistribuzione.it
8. TELECOM ITALIA SPA
telecomitalia@pec.telecomitalia.it
9. ATERSIR
dgatersir@pec.atersir.emr.it
10. Comando Provinciale Vigili del Fuoco, Ufficio Prevenzione Incendi
com.prev.modena@cert.vigilfuoco.it
11. AMO – Agenzia per la Mobilità di Modena
amo.mo@legalmail.it
12. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Archeologia
sabap-bo@pec.cultura.gov.it
13. Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile, Ing. Francesca Aleotti
c/o sede Comune di Vignola
14. Presidente Unione Terre di Castelli e Sindaco del Comune di Guiglia, Iacopo Lagazzi
unione@cert.unione.terredicastelli.mo.it
15. Sindaco Comune di Marano sul Panaro e Presidente dell'Assemblea dei Soci ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", Giovanni Galli
unione@cert.unione.terredicastelli.mo.it
16. Amministratore Unico ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", Filippo Molinari
unione@cert.unione.terredicastelli.mo.it
aspvignola@pec.it
17. Sindaco del Comune di Castelnuovo Rangone, Massimo Paradisi
comune.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it
18. Sindaco Comune di Castelvetro di Modena, Federico Poppi
comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it
19. Sindaco Comune di Guiglia, Iacopo Lagazzi
comuneguiglia@cert.comune.guiglia.mo.it
20. Sindaco Comune di Marano sul Panaro, Giovanni Galli
comune.marano@cert.comune.marano-sul-panaro.mo.it



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

21. Sindaco Comune di Savignano sul Panaro, Enrico Tagliavini
comune.savignano@cert.unione.terredicastelli.mo.it
22. Sindaco Comune di Spilamberto, Massimo Glielmi
comune.spilamberto@cert.unione.terredicastelli.mo.it
23. Sindaco del Comune di Zocca, Federico Ropa
comunezocca@cert.comune.zocca.mo.it
24. proponenti e progettisti:
Presidente del Consiglio d'Amministrazione/consigliere munito di poteri di rappresentanza di
Coop Alleanza 3.0 c/o
INRES S.C.
Ing. Fortunato Della Guerra
fortunato.dellaguerra@ingpec.eu
Arch. Paolo Piccinini
arch.paolo.piccinini@pec.it
Avv. Corrado Orienti
corrado.orienti@ordineavvmodena.it

Sono presenti, in modalità sincrona, collegati alla piattaforma Lifesize (virtual room con n. ID 8087633) i seguenti enti ed organismi:

Per il Comune di Vignola:

- arch. Serena Bergamini, in qualità di Responsabile del Servizio pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP del Comune di Vignola, in forza dei Decreti Sindacali prot. n. 51.615 del 20/12/2022 ad oggetto "NOMINA DEI RESPONSABILI DI SERVIZIO E CONFERIMENTO DEGLI INCARICHI DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA" e prot. n. 23.190 del 10/06/2025 ad oggetto "PROROGA DELLE NOMINE DEI RESPONSABILI DI SERVIZIO E CONFERIMENTO DEGLI INCARICHI DI ELEVATA QUALIFICAZIONE" per il periodo dal 01/01/2023 e fino al termine del mandato elettorale, e comunque fino al 31/07/2026 a firma del Sindaco Dott.ssa Emilia Muratori e, quindi, in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Vignola, nonché Responsabile del Procedimento in oggetto;
- Avv. Simona Della Casa, consulente giuridica appositamente incaricata in qualità di supporto al RUP;
- Ing. Francesca Aleotti, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola coadiuvata dall'incaricato specialista sul tema della sicurezza stradale Arch. Danilo Odetto;
- Sindaca del Comune di Vignola, Prof.ssa Emilia Muratori;

Per la Regione Emilia Romagna (Delega prot. n. 36.239/2025):

Dott. Giovanni Santangelo, Dirigente del Settore Governo e Qualità del Territorio, Area disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità;

Dott.ssa Francesca Dacci – Disciplina dei procedimenti speciali in variante alla pianificazione e criteri localizzativi degli impianti energetici da fonti rinnovabili;

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

Dott.ssa Chiara Lucia Curci – Settore Governo e qualità del Territorio della Regione;

Dott.ssa Samantha Lorito – Valutazione ambientale di Piani e Programmi (VAS-Val.S.A.T.)

Per la Provincia di Modena (Delega prot. n. 36.881 del 14/09/2024):

ing. Daniele Gaudio;

arch. Denis Bertoncelli;

ing. Jacopo Villa;

Per l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena:

ing. Francesca Lugli;

ing. Paola Scarpelli;

Per AMO – Agenzia per la Mobilità di Modena (Delega prot. n. 37.205 del 25/09/2025):

geom. Simone Stermieri;

ing. Massimiliano Cantoni;

Per ARPAE (Delega prot. n. 37.531/2025):

Dott. Moreno Veronese (Responsabile del Distretto di Modena);

Dott.ssa Meri Scaringi;

Per Unione Terre di Castelli il Presidente e Sindaco del Comune di Guiglia, Iacopo Lagazzi;

Per ASP Terre di Castelli “Giorgio Gasparini”:

il Presidente dell'Assemblea dei Soci e Sindaco Comune di Marano sul Panaro Giovanni Galli;

Sindaco di Castelvetro di Modena Federico Poppi

Per i proponenti COOP Alleanza 3.0

Domenico Livio Trombone (Presidente)

arch. Paolo Piccinini

ing. Alessandro Bellettati

geol. Valeriano Franchi

ing. Alberto Marinelli

ing. Fortunato della Guerra

ing. Roberto Odorici

avv. Corrado Orienti

avv. Claudio Pellicciari

Risultano già acquisite alla data odierna le seguenti note/pareri parte integrante e sostanziale del presente verbale:

- Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola: parere favorevole condizionato prot. n. 34.822 del 01/09/2022;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Archeologia: parere favorevole con richiesta di esecuzione di sondaggi archeologici preliminari prot. n. 36.174 del 12/09/2022;
- HERA S.p.a. INRETE: parere favorevole condizionato prot. n. 37.131 del 24/09/2022;
- ATERSIR: parere favorevole con prescrizioni prot. n. 47.420 del 27/11/2023;
- Comando Vigili del Fuoco Modena: nota prot. n. 35.153 del 10/09/2025;
- Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola: parere favorevole con prescrizioni prot. n. 38.307 del 02/10/2025;

Che vengono richiamati successivamente nei contenuti essenziali;



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

- Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola Dipartimento di Sanità Pubblica – nota prot. n. 34.822 del 01/09/2022 con la quale comunica che:
 - trattandosi di fase preliminare relativa prioritariamente agli aspetti di pianificazione urbanistica non vengono descritte dettagliatamente in relazione tecnica le lavorazioni che saranno svolte nei laboratori e i layout delle attrezzature; questi aspetti saranno prevedibilmente approfonditi in fasi successive; in relazione alle planimetrie presentate si fa presente fin da ora l'opportunità di posizionare diversamente la porta di accesso dalla zona di arrivo materie prime al laboratorio di pasticceria/forneria, in modo che sia possibile accedere alle celle/zone di stoccaggio senza attraversare le zone dedicate alle lavorazioni;
 - garantire il rispetto del locale regolamento comunale ed eventuali prescrizioni tecniche di ARPAE;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara Settore Archeologia – nota prot. n. 36.174 del 12/09/2022 con la quale comunica in sintesi che non si ravvisano criticità di rilievo relativamente alla sostenibilità dell'intervento in termini generali di impatto paesaggistico e si esprime parere favorevole di massima all'esecuzione delle opere in progetto ma si richiede tuttavia la progettazione e l'esecuzione di sondaggi archeologici preliminari secondo specifiche prescrizioni;
- HERA S.p.a. INRETE – nota prot. n. 37.131 del 24/09/2022 con la quale si richiedono alcune specifiche modifiche al fine di eliminare qualsiasi commistione fra le reti pubbliche e quelle private oltre ad alcune prescrizioni da assicurare nella successiva fase di presentazione di titolo e prima dell'avvio dei lavori;
- ATERSIR – nota prot. n. 47.420 del 27/11/2023 con la quale vengono richiamate le norme relative alla tutela della risorsa idrica (trattandosi per quanto attiene alla nuova GSV di area caratterizzata da ricarica diretta della falda) e le specifiche tecniche ed infrastrutturali di HERA in particolare per quanto riguarda la necessità di separazione fra reti pubbliche e reti private;
- COMANDO VIGILI DEL FUOCO MODENA – nota prot. n. 35.153 del 10/09/2025 con la quale si specifica che le attività soggette al controllo del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco sono quelle elencate nell'Allegato al DPR 151/2011 e che pertanto qualora nell'intervento che si intende realizzare siano presenti le suddette attività ricomprese nell'allegato al DPR 151/2011, la ditta interessata dovrà dare adempimento a quanto indicato nello stesso decreto ai fini dell'ottenimento del parere;
- Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola – nota prot. n. 38.307 del 02/10/2025 con la quale vengono espresse tre prescrizioni minori relative al dimensionamento delle corsie di scorrimento ed immissione lungo la tangenziale ovest, alla necessità che il parcheggio pubblico sia libero dai limitatori di parcheggio notturni ed al diverso posizionamento delle nuove sedute lungo la ciclabile "Modena-Vignola".

Sono presenti Marcella Soravia e Maria Rita Grazia del Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP, con funzioni di Segreteria della Conferenza Preliminare.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

Si iniziano i lavori della Conferenza.

Serena Bergamini introduce:

La seduta ha ad oggetto l'esame e la verifica della possibilità di raggiungere un consenso unanime degli Enti interessati in ordine alla stipula di una Accordo di Programma funzionale alla riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata "I Ciliegi" con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione di area, in nuovo ambito in variante alla strumentazione urbanistica comunale ed al P.O.I.C. ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017. In particolare la finalità della seduta è quella di una chiusura tecnica del procedimento come stabilito nell'ultima seduta del 25/09/2024, che si chiudeva appunto con la necessità, ai fini della chiusura tecnica del procedimento, di sciogliere alcuni nodi, emersi sia nella seduta stessa che dai contributi espressi da vari enti. In questo anno sono stati operati diversi incontri ed interlocuzioni con tutti i soggetti partecipanti la Conferenza al fine di adeguare il progetto agli elementi emersi. Vengono sinteticamente elencati gli elementi salienti, prima di lasciare la parola ai progettisti che esplicheranno le modifiche operate alla proposta progettuale per adeguarla e migliorarla, appunto, come poi depositata per la presente seduta.

I rilievi emersi riguardavano sostanzialmente:

CONFORMITA' DELLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLA DCR 1253/99 in particolare in relazione a:

- dotazione di parcheggi pertinenziali preservando il più possibile la permeabilità dei suoli attraverso la realizzazione, per quanto possibile, di parcheggi in copertura, alberature e soluzioni di pavimentazione permeabili. Si rammenta che erano state formulate due proposte progettuali delle quali una prevedeva, a fronte di un'analisi dell'effettivo utilizzo ed in applicazione della L.R. 24/2017, la possibilità di riduzione dello standard di parcheggi pertinenziali previsti dalla DCR 1253/99, con un incremento delle dotazioni a verde pubblico in cessione al Comune. Stabilita la non sostenibilità normativa di questa proposta si è giunti alla revisione attuale che prevede la realizzazione di tutti gli standard, con garanzia del massimo della permeabilità e la realizzazione del numero massimo di parcheggi possibile sulla copertura dell'edificio di nuova realizzazione.
- riduzione di SV nel C.C. I Ciliegi esistente normata in modo che la somma di tutte le SV presenti (compresi gli esercizi di vicinato non oggetto di variante) consenta il suo inquadramento come media struttura di competenza Comunale. Pertanto nell'ambito della variante al POIC l'intervento si colloca come nuova realizzazione di una grande struttura di vendita alimentare nel Comune di Vignola, con connessa riduzione della SV del C.C. I Ciliegi esistente, misto alimentare e non alimentare e attualmente autorizzato come GSV, da ridursi al rango comunale di media struttura non alimentare, con limitazione delle superfici commerciali. Questo anche per garantire l'obiettivo di decongestionamento e riqualificazione dell'area.
- accessibilità ed incremento del Trasporto Pubblico Collettivo, collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria, collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva, innesto fra viabilità pubblica e privata. Previsione di fermate aggiuntive nei pressi della nuova struttura di vendita e, più in generale, dei poli attrattivi dell'intero ambito (polo socio-sanitario, polo della sicurezza) con implementazione di corse e fermate da e per il centro cittadino, anche in previsione della volontà di costituire un polo intermodale presso la stazione ferroviaria.

ANALISI DA APPROFONDIRSI IN MATERIA DI VALSAT, in particolare per quanto riguarda le compensazioni ed il bilancio eco sistemico, con richieste sia da parte della Provincia di Modena che da parte dell'Area Valutazioni Ambientali e Promozione Sviluppo Sostenibile della Regione Emilia Romagna. Sono stati richiesti approfondimenti sui possibili impatti/effetti significativi delle soluzioni prescelte, delle misure idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli, oltre che un approfondimento di valutazioni in merito ad alcune componenti ambientali (ad esempio sulla componente aria). Veniva inoltre sottolineata la necessità di meglio esplicitare strumenti ed indicatori relativi ai piani di monitoraggio delle diverse matrici e componenti ambientali.



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

COMPLETAMENTO DELLE ANALISI DEL TRAFFICO che garantissero di avere preso in considerazione tutti gli elementi, anche in corso di attuazione, emergenti nell'area di intervento. E' nota l'attivazione del tavolo di coordinamento della Viabilità, visti i diversi interventi già in atto nell'area di interesse per cui, il Comune di Vignola, ha valutato come determinante coordinare i diversi interventi e svolgere un'analisi viabilistica complessiva che prendesse in considerazione i flussi di traffico generati da tutte le attività insediate e di futuro possibile insediamento ((Cioccolateria, piccola struttura di vendita alimentare, nuovo Polo Socio-Sanitario, ridimensionamento commerciale dell'area de "I Ciliegi"), questo al fine di una corretta valutazione della sostenibilità. Fra gli obblighi convenzionali delle attività avviate e di prossimo insediamento è prevista una fase di monitoraggio del traffico al fine di verificare la correttezza delle previsioni assunte e gli eventuali correttivi, se necessari, da mettere in campo in caso di scostamenti che mettano in crisi il modello previsto.

TEMA IDRAULICO non limitato alla dimostrazione dell'invarianza idraulica relativa al nuovo intervento (che viene dimostrata). L'intervento di realizzazione della nuova GSV diventa occasione ed opportunità per trovare risoluzione a problematiche inerenti un ambito vasto che ha visto criticità in merito alla regimazione delle acque del bacino drenante di monte le quali ad oggi non vengono convogliate nel fosso Prada ma esondano prima dell'area d'intervento e che occorre regimare e convogliare correttamente attraverso un intervento di bypass che è parte in carico al comune di Vignola sulla Via per Sassuolo e parte in area di proprietà privata e quindi a carico dei proponenti. Sarà poi necessario operare valutazioni da parte dell'Agenzia in relazione all'eventuale necessità di adeguamento del recepimento del Fosso Prada.

TEMA VIABILITA': adeguamento ai rilievi posto dal servizio LLPP del Comune di Vignola. Correttivi nell'ambito della viabilità dell'area de "I Ciliegi" avendo come finalità il decongestionamento dell'area, grazie alla riduzione significativa di superfici commerciali e conseguente possibilità di riduzione delle superfici a parcheggio a raso e desigillazione della quantità possibile di aree a parcheggio che vengono ricondotte a verde pubblico (utilizzo dei parcheggi sotterranei). Vengono ridisegnati alcuni passaggi viabilistici (incroci) nell'ambito del complessivo ridisegno della viabilità dell'area già in atto ed in conformità al PUT.

COMPENSAZIONI: sono state individuate ulteriori operazioni compensative non all'interno delle aree di intervento ma in prossimità delle stesse che prevedono piantumazione di alberature ed interventi su aree verdi importanti al fine di un miglioramento del bilanciamento ambientale.

Viene lasciata la parola ai proponenti per l'illustrazione delle soluzioni progettuali e proposte messe attivate in riscontro ai rilievi posti specificando che gli enti possono ovviamente intervenire con eventuali domande o richieste di chiarimenti utili.

Interviene l'ing. Alessandro Bellettati che riassume la proposta progettuale e gli adeguamenti operati a seguito delle interlocuzioni con gli enti.

Viene sottolineata la finalità dell'accordo che prevede la qualificazione e decongestionamento dell'area ove attualmente si trova la Grande Struttura di vendita alimentare "Centro Commerciale i Ciliegi" grazie alla riallocazione della GSV in altra area attigua attraverso una variante al POIC, oltre che al PRG, dal momento che il POIC prevedeva l'ampliamento della struttura in situ, cosa assolutamente non sostenibile per diversi motivi fra cui, appunto, il congestionamento dell'area. Da

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

qui nasce la proposta progettuale che si sviluppa su queste due aree: riqualificazione de "I Ciliegi" (non un luogo svuotato della sua identità ma un luogo rinnovato nelle funzioni ed anche nella strutturazione viabile esterna) e miglioramento ambientale della proposta progettuale di riallocazione della nuova struttura di vendita.

In particolare riguardo a quest'ultima, le modifiche operate alla proposta progettuale sono volte al miglioramento ambientale, alla limitazione degli impatti ed alla conformità alla DCR 1253/1999 attraverso un miglioramento della permeabilità dei suoli, alla realizzazione dei parcheggi che vengono sviluppati per il numero massimo possibile sulla copertura del nuovo edificio per consentire il recupero di spazi verdi e piantumati. Assieme a questo aspetto importante è quello della riduzione della perdita ecosistemica operando sul massimo incremento della permeabilità dei suoli attraverso l'utilizzo di grigliati inverditi, contemperando la necessità di realizzazione dei parcheggi con quella di mantenere il massimo della superficie permeabile e simile alla condizione attuale dell'area. Sono state messe in campo anche le compensazioni ambientali possibili che saranno meglio illustrate successivamente.

Per quanto invece riguarda l'attuale area de "I Ciliegi" è stata confermata una soluzione che prevedesse una qualificazione sia dal punto di vista urbanistico che funzionale mediante riduzione del traffico e decongestionamento, attraverso una rifunzionalizzazione comportante una significativa riduzione della superficie commerciale. Ad oggi il piano terra conta una superficie di vendita alimentare di circa 2.500 mq, mentre il progetto prevede la limitazione della superficie commerciale non alimentare di max. 1.400 mq. La rifunzionalizzazione prevede poi l'insediamento di servizi pubblici, servizi alla persona oltre al mantenimento delle superfici di vendita (piccoli esercizi) esistenti, con il mantenimento quindi di quello che è il micro-tessuto esistente. Questa riduzione della superficie commerciale è l'elemento che consente una riduzione degli standard che vengono concentrati all'interrato esistente, già attualmente destinato a parcheggio. Contestualmente l'attuale area a parcheggio a raso può essere desigillata e consentire una ridefinizione della viabilità interna (con notevole miglioramento) a favore di una migliore fruizione veicolare, ma soprattutto pedonale/ciclabile. L'incremento di spazi verdi fruibili diventa elemento caratterizzante.

Vengono mantenuti i pannelli fotovoltaici sulla copertura come il tema dell'autonomia energetica è garantito nella nuova struttura di vendita dalla presenza di pannelli sia sulla copertura che sui parcheggi a raso.

Le misure compensative introdotte prevedono la piantumazione in aree individuate dal Comune di Vignola e prossime alle due aree interessate dall'intervento:

- il parco della meditazione attraverso soluzioni concordate con professionisti dell'Università di Bologna sia per quanto riguarda la scelta delle essenze che la loro collocazione (a garanzia di corretta gestione ed anche fruibilità) a riduzione delle isole di calore;
- la ciclabile collocata su via N. Sauro piantumata quasi completamente fino al centro città, intervento che vede contestualmente la rivisitazione e miglioramento degli incroci e del sistema della viabilità. Interventi che garantiscono miglioramento in tema ambientale (piantumazione di un numero significativo di alberature) oltre che in tema di fruibilità dei percorsi ciclo-pedonali.

In tema di traffico è stata operata, tramite tavolo di coordinamento tecnico istituito dal Comune di Vignola, una valutazione complessiva degli interventi afferenti alle due aree, unitamente agli altri interventi in corso ed attuati dell'ambito della rotonda di Via per Sassuolo (Cioccolateria, piccola struttura di vendita alimentare, nuovo Polo Socio-Sanitario). La valutazione di tutti gli impatti relativi a tutte le attività insediate e di futuro insediamento è stata aggiornata, anche sulla base delle osservazioni e criticità rilevate. Sono stati operati anche gli adeguamenti richiesti (come evidenziati dall'Arch. Odetto), in particolare sulla rotonda di Via per Sassuolo e l'incrocio di Via Prada, oltre che meglio esplicitate le attività di monitoraggio per verificare l'effettiva rispondenza di quanto progettato, a partire dalle rilevazioni operate in situ, rispetto alle attese e valutare, eventualmente, la necessità di azioni correttive.



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

Negli ultimi sei mesi sono state inseriti ulteriori elementi in materia di soluzioni idrauliche a criticità rilevate non nell'area di insediamento ma inerenti la corretta regimazione delle acque del bacino drenante di monte. Partendo dal fatto che il progetto garantisce, anche con un'eccedenza, la necessaria invarianza idraulica, è stato effettuato uno studio del bacino drenante di monte calcolando gli afflussi afferenti allo stesso, individuando un tratto di condotta ex novo (parte in area pubblica e parte in proprietà privata) per operare un bypass all'attuale tratto di condotta, insufficiente e non correttamente funzionante, per il corretto convogliamento delle acque al fosso Prada. E' stato studiato e verificato il fosso Prada per verificare il suo stato attuale, come richiesto dagli enti, oltre che dimensionato il bypass in modo che possa garantire, per quanto possibile, la laminazione.

L'arch. Serena Bergamini chiede agli Enti di intervenire ed eventualmente richiedere specifiche in merito a quanto esposto dall'Ing. Bellettati.

Interviene il dott. Giovanni Santangelo (RER) chiedendo se sia stata condivisa con la VIPSA l'attività di monitoraggio, visto che questa è un'attività obbligatoria che deve essere scrupolosamente prevista nell'ambito della valutazione di sostenibilità dell'intervento. Quindi si chiede se rispetto alle richieste della VIPSA siano state concordate le integrazioni e si ritengano complete, compresa l'attività di monitoraggio.

Interviene la Dott.ssa Samantha Lorito (VIPSA) confermando la sua presenza in Conferenza e altresì la completezza delle integrazioni fornite rispetto a quanto richiesto.

Serena Bergamini conferma le interlocuzioni effettuate con la VIPSA e sollecita l'intervento di Valeriano Franchi chiedendo aggiornamenti in merito agli adeguamenti operati in particolare nell'ambito della VALsat.

Prende la parola Valeriano Franchi in qualità di responsabile della redazione della VALsat che conferma di essersi attenuto alle indicazioni fornite da VIPSA nei diversi incontri oltre che attraverso la specifica nota inoltrata a seguito della precedente seduta, in particolare sul tema del monitoraggio e degli scenari/criticità individuate. Sono state previste scadenze anche prolungate nel tempo proprio per potere valutare correttamente gli effetti di lunga durata, connettendo il piano con quello che sarà il futuro PUG e con gli indicatori che dovranno essere parte della VAS del PUG.

Interviene l'arch. Serena Bergamini sollecitando gli Enti ad esprimersi ricordando che la seduta prevede la chiusura tecnica e quindi una valutazione espressa relativamente al progetto presentato. Ribadisce inoltre la disponibilità a rispondere ad eventuali quesiti o necessità di approfondimento rispetto alle modifiche operate. Dà la parola all'Ing. Francesca Lugli.

Interviene l'ing. Francesca Lugli (Agenzia Regionale) confermando che, rispetto agli approfondimenti richiesti, COOP Alleanza ha fornito riscontro e non ci sono ulteriori domande. Sono stati correttamente posti tutti gli elementi relativi all'invarianza idraulica oltre che formulati tutti gli approfondimenti richiesti quindi il contributo c'è stato, anche relativamente allo studio di soluzioni finalizzate al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto che hanno ripercussioni anche sul comparto di COOP, che potranno trovare successivamente completa risoluzione con

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

intervento di Comune ed Agenzia. Dal punto di vista tecnico gli approfondimenti richiesti hanno trovato risposta e non vi sono ulteriori domande da porre.

L'arch. Bergamini invita a parlare il geom. Stermieri (AMO) che ha chiesto la parola.

Interviene il geom. Stermieri (AMO) confermando il Nulla Osta al progetto **passando poi la parola al collega ing. Massimiliano Cantoni**, per un approfondimento ed una specifica. A seguito delle possibili soluzioni relative all'incremento delle fermate del trasporto pubblico, ancorchè extraurbano, sono state ipotizzate diverse soluzioni e la più utile è stata quella di operare modifiche alla linea 731. La condizione fondamentale per fare questo è la realizzazione del golfo di fermata lato COOP (come da progetto presentato) e di una ulteriore fermata lato Polo Socio-Sanitario per consentire il passaggio della linea in entrambe le direzioni. Quindi dovrà essere realizzata la fermata lato Polo Socio-Sanitario da parte del Comune mentre sarà a carico di COOP la realizzazione della fermata sul lato opposto in corrispondenza del nuovo insediamento. La modifica del tracciato della linea 731 avverrà a lavori ultimati.

Interviene Serena Bergamini confermando il percorso condiviso che prevede la realizzazione da una parte del golfo di fermata da parte dei proponenti come da progetto presentato e, dall'altra, la previsione nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione del Polo Socio-Sanitario di un ulteriore area di fermata. Quindi quanto condiviso è stato previsto in ambedue gli ambiti. Lascia poi la parola al dott. Veronese (ARPAE).

Interviene il Dott. Moreno Veronese (ARPAE) sottolineando che è in via di elaborazione un loro contributo, anche in risposta agli aggiornamenti forniti su aspetti di dettaglio. Ritiene utile, in virtù del carattere consultivo che riveste l'Agenzia ed al fine di fornire agli Enti che devono esprimere le proprie determinazioni tutti gli elementi necessari ad una corretta valutazione, riportare, a valle del lungo percorso effettuato, le due criticità principali emerse e non ancora pienamente risolte:

- Tema delle compensazioni: a fronte degli elaborati aggiornati permane un aspetto critico, più volte ribadito all'interno degli elaborati, dal momento che non si arriva ad una compensazione piena e ad un saldo zero, ma si giunge ad una compensazione marginale. In questi casi, in raffronto ad iter simili, se non vi è la possibilità all'interno del progetto (cosa comprensibile) di rispondere a queste esigenze, è opportuno, all'interno dell'accordo di programma esplicitare una disponibilità, in un secondo momento, a fronte della reperibilità di aree utili da parte del Comune, ad integrare la compensazione con ulteriori interventi. Si rileva che sono state individuate aree per integrare la compensazione, ma il tema non risulta pienamente risolto.
- L'altro aspetto, che risulta più una domanda vista la presenza dell'Agenzia competente, riguarda la questione idraulica. Si è compreso l'intervento che viene fatto e condiviso nel merito. E' evidente che a valle di tutto l'intervento ad opera del proponente vi sarà anche la necessità di adeguamento del fosso Prada che non ha le caratteristiche sufficienti per accogliere tutta la volumetria del bacino drenante di monte. Ci si interroga quindi in merito alla situazione che potrebbe verificarsi a seguito della conclusione degli interventi previsti, in mancanza degli adeguamenti necessari a contenere la volumetria a valle e come si intende fare fronte alle possibili esondazioni. L'intervento, positivo per la risoluzione delle criticità rilevate, ha un possibile impatto più a valle ed a fronte di un investimento importante a monte ci si potrebbe ritrovare con un ulteriore problema nella parte più a valle. Il fatto di non avere diretto controllo degli interventi di adeguamento del fosso Prada, né una precisa indicazione della tempistica della loro realizzazione, vista la competenza di un soggetto terzo (Agenzia), porta ad interrogarsi sulla possibilità risolutoria.

Risponde l'ing. Alessandro Bellettati che conferma l'invarianza idraulica dell'intervento di competenza oltre alla realizzazione del bypass in aggiunta, come condiviso, che prevede, nell'area di proprietà, dimensioni tali da garantire quanta laminazione possibile delle acque raccolte dal bacino drenante di monte e convogliate correttamente nel fosso Prada. Cede poi la parola all'Ing. Marinelli che ha predisposto lo studio specifico sul tema idraulico come richiesto e concordato con l'Agenzia.



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

A tal proposito interviene l'ing. Marinelli che illustra la soluzione che consiste nella realizzazione di una seconda via (bypass) per il deflusso delle acque verso valle. Per dare compimento ai lavori idraulici del fosso la soluzione è quella di prevedere a valle dell'intervento un volume di laminazione in considerazione dell'attuale situazione del fosso Prada intubato in area artigianale già edificata. Quello che si andrebbe a realizzare nell'ambito dell'intervento proposto è un primo tassello di una soluzione complessiva dell'area che deve vedere ulteriori interventi coordinati, a monte ed a valle, al fine di consentire un'adeguata laminazione e deflusso delle acque.

L'arch. Bergamini, visto che è stato fornito riscontro per le parti di competenza comunale e dei proponenti, chiede l'intervento da parte dell'Agenzia per rispondere compiutamente a quanto sollevato dal Dott. Veronese in relazione alla sostenibilità della soluzione condivisa.

Interviene l'ing. Francesca Lugli (Agenzia Regionale) confermando il parere positivo espresso e chiarendo che alle condizioni attuali il fosso Prada è in grado di ricevere le acque del nuovo insediamento nell'assetto odierno. Quello che è stato richiesto di approfondire è stato ciò che potrebbe accadere a fronte di una corretta regimazione delle acque del bacino drenante di monte del sistema. Questo studio ha determinato possibili soluzioni che dimostrano la fattibilità di collettamento di acque di dilavamento nel tratto a monte (via per Sassuolo) che potrebbero essere convogliate in parte nella condotta in realizzazione nel comparto coop e di conseguenza generare nuovi apporti al tratto di fosso Prada a valle per cui ne risulterebbe necessario un adeguamento. È evidente che tali interventi dovranno essere ulteriormente approfonditi e coordinati per garantire che nuovi collettamenti siano correttamente convogliati verso i sistemi ricettori di valle operando in maniera congiunta in maniera che tutti gli elementi siano condotti di pari passo.

Quindi viene confermato che il sistema non entrerà in crisi terminato l'intervento previsto dal progetto che è proprio quello che si è voluto analizzare con lo studio richiesto. Si conferma pertanto il parere positivo già fornito all'inizio.

Il dott. Veronese ringrazia per i chiarimenti.

Interviene l'arch. Serena Bergamini ringraziando per il contributo da parte di ARPAE e confermando di aver preso nota delle criticità sollevate in tema di compensazione da parte di ARPAE e che si prevede potrà essere assunto quanto suggerito, nell'ambito dell'accordo di programma, prevedendo la disponibilità ad operare futuri interventi utili ad un miglioramento in termini compensativi in aree ulteriori appositamente individuate dal Comune di Vignola.

Invita inoltre gli altri Enti ad esprimere il proprio parere.

Interviene l'ing. Gaudio (Provincia) che chiede al Dott. Veronese se a seguito dell'intervento dell'ing. Francesca Lugli si possa effettivamente ritenere come superata la questione idraulica.

Il dott. Veronese (ARPAE) risponde positivamente prendendo atto che a quanto espresso dall'Agenzia la eventuale criticità a valle possa essere risolta e quindi ritenersi superata.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

Interviene nuovamente l'ing. Gaudio prendendo atto del superamento della criticità idraulica. Chiede poi conferma ad ARPAE in merito alla seconda questione posta, ovvero quella delle compensazioni.

Il dott. Veronese (ARPAE) riporta quanto espresso dal Comune in merito alla volontà di assumere all'interno dell'accordo di programma quanto suggerito da ARPAE, ovvero la disponibilità ad operare futuri interventi utili ad un miglioramento in termini compensativi in aree ulteriori appositamente individuate dal Comune di Vignola.

Interviene l'arch. Bergamini confermando nuovamente la disponibilità ad inserire nell'accordo quanto suggerito da ARPAE. Poi chiede alla Provincia se non abbia altro da aggiungere.

L'ing. Gaudio conferma che come Provincia occorre acquisire i pareri degli enti competenti (VIPSA, HERA e ARPAE) al fine della loro determinazione.

Interviene il Dott. Moreno Veronese (ARPAE) invita ad inserire nell'accordo di programma le specifiche in tema di compensazioni prevedendo anche futuri interventi che consentano di migliorare il bilanciamento ambientale.

Interviene Samantha Lorito (VIPSA) rilevando che i contenuti della VALsat sono stati integrati come richiesto e confermando quindi la completezza della documentazione per quanto attiene ai contenuti necessari per esprimere il parere motivato ambientale. Segnala che in relazione al tema della sostenibilità dei parcheggi laddove veniva rilevata preferibile la soluzione dei parcheggi sopraelevati si prende atto delle migliorie operate.

Chiede di intervenire l'ing. Alessandro Bellettati che conferma in termini di compensazioni occorre valutare la somma delle componenti ambientali e sociali, un duplice aspetto da evidenziare.

L'arch. Bergamini chiede se vi siano ulteriori valutazioni od espressioni.

Interviene il dott. Giovanni Santangelo (RER) confermando che vi sono stati i chiarimenti ed integrazioni auspicati. Quindi ritiene si possa chiudere la seduta con quelle che sono state le ultime valutazioni.

Prende la parola l'arch. Serena Bergamini chiedendo agli Enti partecipanti di acquisire quanto prima i contributi anticipati per poterli assumere direttamente nell'ambito del verbale della seduta. Da quanto emerso dalla seduta sembra possibile dare seguito al procedimento che prevede acquisizione dell'assenso al progetto presentato da parte degli enti sottoscrittori. Chiede all'Avv. Simona della Casa di intervenire al fine di esplicitare i successivi adempimenti.

L'avvocato Simona della Casa conferma che per la conclusione del procedimento è necessaria la redazione del verbale della seduta odierna della Conferenza e la sua trasmissione a tutti gli Enti partecipanti, affinché gli enti sottoscrittori provvedano, attraverso i loro organi deliberanti, all'espressione dell'assenso.

Interviene il dott. Giovanni Santangelo (RER) confermando, secondo quanto previsto dalla Legge, l'esigenza che l'assenso preventivo alla Conferenza preliminare debba essere preceduto dalla determinazione dei relativi organi competenti. Quindi i sottoscrittori l'accordo devono assumere la determinazione dell'organo competente e deliberare per poi procedere alla seduta in cui si prenderà atto delle deliberazioni acquisite. Questa espressione da parte degli organi terrà conto delle considerazioni emerse in questa sede. In altre parole con la odierna seduta della Conferenza Preliminare, di chiusura in linea tecnica, vengono condivisi da parte di tutti gli enti partecipanti i contenuti della proposta di accordo, prima che gli stessi siano validati dagli organi competenti. I passaggi successivi previsti dalla legge sono dunque: la formale espressione dell'assenso preliminare da parte di tutti i rappresentanti degli enti pubblici e soggetti privati partecipanti, previa verifica dell'avvenuta espressione favorevole da parte degli organi competenti; cui seguirà



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

la fase di pubblicazione della proposta di accordo. Secondo questa procedura sarebbe possibile già fissare una tempistica per la prossima seduta in cui acquisire le determinazioni espresse dagli organi competenti.

L'arch. Serena Bergamini, valutando i trenta giorni minimi per potere operare quanto previsto per Legge, propone la data del 10/11/2025 la quale viene accettata con specifica che tale data potrà essere modificata su richiesta degli enti sottoscrittori. Chiede che vengano inviati quanto prima i contributi anticipati verbalmente nell'ambito della seduta in modo da poterli assumere nel progetto e nel verbale da condividere al più presto per potere assumere, appunto, le determinazioni degli organi competenti da parte di ogni ente sottoscrittore l'accordo.

A conclusione interviene l'ing. Gaudio (Provincia) ribadendo di rimanere in attesa delle soluzioni atte a superare la criticità evidenziata da ARPAE dichiarando la disponibilità ad ulteriori confronti esplicitando però di avere alcuni elementi da chiarire e passando quindi la parola all'arch. Bertoncelli, il quale esprime un assenso di massima alla proposta progettuale che richiede però alcune correzioni di refusi e precisazioni sugli elaborati presentati così sinteticamente elencati:

- VARIANTE AL POIC: elaborati aggiornati con recepimento delle valutazioni della Provincia con correzione dei refusi relativi alla individuazione grafica in relazione alla collocazione delle Grandi Strutture di Vendita;
- MONITORAGGI definiti in sede di VALsat si chiede siano estesi anche alla fase di cantiere con valutazioni della ricaduta sul traffico ed eventuali azioni correttive a seguito del monitoraggio;
- Piccoli refusi ed errori materiali nell'accordo di programma da correggere;

L'arch. Serena Bergamini chiede, per chiarezza procedurale, che queste precisazioni/correzioni vengano inviate quanto prima in modo da essere assunte agli atti prima dell'invio del verbale definitivo della Conferenza, in modo tale che gli assensi degli organi istituzionalmente competenti siano espressi sulla documentazione completa;

Il Dott. Giovanni Santangelo (RER) interviene confermando che gli errori materiali avrebbero dovuto essere comunicati prima in modo da avere gli atti corretti e completi già alla seduta odierna. Conferma la necessità di concludere la fase tecnica con la definizione della proposta di accordo e dei relativi allegati. E' quindi auspicabile che i contributi siano assunti prima dell'invio del verbale in modo che possano essere allegati allo stesso ed assunti quale parte integrante degli elaborati esaminati nella presente seduta.

Il dott. Veronesi di ARPAE conferma che il loro contributo sarà inoltrato quanto prima per consentire l'assunzione proprio nel verbale stesso.

L'arch. Serena Bergamini conclude la seduta confidando nell'invio celere dei contributi da parte di ARPAE e PROVINCIA DI MODENA ai fini della redazione definitiva del verbale con l'assunzione nello stesso, quale parte integrante, dei contributi stessi e con contestuale adeguamento degli elaborati ai rilievi espressi e condivisi nella seduta per quanto attiene ai refusi e modifica di errori materiali. Questo ai fini dell'acquisizione delle determinazioni degli organi istituzionalmente competenti per l'assenso preliminare all'accordo.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

L'Avv. Simona della Casa esplicita che il Comune di Vignola si farà parte diligente nel condividere verbale e contributi non appena acquisiti e per riuscire a contrarre le tempistiche di un procedimento davvero molto lungo e complesso confida che gli Enti restituiscano il riscontro nel più breve tempo possibile per arrivare ad una conclusione sollecitatoria.

L'arch. Serena Bergamini ringrazia e conclude la seduta alle ore 12.30 ribadendo di rimanere in attesa dei contributi di ARPAE e PROVINCIA DI MODENA ai fini dell'adeguamento degli elaborati per quanto attiene a refusi ed errori materiali e dell'invio del verbale agli Enti. I pareri acquisiti ed i contributi di cui sopra saranno acquisiti quale parte integrante e sostanziale del verbale stesso. Il Verbale sarà anticipato informalmente quanto prima ai fini di una verifica da parte degli enti partecipanti in merito alla correttezza di quanto riportato.

Assunto il contributo da parte di ARPAE (prot. n. 39.970 del 14/10/2025) ed i rilievi inerenti alcune correzioni di errori materiali e precisazioni all'interno di alcuni elaborati, e verificata la necessità di adeguamento degli elaborati al fine dell'effettiva chiusura in linea tecnica della Conferenza preliminare, che preveda la compiuta definizione dei contenuti della proposta di accordo e dei relativi allegati ai fini dell'assunzione delle determinazioni degli organi istituzionalmente competenti, l'Amministrazione procedente rileva la necessità di riconvocare la Conferenza preliminare per l'esame e la condivisione delle ulteriori modifiche e di integrazioni che derivano dal contributo ARPAE.

Condivisa in via informale con i partecipanti all'accordo tale considerazione, con nota prot. n. 41.716 del 24/10/2025 viene convocata per il giorno 31 OTTOBRE 2025 alle ore 11.30 la Conferenza Preliminare a completamento dei lavori svolti in data 01/10/2025, al fine di addivenire alla chiusura definitiva in linea tecnica del testo dell'accordo e del progetto ad esso allegato, come già sollecitato nella precedente convocazione.

**VERBALE DELLA SEDUTA IN DATA 31/10/2025, INTEGRATIVA
DELLA CONFERENZA PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. 24/217 SVOLTA IN DATA
01/10/2025**

Alle ore 11.30 del giorno 31 ottobre 2025, mediante "riunione telematica" ed in forma "sincrona" presso il Comune di Vignola, Via G. Bellucci n. 1, al fine di dare corso agli adempimenti procedurali e sostanziali di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 ha inizio la conclusione della seduta della Conferenza Preliminare, avviata in data 01/10/2025, convocata con nota prot. n. 41.716 in data 24/10/2025, da parte del Comune di Vignola.

Sono presenti, in modalità sincrona, collegati alla piattaforma meeting Lepida Scpa - stanza n. 83644649855 i seguenti enti ed organismi:

Per il Comune di Vignola:

- arch. Serena Bergamini, in qualità di Responsabile del Servizio pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP del Comune di Vignola, in forza dei Decreti Sindacali prot. n. 51.615 del 20/12/2022 ad oggetto "NOMINA DEI RESPONSABILI DI SERVIZIO E CONFERIMENTO DEGLI INCARICHI DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA" e prot. n. 23.190 del 10/06/2025 ad oggetto "PROROGA DELLE NOMINE DEI RESPONSABILI DI SERVIZIO E CONFERIMENTO DEGLI INCARICHI DI ELEVATA QUALIFICAZIONE" per il periodo dal 01/01/2023 e fino al termine del mandato elettorale, e comunque fino al 31/07/2026 a firma del Sindaco Dott.ssa Emilia Muratori e, quindi, in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Vignola, nonché Responsabile del Procedimento in oggetto;
- Avv. Simona Della Casa, consulente giuridica appositamente incaricata in qualità di supporto al RUP;
- Ing. Francesca Aleotti, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola;



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

- Sindaca del Comune di Vignola, Prof.ssa Emilia Muratori;

Per la Regione Emilia Romagna (Decreto n. 196 del 30/10/2025):

Dott. Giovanni Santangelo, Dirigente del Settore Governo e Qualità del Territorio, Area disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità;

Dott.ssa Francesca Dacci – Disciplina dei procedimenti speciali in variante alla pianificazione e criteri localizzativi degli impianti energetici da fonti rinnovabili;

Dott.ssa Chiara Lucia Curci – Settore Governo e qualità del Territorio della Regione;

Per la Provincia di Modena (Delega prot. n. 36.881 del 14/09/2024):

ing. Daniele Gaudio;

ing. Annalisa Vita

arch. Denis Bertoncelli;

Per ARPAE (Delega prot. n. 37.531/2025):

Dott. Moreno Veronese (Responsabile del Distretto di Modena);

Dott.ssa Meri Scaringi;

Per Unione Terre di Castelli il Presidente e Sindaco del Comune di Guiglia, Iacopo Lagazzi;

Per ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini":

l'Amministratore Unico Dott. Filippo Molinari;

il Presidente dell'Assemblea dei Soci e Sindaco Comune di Marano sul Panaro Giovanni Galli;

Sindaco di Castelvetro di Modena Federico Poppi;

Per i proponenti COOP Alleanza 3.0

Domenico Livio Trombone (Presidente)

arch. Paolo Piccinini

ing. Fortunato della Guerra

ing. Alessandro Bellettati

geol. Valeriano Franchi

avv. Corrado Orienti

avv. Claudio Pelliciarì

E' presente la geom. Maria Rita Grazia del Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP, con funzioni di Segreteria della Conferenza Preliminare.

AMO – Agenzia per la Mobilità di Modena: il **geom. Simone Stermieri** comunica a mezzo mail che non parteciperà avendo già espresso il parere positivo di competenza.

Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena:

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

l'ing. Francesca Lugli comunica a mezzo mail che non parteciperà avendo verificato la documentazione condivisa e le correzioni apportate alla relazione idraulica che non modificano il parere favorevole già espresso.

Si proseguono i lavori della Conferenza.

L'arch. Serena Bergamini introduce operando una veloce disamina degli aggiornamenti e delle modifiche operati alla proposta progettuale a seguito dei rilievi emersi in data 01/10/2025 e nelle successive interlocuzioni con ARPAE e Provincia di Modena, nonché del contributo ARPAE acquisito in data 14/10/2025 prot. n. 39.970.

Esplícita che trattasi di una serie di correzioni di errori materiali e di coordinamento degli elaborati, precisazioni/integrazioni che non mutano nella sostanza la proposta progettuale ma ritenuti necessari al fine di dare compimento all'intera proposta. Le modifiche sono state tutte puntualmente indicate nell'allegato alla nota di trasmissione degli elaborati conclusivi e cita quindi solo gli elementi più sostanziali che hanno portato alla redazione di un'appendice esplicativa della VALsat relativa alle compensazioni di emissioni di CO₂ già previste e di ulteriore previsione.

Le misure già previste al fine di ridurre le emissioni di CO₂ connesse alla realizzazione del progetto, come descritto nella VALsat, a compensazione parziale delle emissioni di CO₂ generate dal progetto, sono diverse e consentiranno di:

- a. ridurre il quantitativo di energia prelevato dalla rete elettrica nazionale, attraverso la realizzazione di un impianto fotovoltaico a servizio del nuovo punto vendita, che consentirà di coprire circa la metà dei fabbisogni energetici della nuova GSV;
- b. compensare le emissioni dovute all'aumento di prelievo di energia nella nuova configurazione (+127tCO₂/anno), attraverso l'acquisto di Certificati di Garanzia di Origine;
- c. compensare parzialmente le emissioni del traffico generate a livello locale attraverso la messa a dimora di complessive 174 alberature nell'area della nuova struttura di vendita alimentare, lungo la pista ciclabile di Via Cà de Barozzi/via Nazario Sauro, nell'area del Parco della Meditazione e nell'area esterna del Centro commerciale "I Ciliegi"; le essenze, individuate su indicazione del Settore Lavori pubblici del Comune, consentiranno di compensare complessivamente 13.8 tCO₂/anno.

E' stata introdotta un'ulteriore misura compensativa, valutata quella più utile fra le diverse opzioni analizzate, che è quella che prevede la piantumazione di ulteriori 1000 esemplari arborei, da piantumarsi in aree che il Comune di Vignola si impegna ad individuare puntualmente (alcune in fase di acquisizione al patrimonio comunale) entro un anno dalla stipula dell'accordo e con intervento da effettuarsi entro 3 anni dall'avvio dell'esercizio della Nuova GSV. Sono stati puntualmente individuati tempi e costi, compresa la garanzia fideiussoria prevista a garanzia dell'intervento, elementi tutti inseriti nel testo dell'accordo. L'elaborato opera una valutazione complessiva delle emissioni a livello locale ed a livello di area vasta, puntualizzando le misure compensative adottate ed esplicitando il range di compensazione che si ritiene di potere raggiungere grazie alle misure messe in atto.

Il testo dell'accordo è stato aggiornato anche con le precisazioni riguardante il tema dei monitoraggi sia nella fase di cantiere che per quanto riguarda il tema delle due campagne di monitoraggio acustico.

Sono stati corretti poi errori materiali e di trascrizioni sia nello studio del traffico del polo socio sanitario che nel documento E-R.02 relazione sulle emissioni in atmosfera coordinandolo con i dati di VALsat.

Sono stati infine precisati come da condivisione con la Provincia di Modena alcuni elaborati relativi alla variante al POIC.

Sottolinea l'acquisizione di una nota integrativa al parere di ARPAE acquisita in data 31/10/2025 con prot. n. 42.825 la quale esplicita in conclusione che, con le modifiche sopra richiamate, la prescrizione di cui al precedente parere è da ritenersi soddisfatta.

Invita poi gli enti all'espressione conclusiva delle loro valutazioni.

Interviene il Dott. Moreno Veronese (ARPAE) il quale evidenzia le interlocuzioni avvenute con i progettisti ed il Comune di Vignola dopo il 1° ottobre u.s. per cui le considerazioni relative alla



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

matrice traffico sono da ritenersi superate a valle delle verifiche condotte, dei chiarimenti richiesti ai progettisti e al Comune ed esplicitati negli elaborati integrativi. Sugli effetti della compensazione si dà atto alla Conferenza del dialogo positivo con il Comune e con i privati che ha portato ad individuare le misure possibili per arrivare ad un aumento della compensazione della CO2 di questo intervento, con un lavoro molto utile anche dal punto di vista della coerenza degli elaborati. Sono stati fatti gli sforzi e le precisazioni necessarie per completare le informazioni utili ad una contestualizzazione delle caratteristiche del progetto, anche in relazione al tema delle compensazioni. Con la proposta integrativa si arriva ad una percentuale di compensazioni che ARPAE ritiene, per le caratteristiche del progetto in esame, adeguate. Ragione per cui il materiale fornito con questa compensazione aggiuntiva si valuta soddisfatto e supera la prescrizione del precedente parere sulla massimizzazione delle compensazioni alle quantità di CO2. Rimangono alcune prescrizioni puntuali relative esclusivamente alla fase attuativa.

Serena Bergamini invita gli altri enti ad esprimersi chiamando la provincia di Modena, vista l'espressione del parere favorevole da parte di ARPAE.

Interviene l'Ing. Gaudio che segnala la condivisione con ARPAE del parere per cui si concorda con quanto già espresso, alla luce delle correzioni ed integrazioni operate. Anche dal punto di vista urbanistico non segnalano ulteriori rilievi. Lascia poi la parola all'arch. Denis Bertoncelli il quale esplicita che per le componenti di natura urbanistica e per quanto riguarda la documentazione relativa alla variante al POIC la Provincia di Modena esprime parere favorevole anche alla luce degli ultimi elaborati integrati che vedono la correzione di quanto segnalato sia negli elaborati di variante al POIC, che nella bozza di accordo di programma che nella VALsat. Per quello che riguarda le componenti ambientali, sentiti anche i pareri degli enti territorialmente competenti, il parere della Provincia di Modena è favorevole alle condizioni e prescrizioni date da tali enti. Infine anche per quanto riguarda le componenti di natura geologica e sismica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19, il parere della Provincia è favorevole.

L'arch. Bergamini chiede all'Ing. Aleotti del Comune di Vignola se abbia qualcosa da aggiungere posto che è già agli atti il parere favorevole recato solo alcune prescrizioni minimali da assumersi in fase di presentazione dei titoli abilitativi.

L'ing. Aleotti esplicita le correzioni operate alle imprecisioni in tema di elaborati relativi allo studio del traffico relativo al Polo socio-sanitario, integranti della documentazione del progetto in esame.

L'arch. Serena Bergamini invita la Regione Emilia Romagna ad esprimersi visto che l'Agenzia per la Mobilità di Modena e l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile hanno ribadito il parere favorevole già precedentemente espresso.

Il Dott. Giovanni Santangelo (RER) interviene ringraziando gli enti partecipanti, i privati ed i loro tecnici per lo sforzo operato nel migliorare la proposta progettuale. Esprime pertanto una valutazione positiva, viste le risposte alle numerose richieste di miglioramento del progetto operate nel corso dell'iter fin qui seguito. Pertanto la valutazione è positiva e ritiene che si possa procedere alla predisposizione della delibera di Giunta di espressione dell'assenso preliminare all'accordo secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

L'arch. Serena Bergamini conclude la seduta esplicitando che invierà quanto prima il verbale completo della seduta avviata in data 01/10/2025 e conclusa in data 31/10/2025, ai partecipanti ai fini di una loro verifica prima della firma dello stesso. Segnala poi la necessità di darsi un tempo indicativo di 30 giorni ai fini della convocazione della conferenza atta ad acquisire le determinazioni degli enti istituzionalmente competenti, individuando nei primi giorni del mese di dicembre il periodo utile.

Il Proponente interviene esprimendo soddisfazione per la conclusione positiva.

L'arch. Serena Bergamini chiude la seduta alle ore 12.15

Letto e sottoscritto digitalmente:

Comune di Vignola:

Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP
Serena Bergamini, in qualità di Responsabile del Procedimento

Regione Emilia Romagna

Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina edilizia, Sicurezza e Legalità, Giunta regionale Emilia-Romagna
Dott. Giovanni Santangelo

Provincia di Modena

Area Tecnica, Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti, Programmazione urbanistica
ing. Daniele Gaudio

Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena
ing. Francesca Lugli

ARPAE

Dott. Moreno Veronese (Responsabile del Distretto di Modena)

VIPSA RER – Valutazione ambientale di Piani e Programmi (VAS-Val.S.A.T.)

Dott.ssa Samantha Lorito

AMO – Agenzia per la Mobilità di Modena

Dott. Simone Stermieri

COOP Alleanza 3.0

Domenico Livio Trombone (Presidente)



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,
Ambiente e SUAP
Tel. 059 – 777512
e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

Amministratore Unico ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", Filippo Molinari

Presidente Unione Terre di Castelli e Sindaco del Comune di Guiglia, Iacopo Lagazzi

Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile, Ing. Francesca Aleotti

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello 1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

Sinadoc n. 2998/2025

**Spett.le
Comune di Vignola
Pianificazione Territoriale,
Edilizia privata, Ambiente e SUAP**

Oggetto: ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC – CONFERENZA PRELIMINARE PER LA CHIUSURA IN LINEA TECNICA, ART. 60 DELLA L.R. 24/2017. **Espressione parere di competenza.**

Con la presente si fornisce il contributo di competenza all'interno della conferenza preliminare da Voi convocata ai sensi dell'art. 60 della LR 24/2017, con oggetto la domanda di RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC, sita nel comune di Vignola, da attuarsi mediante Accordo di Programma.

Esaminata la documentazione, gli aggiornamenti forniti durante la conferenza e le delucidazioni fornite dai progettisti durante le varie sedute (per ultima quella del 1 Ottobre 2025), si esprimono le seguenti considerazioni.

Il presente parere è stato formulato in collaborazione con il Servizio Sistemi Ambientali di ARPAE, per gli aspetti di propria competenza (infrastrutture, trasporto). In grassetto sottolineato sono riportate le prescrizioni da rispettare.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Descrizione progetto

Obiettivo del progetto è quello di trasferire e ampliare la struttura di vendita alimentare COOP (di seguito Nuova GSV) attualmente insediata presso il Centro Commerciale "I Ciliegi", la cui struttura e area verrà riqualificata mediante l'inserimento di attività commerciali, attività dichiarate di interesse pubblico e servizi alla persona (tra cui l'allestimento di un Laboratorio "Caspita" dell'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", del Centro per la legalità del Comune di Vignola/Unione Terre di Castelli, di una Sala civica polivalente del Comune di Vignola con capacità sino a 95 posti e accessorio spazio antistante ed infine di un Magazzino di Eko con Emporio).

L'area di insediamento della Nuova GSV è invece connotato dalla presenza del "Villaggio artigianale", che occupa il quadrante Nord Occidentale dell'ambito; a Sud del lotto in oggetto è stato recentemente realizzato un altro insediamento commerciale (ALDI) e sono in fase di sviluppo ulteriori attività commerciali (Cioccolateria Messori) e pubbliche (Polo Socio Sanitario e Polo della Sicurezza).

La modifica urbanistica avverrà mediante variazione dello strumento urbanistico comunale, il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, con l'inserimento di un'area destinata a "ZONA OMOGENEA D Speciale" e contestuale variazione del P.O.I.C.

Proposta progettuale per l'area I Ciliegi

Il Centro commerciale I Ciliegi è inserito in un contesto edificato residenziale compreso tra il centro e la periferia di Vignola negli anni '60.

È costituito da un edificio a tre piani (ultimo privo di utilizzo ed in copertura è presente impianto fotovoltaico), articolato in due distinti corpi di fabbrica tra loro aggregati (galleria e negozi, nel secondo corpo di fabbrica attuale punto di vendita).

L'attuale Superstore Coop occupa al piano terra una superficie di circa 4.038 m² con una SV alimentare di 2.550 m², a cui si aggiungono ulteriori 120 m² di SV della Parafarmacia Coop Salute ed al piano primo sono presenti gli spogliatoi per ulteriori 260 m² (**2.930 m² totali**).

Nella galleria commerciale al piano terra sono presenti altri esercizi di vendita (proprietà terza) con una superficie complessiva di 663 m², mentre il piano interrato è adibito a parcheggio con 194 posti auto. All'esterno sono presenti 120 posti auto a raso (50 pubblici + 70 pertinenziali) e 10 posti per moto e bici.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Dagli elaborati presentati dal committente, si evincono le seguenti considerazioni ambientali:

- il quantitativo potenziale di carbonio organico immagazzinato nei suoli o soil organic carbon stock (SOC-Stock) inteso come capacità d'immagazzinamento media è di 25.6 Mg/ha, si ottiene una quantità di Soc Stock di 2,3 Mg con stoccaggio di 8,4 tCO₂.
- l'area è situata tra tre assi viari principali: via Prada a sud, via Cà de Barozzi ad ovest e via di Mezzo ad est;
- la dotazione dei parcheggi è costituita da 120 posti auto a raso (50 pubblici + 70 pertinenziali), 10 posti per moto e bici e 194 nel piano interrato;
- la stima giornaliera indotta dal traffico è risultata pari a: 16.77 kg/giorno per NO_x, pari a 1.77 kg/giorno per PM₁₀ e pari a 7.607 Mg/giorno per CO₂;
- i consumi energetici sono connessi al riscaldamento dei locali, l'energia elettrica utilizzata per Climatizzazione e Illuminazione e quella per la refrigerazione alimentare e per i laboratori di produzione. In termini complessivi, il consumo di energia elettrica è pertanto pari a 2.047.333 kWh/anno dei quali 165.350 kWh (dato 2022) prodotti da fonte rinnovabile, i quantitativi prelevati dalla rete nazionale sono pertanto pari a 1.881.983 kWh/anno;
- l'intero edificio è riscaldato per mezzo di un generatore di calore alimentato a gas metano con un consumo annuale di 32.893 m³;
- Per effetto dei consumi energetici (elettricità e gas metano) si ha quindi una produzione totale di emissioni di CO₂ di 605.76 ton CO₂/anno.

Gli interventi di riqualificazione urbana prevedono i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino dei locali posti al piano primo del Centro Commerciale I Ciliegi di proprietà COOP ALLEANZA 3.0;
- intervento di alberatura della pista ciclo-pedonale di via Cà de Barozzi - via Nazario Sauro con la messa a dimora di 84 alberi sul lato interno del percorso, attualmente separato dalla strada e dalle proprietà terze da una doppia siepe;
- intervento di forestazione del parco della Meditazione con messa a dimora di 42 piante;
- intervento per una migliore conformazione dell'incrocio tra via Cà de Barozzi e via di Mezzo, al fine di contenere maggiormente i raggi di curvatura entro le corsie stradali;

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | **PEC aoomo@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | **PEC dirgen@cert.arpae.emr.it** | **www.arpae.it** | **P.IVA 04290860370**

- prevedendo la diminuzione del carico urbanistico dell'attuale centro commerciale, sono previste opere di eliminazione di diversi posti auto, desigillandoli e trasformandoli per la maggior parte in aree verdi a prato: le aree di verde pubblico passeranno dagli attuali 130 m2 ai 1.094 m2 in progetto, cui si devono aggiungere 634 m2 di spazi privati ad uso pubblico, per un totale di 1.728 m2. La dotazione parcheggi passerà dagli attuali 314 a 249; saranno inoltre aumentati i posti moto e bici a n° 20 e l'installazione di una postazione di ricarica per due stalli da riservare alle auto elettriche.

Proposta progettuale per l'insediamento della nuova GSV

Il progetto prevede lo spostamento della struttura commerciale in un lotto inedito ubicato tra via per Sassuolo, via Circonvallazione e via Prada, prevedendo l'ampliamento della Superficie di Vendita (SV) dagli attuali 2.550 m2 ai futuri 3.900 m2 (3.000 m2 alimentare e 900 m2 non alimentare).

Il nuovo edificio avrà prevalente sviluppo monopiano, fatta eccezione per una porzione al piano superiore, destinata a spogliatoi e locali tecnici e sala riunioni, che occuperà la parte occidentale del lotto, mentre i parcheggi saranno ricavati nei due piazzali esterni (a raso) sui lati Est e Sud e in parte sulla copertura della parte monopiano.

La destinazione urbanistica definita dal Piano Regolatore Generale (PRG) dell'area individuata per il trasferimento (superficie catastale di 27.459 m2) è articolata in:

- Parte in Zona omogenea D.1 (art. 66 - zone artigianali e industriale prevalentemente edificate) per una superficie di 3.893 m2;
- Parte in Zona omogenea E.2 (art. 77 - zone agricole di tutela ambientale delle "Alte") per una superficie di 23.566 m2.

Come evidenziato negli elaborati, la descrizione del paesaggio periurbano è modificato rispetto alla realizzazione di alcune opere tra cui i supermercati "PAM", "Aldi", il pastificio "Celestino", la cioccolateria "Messori", la centrale della Pubblica Assistenza e di prossima realizzazione la centrale di teleriscaldamento ed il Polo Socio Sanitario.

L'area è inserita in un contesto prevalentemente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di assi viabilistici di prioritaria importanza tra cui la rotatoria realizzata all'incrocio tra la via Circonvallazione e la via per Sassuolo.

Dagli elaborati presentati dal committente, si evincono le seguenti considerazioni ambientali:

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

- capacità di immagazzinamento SOC Stock pari a 127.71 Mg, equivalente ad una quantità di CO2 immagazzinata nei suoli di circa 468,35 tCO2;
- saranno realizzati 488 posti auto pertinenziali, ricavati nei due piazzali esterni (356 a raso) sui lati Est e Sud e in parte sulla copertura dell'edificio (132), cui si aggiungono 3 posti auto di pertinenza dei locali "Caspita", 66 posti auto di parcheggio pubblico, che saranno realizzati nella parte più orientale (42) con accesso dalla Via Circonvallazione e uscita su Via Prada e nella fascia a nord (24) lungo la Via Prada e 91 posti moto e bici pubblici, di cui 47 moto nel parcheggio pubblico e 44 posti auto bici nel verde pubblico. Le rastrelliere per le biciclette saranno installate lungo il percorso ciclopeditonale che si distaccherà dalla rotatoria;
- i parcheggi pubblici saranno in parte alberati mentre i parcheggi pertinenziali a raso saranno dotati di pensiline fotovoltaiche al fine di incrementare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- tutti i parcheggi delle auto verranno realizzati utilizzando pavimentazioni che garantiscano la massima permeabilità; nello specifico gli stalli dei parcheggi delle auto saranno realizzati con prato armato con l'utilizzo di griglie di materiale plastico e nella parte corrispondente ai punti di salita e discesa delle auto verranno impiegati masselli autobloccanti pieni filtranti;
- sul lato Ovest sarà realizzata l'area ribassata adibita allo scarico merci, che sarà posizionata ad una quota di -1,2 m dal piano dell'edificio;
- nell'area d'intervento sarà mantenuta una permeabilità complessiva di circa il 30% della Superficie Territoriale per un totale di 8.217 m2 superficie permeabile equivalente, ottenuta attraverso la realizzazione di una parte a prato con permeabilità 100% (4.241 m2), pavimentazione degli stalli dei parcheggi (3.218 m2) con Green Parking cui è associabile una permeabilità del 90% (2.896 m2), pavimentazione degli stalli dei parcheggi (1.800 m2) con masselli autobloccanti pieni filtranti che garantiscono una permeabilità del con permeabilità 60% (1.080 m2);
- l'attività di scavo comporterà complessivamente la movimentazione di un volume di scavo pari a circa 37.590 m3 che potrà essere in parte reimpiegato (circa 9.824 m3 pari al 26%) sia internamente all'area sia per sistemazioni nell'area del Centro Commerciale; i primi 40 cm di suolo saranno rimossi e accantonati per il loro utilizzo nelle varie sistemazioni a verde previste;
- il verde pubblico, con un'estensione di 4.225 m2 sarà ricavato sul lato Sud, lungo via Circonvallazione e sul lato Est, mentre il verde privato interesserà invece una superficie di

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

viale del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | **PEC aoomo@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | **PEC dirgen@cert.arpae.emr.it** | **www.arpae.it** | **P.IVA 04290860370**

poco meno di 1.000 m2, sarà realizzato con aiuole verdi nella parte meridionale e occidentale. Complessivamente, tra aree di verde pubblico e privato, saranno messi a dimora 47 alberi, con esemplari delle seguenti specie: Parrotia Pertica (36 esemplari), Morus alba (Gelso bianco) (11 esemplari); per effetto delle piantumazioni in progetto, in relazione al numero di piante e al relativo Tasso di assorbimento, può essere stimato un aumento della CO2 assorbita pari a circa 3.8 tCO2/anno;

- l'irrigazione del verde pubblico sarà realizzata attraverso una rete appositamente dedicata che sfrutterà le acque meteoriche captate dalla copertura, adeguatamente stoccate e distribuite a tale scopo: tale vasca sarà dotata di scarico di troppo pieno verso la rete di raccolta delle acque meteoriche dei piazzali e si prevede l'installazione di valvole di non ritorno a monte dell'alimentazione della vasca per evitare il ritorno di acque dei parcheggi;
- al fine di contenere i consumi di acqua potabile, saranno adottati dispositivi per la riduzione del prelievo idrico, quali le cassette di scarico a doppia cacciata, gli aeratori con riduzione di flusso per i rubinetti, i rubinetti temporizzati; sarà possibile ottenere una riduzione dei consumi idrici pari al 10% rispetto agli attuali consumi;
- le acque meteoriche in eccedenza del comparto di nuovo insediamento saranno inviate in scarico nel fosso Prada, presente a nord del lotto di intervento in prossimità dell'omonima strada rispettando l'invarianza idraulica;
- a maggior garanzia di quanto richiesto dalla normativa regionale, si prevede di installare una vasca di prima pioggia nella zona di carico-scarico merci completamente impermeabilizzato, dove si ritengono possibili eventuali sversamenti durante il transito e sosta dei mezzi pesanti e le operazioni di movimentazione merci. Nell'area di carico e scarico merci sarà realizzato a cura dell'attuatore uno scatolare avente la funzione di tratto finale del futuro scolmatore del fosso Prada, progettato con la funzione di risolvere le criticità idrauliche manifestatesi a Sud di via per Sassuolo, all'altezza di via Montanara, area quindi esterna alla zona d'intervento.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | **PEC aoomo@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | **PEC dirgen@cert.arpae.emr.it** | **www.arpae.it** | **P.IVA 04290860370**

1. Sostenibilità ambientale e territoriale - considerazioni generali

E' stato elaborato un documento di VALSAT come parte integrante del progetto, con i contenuti previsti all'articolo 18 commi 2, 3, 4 della Legge Regionale 24/2017 e dal D.lgs. 152/2006.

Nel documento sono state effettuate diverse valutazioni ed analisi di tutte le matrici ambientali di interesse, pur senza giungere ad una valutazione organica e complessiva del progetto nella sua interezza, alla luce anche della sua complessità.

La progettazione attuativa degli interventi dovrà essere accompagnata dalla redazione di ulteriori elaborati contenenti le informazioni di dettaglio (comprensibilmente assenti nella definizione di un Accordo di Programma) adeguate per l'espressione dei pareri di competenza da parte dei vari enti. Si riportano, a titolo di esempio, elaborati da allegare al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune, avvalendosi eventualmente della scrivente 'Agenzia per il parere di competenza:

- Relazione scarichi civili ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2003 n.1053 e del D.Lgs. n.152 del 03/04/2006 per l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche (previsione 87 AE) comprensiva di schede tecniche per gli impianti degrassatore, fossa biologica, Imhoff e filtro percolatore;
- Relazione tecnica sulla movimentazione Terre e Rocce da Scavo per approfondire la fase di cantiere che prevede la movimentazione di un volume di scavo pari a circa 37.590 m3 di cui circa 9.824 m3 reimpiegati per le aree verdi dello stesso comparto): si veda sezione specifica dedicata alle terre e rocce da scavo e la sezione sul monitoraggio.

2. Valutazione previsionale di clima e impatto acustico

E' stata svolta una indagine che ha previsto la raccolta di dati acustici preliminari e la creazione di un modello numerico per simulare il clima acustico dell'area, tenendo conto dell'orografia, degli edifici esistenti, del rumore da traffico e delle attività industriali limitrofe.

Le misurazioni sono state eseguite nell'aprile 2016 e aggiornate con dati sul traffico di gennaio 2023. L'area di intervento infatti è adiacente alla tangenziale di Vignola, confinante con via Prada a nord, edifici industriali e residenziali a ovest, Via per Sassuolo (SS569) a sud e la tangenziale (SP4) a est.

I limiti acustici vigenti a Vignola classificano l'area come IV classe (65 dB(A) diurno, 55 dB(A) notturno) e IIIa classe (60 dB(A) diurno, 50 dB(A) notturno) per i ricettori più prossimi (Polo socio

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

sanitario). Le strade SS569 e SP4 sono classificate come tipo D, con limiti specifici per il rumore stradale.

La simulazione dello stato di progetto ha incluso i nuovi fabbricati, il traffico indotto (con accessi e uscite specifiche), le emissioni del centro commerciale (carico/scarico, impianti tecnologici, parcheggi) e gli interventi di mitigazione proposti (impianti in copertura, piazzale di scarico ribassato, parete fonoassorbente, silenziatori per ventilatori).

I risultati indicano un aumento contenuto dei livelli di rumorosità (+0,6 dB(A) in media) dovuto principalmente all'aumento del traffico sulla viabilità esistente. I valori differenziali di immissione attesi sono generalmente trascurabili ($\leq 0,3$ dB), con pochi casi superiori a 1 dB(A) su alcune facciate, principalmente legati alle attività di carico e scarico e limitati nel tempo.

Nella relazione, il modello di simulazione delle sorgenti sonore ha permesso di individuare la pressione sonora parziale di ogni singola sorgente, individuando delle criticità acustiche e per le quali sono stati proposti degli interventi.

Di tali strategie mitigative, **si richiede che vengano realizzati pedissequamente:**

1. Gli impianti tecnologici collocati in copertura.

2. I mezzi in scarico occuperanno un piazzale ribassato di circa 1,0m rispetto al piano della struttura commerciale mentre le attività di scarico si svolgeranno in un'area dedicata, adiacente al fabbricato: il Ricettore R08 non dovrebbe risentire troppo di tali attività anche perché è schermato da un suo fabbricato che andrà a tamponare i livelli acustici. In caso di segnalazioni accertate per eventuali disagi, il ricettore dovrà essere ulteriormente tutelato con interventi di pannellatura finalizzata al contenimento del rumore.

3. Le attività di carico e scarico si devono necessariamente svolgere in orario diurno a mezzi spenti: ciò significa che dovrà essere prevista una colonnina elettrica per i camion frigo.

4. Sul lato Ovest della terrazza impianti sarà realizzata una parete di tamponamento senza aperture di altezza non inferiore a 6m. Alla parete sarà applicato un trattamento fonoassorbente per totali 50 mq in grado di assicurare un valore di fonoassorbimento $\alpha \geq 0,7$.

5. I ventilatori 12 e 13 (così come numerati all'interno degli elaborati relativi agli impianti) dovranno essere dotati di silenziatore in grado di assicurare un valore di attenuazione R_w

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

≥ 10 dB e le bocche di aspirazione/espulsione dovranno essere orientate in modo tale da non arrecare alcun disturbo.

3. Monitoraggio acustico

Si richiede che, a intervento completato e ad attività avviata, venga predisposto un monitoraggio acustico a cura del proponente, svolto da un tecnico abilitato, che preveda almeno due campagne di rilevazioni fonometriche (a distanza di sei mesi una dall'altra) presso i ricettori abitativi maggiormente esposti, da svolgersi durante le fasi di pieno esercizio dell'attività.

Il Piano di monitoraggio dovrà essere presentato al comune di Vignola, Arpae e Ausl per le valutazioni d'occorrenza.

4. Terre e rocce da scavo

Il terreno proveniente dagli scavi potrà essere gestito in regime di "sottoprodotto" in conformità all'art. 184 bis Dlgs 152/2006 ss.mm.ii., qualora se ne verifichi l'idoneità ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017.

Si ricorda che in fase di realizzazione delle opere, le terre e rocce da scavo derivanti dall'attività di cantiere, qualora vengano riutilizzate all'interno del sito di provenienza per reinterri, rilevati, riempimenti, potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se conformi ai requisiti previsti dall'art. 185 comma 1 lettera c) del D.Lgs.152/06.

In particolare, la non contaminazione andrà verificata, come già detto, ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017. Qualora il terreno venga conferito in sito diverso da quello di origine, sarà necessario presentare la dichiarazione di utilizzo prevista in conformità all'art 21 del DPR 120/2017 a Comune e Arpae di competenza.

I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

5. Fase di cantiere

Per la fase di cantiere si ricorda che, ai sensi della DGR 1197/2020, e dello specifico regolamento comunale che disciplina le attività rumorose a carattere temporaneo, **le attività di cantieri esterni devono essere preventivamente comunicate al comune per la deroga ai limiti di zona e/o qualora si preveda il non rispetto degli orari (8.00-13.00 e 15.00-19.00) per le lavorazioni particolarmente rumorose e/o si preveda il superamento dei 70 dBA in facciata agli edifici più esposti per tempi maggiori o uguali di 10 minuti.**

Per quanto riguarda la fase di cantiere, si rammentano altri suggerimenti operativi:

- installazione delle barriere mobili antipolvere se necessarie;
- limitare la velocità dei mezzi all'interno dell'area di cantiere;
- effettuare una costante e periodica bagnatura o pulizia delle strade utilizzate, pavimentate e non (wet suppression);
- attuare una pulizia automatica delle ruote dei mezzi dalla polvere con un sistema automatico di irrigazione;
- bagnare periodicamente o coprire con teli (nei periodi di inattività e durante le giornate con vento intenso) i cumuli di materiale polverulento stoccato nelle aree di cantiere; sospendere le attività di movimentazione materiali in caso di venti con velocità elevata;
- utilizzare mezzi di cantiere che rispondano ai limiti di emissione previsti dalle normative vigenti, ossia dotati di sistemi di abbattimento del particolato di cui si prevederà idonea e frequente manutenzione e verifica dell'efficienza, caratterizzati da una ridotta emissione acustica e dotati di marcatura CE;
- spegnere il motore dei mezzi durante le operazioni di carico/scarico;
- dirigere, ove possibile, il traffico di mezzi pesanti lungo tragitti lontani da recettori;
- posizionare i macchinari fissi il più lontano possibile dai recettori;
- limitare le attività disturbanti agli orari della giornata indicati nel "Regolamento comunale per la disciplina in deroga delle attività rumorose temporanee".

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | **PEC aoomo@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | **PEC dirgen@cert.arpae.emr.it** | **www.arpae.it** | **P.IVA 04290860370**

6. Aspetti idraulici

La relazione idraulica illustra gli interventi relativi alla rete di raccolta delle acque meteoriche e reflue, laminazione, prima pioggia e accumulo per riuso della nuova struttura di vendita. Il fosso Prada è il ricettore finale delle acque meteoriche dell'area.

Per determinare i coefficienti di deflusso e per determinare i volumi di laminazione le aree sono state suddivise a zone denominate:

- "Area carico-scarico merci" (1670 mq),
- "Area di cessione" (2846 mq),
- "Area di proprietà" (18733 mq).

Il volume di laminazione complessivo disponibile dalle reti è di 1144 mc (100 + 130 + 910), superando il requisito minimo di circa 1039 mc. premettendo di scaricare con una portata limite di circa 7,5 l/s/ha.

La rete di Raccolta Acque Reflue è invece stata dimensionata per un numero di 87 addetti e una dotazione idrica di 80 l/addetto/giorno.

La portata di punta è stimata in 2,45 l/s per i servizi igienici e 7,11 l/s per i reparti idro-esigenti, per un totale di circa 9,6 l/s.

Sono previste:

- fosse Imhoff e separatori statici di oli e grassi;
- una vasca da circa 80 mc per il riutilizzo delle acque meteoriche delle coperture per irrigazione e pulizia;
- installazione di una vasca da circa 10,0 mc nell'area di carico-scarico merci per accumulare i primi 5 mm di pioggia, con disoleatore e filtro meccanico. Le acque accumulate verranno inviate alla rete acque nere.

Nel corso della seduta del 01/10/2025 della conferenza preliminare, i tecnici incaricati hanno illustrato nel dettaglio il sistema di gestione delle acque che interessa anche opere di convogliamento realizzate a monte dell'area di intervento, a carico del proponente. Tali opere consentiranno di avere un'immissione nel Fosso Prada esclusivamente in corrispondenza

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

dell'area di intervento; tale soluzione progettuale risulta condivisa dai competenti uffici regionali. In merito all'idoneità del Fosso Prada a far fronte alle portate massime che risulteranno a progetto realizzato e alla necessità di effettuare opere di laminazione a valle del comparto, in ambito agricolo di altra proprietà, nella medesima seduta del 01/10/2025 la scrivente Agenzia ha chiesto chiarimenti alla competente Agenzia per la Sicurezza Territoriale e per la Protezione Civile, che ha confermato che il progetto presentato è stato preventivamente condiviso con i loro uffici e che viene valutato idoneo a risolvere le criticità. Pertanto la scrivente Agenzia prende atto del parere favorevole dall'organo competente. Nel titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune avvalendosi, se sarà ritenuto utile, dell'Agenzia per il parere di competenza, sarà necessario acquisire agli atti un elaborato/relazione sugli scarichi civili ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2003 n.1053 e del D.Lgs. n.152 del 03/04/2006 per l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche (previsione 87 AE) comprensiva di schede tecniche per gli impianti degradatore, fossa biologica, Imhoff e filtro percolatore.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, è sempre auspicabile l'impiego delle tecniche di mitigazione per la riduzione della superficie impermeabilizzata, quali parcheggi drenanti, dispersione sul suolo degli scarichi derivati dalle coperture non suscettibili di contaminazione e mitigazioni per l'invarianza idraulica complessiva.

Considerato che l'ambito è ricompreso nelle aree di ricarica diretta della falda (settori di ricarica di tipo A), si raccomanda, per le reti in fase di realizzazione o di adeguamento, di disporre l'utilizzo di materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione) come da misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o di riduzione del rischio, art. 12A comma 1, lett.A del PTCP vigente.

Sempre in ambito di applicazione del PTCP vigente, si auspica, come delineato negli elaborati presentati, l'attuazione di quegli interventi che soddisfano i requisiti raccomandati ai punti 5 e 6 dell'articolo 77 sull'uso razionale e risparmio delle risorse idriche, anche in relazione del recupero acque piovane per usi compatibili, quali ad esempio l'irrigazione di aree verdi, ecc. come menzionato nell'articolo 13C comma 2 b dell'allegato 1.8 al vigente PTCP.

7. Compensazioni

Complessivamente nel progetto è previsto che siano piantumate 176 nuove alberature, aumentando la dotazione pubblica attuale.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Negli elaborati integrativi forniti durante la conferenza preliminare è stato presentato nel dettaglio il calcolo delle emissioni, le relative compensazioni previste dall'attuazione del progetto ed una riflessione sui servizi ecosistemici. Da quanto descritto negli elaborati e da quanto illustrato dai progettisti, emerge che gli interventi di compensazione individuati, con il desealing di un'area di parcheggio pubblico ad oggi completamente asfaltato e impermeabilizzato e la messa a dimora di nuove alberature in diverse aree pubbliche, sia nei siti d'intervento che in altre parti della città, rappresentano il massimo che è stato reso disponibile. La verifica con l'amministrazione comunale di ulteriori aree pubbliche disponibili per attuare interventi di desealing non ha dato esito positivo e pertanto non è stato possibile definire ulteriori interventi di compensazione in tal senso. Dalle verifiche effettuate con l'Amministrazione comunale, non sono infatti risultati attualmente disponibili ulteriori siti pubblici su cui eseguire interventi oltre alle aree già individuate.

Considerata l'entità dell'intervento e considerato l'obiettivo strategico di limitare l'impatto delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in termini di emissioni di CO2 in atmosfera, si ritiene necessario che la compensazione, seppur non totale, debba essere massimizzata e pertanto **si richiede che il testo dell'Accordo di Programma sia integrato con una indicazione, anche cartografica se possibile, di aree - anche non nei dintorni dell'intervento - che il Comune ritiene idonee per una futura piantumazione di ulteriori alberature compensative, con l'indicazione delle tempistiche massime per completare tale piantumazione. In alternativa, il Comune potrà valutare una diversa formulazione di tale prescrizione all'interno dell'Accordo, purché egualmente efficace a garantire un significativo incremento della quota di emissioni compensata, con tempi e costi chiari.**

Si suggerisce infine l'incremento, nelle aree di pertinenza demaniale del territorio comunale, l'adesione volontaria al progetto "mettiamo radici per il futuro" di cui alla DGR 1717/2021 punto 12 in tema di piantumazioni arboree per l'incremento del patrimonio verde regionale nelle aree di pedecollina – pianura.

8. Mobilità, Traffico e qualità dell'aria (in corso di perfezionamento)

Tale sezione è stata redatta con il contributo del servizio Sistemi Ambientali ARPAE e si rimanda al documento allegato al contributo.

Dal momento che nella documentazione finale depositata erano presenti più elaborati, si è ritenuto di doverli esaminare tutti per giungere ad una valutazione della matrice.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

9. Valutazioni conclusive

Richiamato quanto espresso dalla scrivente Agenzia nelle sedute di conferenza preliminare e quanto indicato nel presente documento **si esprime parere favorevole** all'intervento oggetto dell'Accordo di Programma, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni che sono indicate nel testo presente Parere (rappresentate in grassetto sottolineato).

Gli ulteriori suggerimenti, raccomandazioni ed indirizzi sopra espressi nel presente Parere hanno carattere non prescrittivo e sono finalizzati al perseguimento della completezza informativa e della piena esaustività dei temi trattati, senza tuttavia risultare determinanti nella valutazione di sostenibilità ambientale delle scelte progettuali.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico

Dott.ssa Meri Scaringi

Il Tecnico Competente in Acustica

Giovanni Vandelli

Il Responsabile del Distretto di Modena

Dott. Moreno Veronese

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Servizio Sistemi Ambientali
Sinadoc n. 2998/2025
Modena, 7/10/2025

Alla cortese attenzione
del Responsabile dei Servizi Territoriali di Modena
Dr. Moreno Veronese
Dr.ssa Paola Rossi

Oggetto: ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC – CONFERENZA PRELIMINARE PER LA CHIUSURA IN LINEA TECNICA, ART. 60 DELLA L.R. 24/2017.

Contributo istruttorio traffico - SSA

Documenti esaminati:

- STUDIO DEL TRAFFICO POLO SOCIO SANITARIO NEL COMUNE DI VIGNOLA (MO) - VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL TRAFFICO - rev giugno 2025.
- Nuova GSV studio del traffico - rev luglio 2025
- Centro commerciale i Ciliegi - studio del traffico - rev luglio 2025
- Nuova GSV Relazione sulle emissioni in atmosfera - rev luglio 2025

Premessa

Gli interventi oggetto della valutazione sono i seguenti:

- Realizzazione del nuovo Polo Socio Sanitario costituito da fabbricato da destinare a nuova struttura sanitaria (Casa della Comunità "CdC" ed Ospedale di Comunità "OSCO") e da una nuova casa Residenza per Anziani "CRA" oltre alle relative opere di urbanizzazione per l'intero polo;
- Inseadimento di una Grande Struttura di Vendita (GSV) alimentare nell'area compresa tra via per Sassuolo, via Circonvallazione, via Prada (superficie di vendita - SV pari a 3900 m²), con la contestuale rigenerazione urbana del Centro Commerciale "i Ciliegi" di via di Mezzo: il progetto prevede il trasferimento della grande struttura di vendita alimentare dal centro Commerciale "i Ciliegi" al nuovo polo e successivo insediamento presso il centro "i Ciliegi" di Strutture di Vendita non alimentari Medio Piccole (MSV).



Figura 1 - In rosso è evidenziata l'area del Nuovo Polo Socio Sanitario



Figura 2 - Localizzazione del centro commerciale "I Ciliegi" in cui è presente l'attuale Coop (evidenziato in blu) e area di progetto della nuova GSV di Coop (evidenziata in rosso)

Gli studi presentati tengono conto anche di una serie di proposte insediative che riguardano il Nuovo Polo sicurezza e il comparto Cioccolateria Messori.

Nel seguito si analizzano separatamente i tre studi in quanto non è stata presentata una valutazione unica e organica e gli studi sono stati condotti con metodologie diverse.

Traffico indotto Nuova GSV

Si analizzano di seguito i risultati dello studio **Nuova GSV studio del traffico - rev luglio 2025**.

Nello studio citato il proponente dichiara di tenere conto dell'attuazione delle seguenti proposte insediative:

- Nuova Grande Struttura di Vendita alimentare COOP Alleanza 3.0 (SV=3.900 m²);
- Nuovo Polo socio-sanitario (SU= 3.400 m²);
- Nuovo Polo sicurezza, sede di Polizia Locale e Protezione Civile (SU=800 m²);
- Cioccolateria Messori, attività produttive e commerciali.

Il percorso di analisi dichiarato nello studio è il seguente:

- Ricostruzione delle caratteristiche della rete stradale tramite una ricognizione della situazione attuale, attraverso rilievi diretti effettuati nel gennaio 2023
- Ricostruzione del traffico nello Scenario attuale (Ante Operam): Si è analizzato l'andamento del traffico sulle 24 ore di un giorno feriale medio, utilizzando uno specifico modello di simulazione, al quale è stata assegnata la matrice della domanda attuale di traffico. Il modello è stato calibrato utilizzando i rilievi diretti effettuati nel gennaio 2023.
- Simulazione dello scenario futuro, nel giorno medio feriale, tenendo conto delle modifiche alla rete introdotte dal progetto.

I rilievi di traffico effettuati tra l'11 e il 16 gennaio 2023 sono stati condotti tramite radar doppler per la misura dei flussi veicolari in corrispondenza di sezioni di rilievo (da T1 a T5), parallelamente sono stati condotti i rilievi sulle intersezioni (da A a D) mediante l'utilizzo di telecamere.

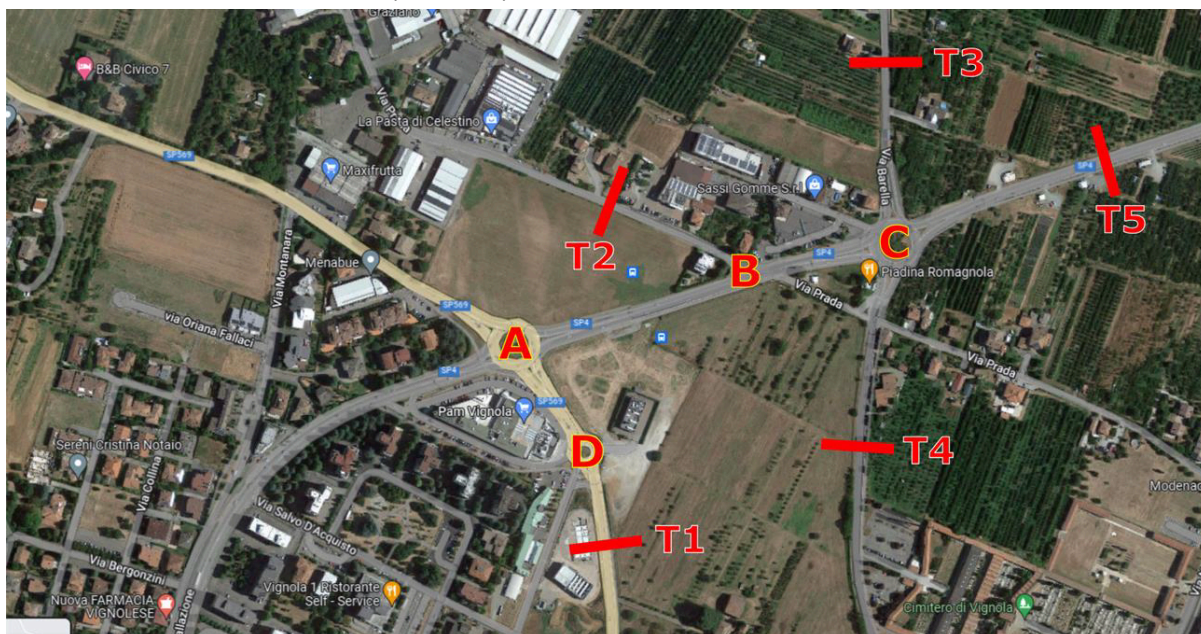


Figura 3 - localizzazione delle sezioni di rilievo (T1-T5) e delle intersezioni monitorate (A-D).

Il proponente dichiara di aver mantenuto uno standard medio-alto nell'uso del mezzo privato per gli utenti e gli addetti della Grande Struttura di Vendita alimentare COOP, mentre per i restanti comparti sono state utilizzate le scelte modali comunicate dagli attuatori delle proposte insediative.

Per la stima del traffico indotto dalla GSV si è tenuto conto dei dati di traffico di affluenza di una struttura COOP di analoghe dimensioni nel comune di Formigine. Per quanto riguarda gli ulteriori comparti, il proponente dichiara che *sono pervenuti i seguenti dati*, senza fornire ulteriori dettagli circa la provenienza:

- Comparto Polo Socio-Sanitario
 - Ci si aspetta nel giorno ferial medio un numero pari a circa 80 addetti e 72 utenti, mentre per i conferitori/prelevatori sono previsti 5 mezzi commerciali leggeri inferiori alle 3,5 tonnellate e 2 mezzi pesanti.
 - E' stato segnalato un utilizzo dell'auto privata sia per addetti che per utenti pari al 50%, il restante 50% si recherà al polo con il trasporto pubblico, la bicicletta o a piedi.
 - I servizi presenti all'interno del Polo prevedono un'apertura al pubblico tra le ore 9 della mattina e le 18 della sera, con i periodi di punta di fruizione la mattina tra le 9 e le 11 e il pomeriggio tra le 16 e le 19.
- Comparto Polo Sicurezza
 - Ci si aspetta nel giorno ferial medio un numero pari a circa 70 addetti e 150 utenti, mentre per il conferitori/prelevatori sono previsti 12 mezzi commerciali leggeri inferiori alle 3,5 tonnellate e 5 mezzi pesanti.
 - E' stato segnalato un utilizzo dell'auto privata pari al 60% per gli addetti e del 40% per gli utenti.
 - I servizi presenti all'interno del Polo prevedono un'apertura al pubblico tra le ore 9 della mattina e le 19 della sera, con i periodi di punta di fruizione la mattina tra le 9 e le 13 e il pomeriggio tra le 15 e le 18.
- Comparto D.3cv Cioccolateria Messori
 - Per quanto riguarda i periodi di punta per il comparto in termini di flussi veicolari attratti, è stata segnalata la mattina tra le ore 8 e le ore 10, mentre la sera si osserva un periodo di punta tra le 18 e le 2 della notte.
 - Per entrambi i periodi è stato segnalato un volume veicolare pari a 50 auto.

I flussi generati e attratti dai singoli comparti nello scenario futuro sono stati distribuiti sulla rete adottando la stessa direzionalità per zone ottenuta per le matrici origine-destinazione derivate dai rilievi effettuati nelle ore di punta del giorno.

Il proponente dichiara che il modello di simulazione utilizzato per lo scenario di Progetto è quello elaborato per lo scenario Attuale modificato per tenere in considerazione sia le nuove attività previste nei singoli comparti che le modifiche infrastrutturali necessarie alla rete.

Nella tabella seguente il proponente riporta il carico urbanistico per ogni struttura in progetto e il numero di veicoli totali al giorno e nell'ora di punta della sera 17-18.

Tab. 3.1 - Carico urbanistico e flussi di traffico per le nuove strutture commerciali previste nello scenario futuro

	Carico urbanistico giornaliero (unità)				Veic. al giorno	Veicoli Ingresso+Uscita
	Addetti	Utenti	Conf.-Prel.	TOT CU		Ora 17-18
Grande Strutture di Vendita Alimentare COOP	100	2.387	11	2.498	1.762	353
Ciocolateria Messori*	15	126	2	143	143	32
Polo Sicurezza	70	150	17	237	119	22
Polo Socio-Sanitario	80	72	7	159	83	15

*I dati giornalieri per la ciocolateria Messori non essendo stati forniti sono stati ipotizzati

La stima dei flussi veicolari generati/attratti per lo scenario futuro è pari a circa 2100 veicoli al giorno con una distribuzione oraria che evidenzia picchi nella fascia 10-13 del mattino, 17-18 e 20-21 della sera, con valori da 350 a 420 veicoli all'ora, come somma di ingressi e uscite (Figura 4).

Per la struttura "ciocolateria Messori" il proponente dichiara che i dati di traffico forniti sono riferiti unicamente ai periodi di punta e che, per lo studio presentato, ha fatto ipotesi di distribuzione per ottenere i flussi veicolari per tutta la giornata media feriale. La metodologia utilizzata non è stata illustrata.

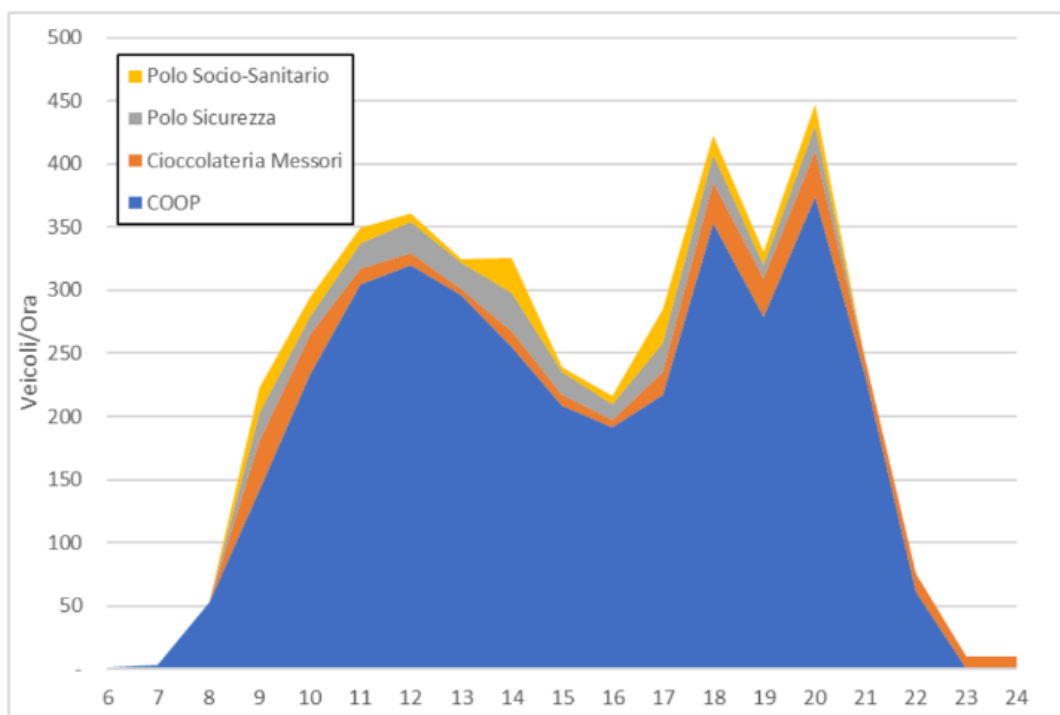


Figura 4 - Distribuzione oraria dei flussi veicolari totali come somma di ingressi e uscite per ogni comparto dell'ambito.

E' stato elaborato il grafo "delta", differenza tra i due scenari, futuro e attuale che evidenzia un incremento generalizzato su tutti gli archi della rete dell'area oggetto di studio.

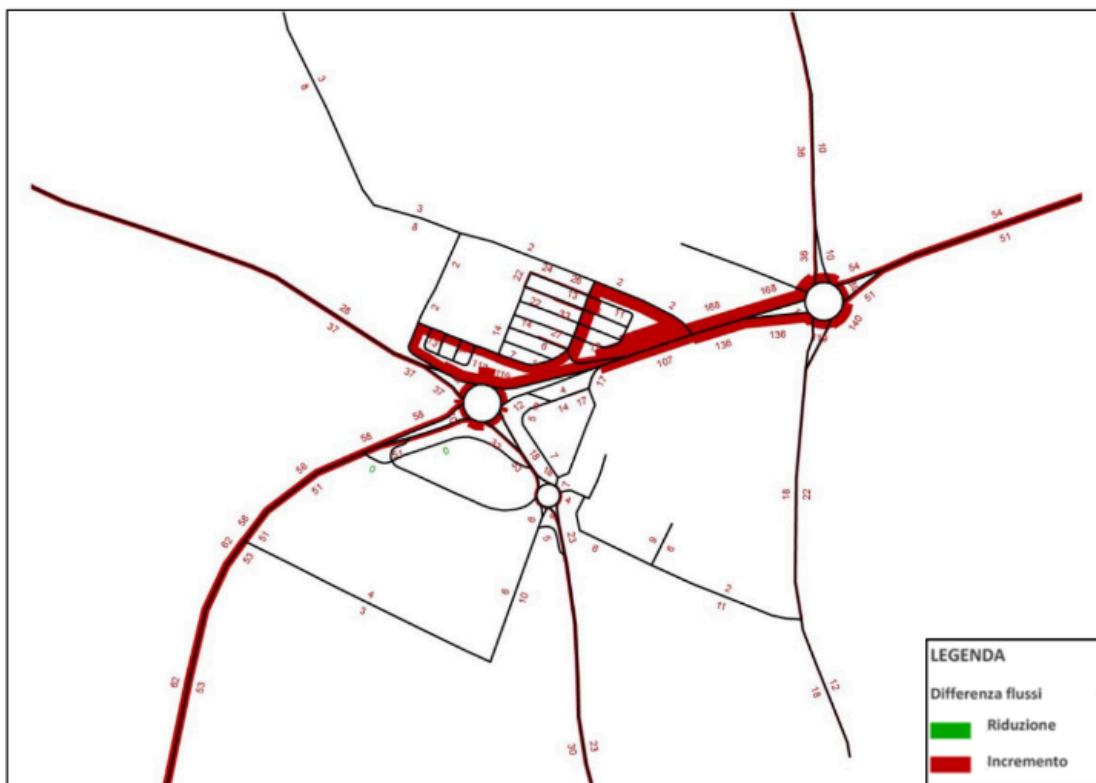


Figura 7 - Differenza tra scenario attuale e di progetto - ora di punta della sera (17-18)

Nello studio il proponente conclude che pur in presenza di un incremento di traffico sulla rete, non si rilevano elementi macroscopici di criticità, proponendo comunque una campagna di monitoraggio post operam per la verifica delle prestazioni della rete stradale di progetto tramite il rilievo dei seguenti parametri:

- flussi in asse tra le intersezioni di progetto,
- tempi medi di attesa alle intersezioni
- lunghezza delle code.

Traffico indotto Polo Socio Sanitario

Si analizzano di seguito i risultati dello studio **Studio del traffico polo socio sanitario nel comune di Vignola (MO) - valutazione previsionale del traffico - rev giugno 2025.**

Il percorso di analisi dichiarato nello studio è il seguente:

- Ricostruzione delle caratteristiche della rete stradale di riferimento oggetto di studio e valutazione dell'attuale efficienza della viabilità limitrofa e delle principali intersezioni;
- Stima del traffico indotto dall'insediamento dell'attività prevista condotta sulla base delle indicazioni contenute nel Manuale "Trip Generation" pubblicato dall'Institute of Transportation Engineers ottava edizione:
- Valutazione degli effetti nella condizione di progetto in termini di variazione dei volumi di traffico veicolare sulla rete infrastrutturale e di efficienza della stessa.

Il proponente ha ricostruito i flussi di traffico attualmente circolanti sulla rete esistente tramite:

- Banca dati TomTom MOVE
- dati di traffico raccolti nella redazione dello studio del traffico relativo al progetto di "Riqualificazione del centro commerciale i Ciliegi con insediamento di attività di interesse

pubblico, con trasferimento e ampliamento GSV alimentare”, cioè gli stessi riportati nello studio di traffico presentato per la Nuova GSV.
 Non è chiaro come le due fonti siano state integrate.

Il proponente ha valutato esclusivamente le seguenti due condizioni:

- Ora di punta mattutina sulla viabilità esistente 8:00-9:00
- Ora di punta serale sulla viabilità esistente 17:00-18:00

Il proponente dichiara che nella quantificazione del flusso indotto dall’apertura del polo sanitario si è partiti dai dati forniti dalla committenza che ha pianificato la struttura, di seguito riportati:

- Numero persone al giorno per centro prelievi OsCo attivo dalle 07:30 alle 10:00: 50 (P)
- Numero di pazienti giornalieri per visite specialistiche da parte di professionisti: 60 (Vs)
- Numero di lavoratori giornalieri: 100 di cui:
 - 60 attivi nella fascia mattina fino alle 14:00 (Lm)
 - o 40 attivi nella fascia dalle 14:00 in poi (Lp)
- Numero di pazienti giornalieri per visite con medici di medicina generale: 60 (Vmg)
- Numero di addetti giornalieri della CRA
 - impiegati su unico turno: 20 (Atu)
 - Impiegati su 3 turni: 60 (A)
- Numero di utenti/visitatori giornalieri della CRA: 72 (u)
- Numero di veicoli commerciali leggeri giornalieri di servizio per il polo sociosanitario: 5 (c)

Il proponente dichiara che nella verifica si è tenuto conto anche delle variazioni di traffico legate al progetto di “Riqualificazione del centro commerciale i Ciliegi con insediamento di attività di interesse pubblico, con trasferimento e ampliamento GSV alimentare”, sottolineando che *“è evidente che la componente legata al polo sanitario è minima, in via di cautela pertanto sono stati presi in considerazione per intero i valori previsti dallo studio sulla rete”* e aggiungendo che *“in riferimento al picco mattutino sulla rete stradale, lo studio citato non fornisce dati in quanto non rappresenta una condizione di picco per la struttura commerciale, al fine di considerare comunque la sovrapposizione degli effetti il traffico indotto è stato valutato considerando il rapporto tra il traffico indotto delle 8:00 e quello delle 18:00”*. In entrambi i casi, si fa riferimento al grafico dello studio **Traffico indotto Nuova GSV** riportato nella Figura 4 nel presente contributo.

Il proponente sottolinea che, diversamente da quanto noto in occasione della redazione dello studio del traffico **Traffico indotto Nuova GSV**, il comparto Cioccolateria Messori è allo stato di fatto occupato per una parte rilevante da un punto di vendita alimentare ALDI in funzione e che quindi il flusso di traffico indotto nel precedente studio sia stato sottostimato. Il traffico generato dalla nuova sede ALDI è stato invece considerato nel presente studio.

Si riportano in Figura 8 e Figura 9 i risultati delle stime del traffico indotto nei due picchi, mattutino e serale, rispettivamente dal Polo Socio Sanitario e dalla Coop.



Figura 8 - Flussi di traffico indotto nel picco mattutino (Polo Sanitario/Coop)



Figura 9 - Flussi di traffico indotto nel picco serale (Polo Sanitario/Coop).

Il proponente riporta nello studio inoltre la tabella seguente:

Tabella 14 Dati riassuntivi di traffico indotto

	Picco Mattina		Picco Sera	
	Ingresso	Uscita	Ingresso	Uscita
Polo Sanitario	108	39	18	71
Coop	19	12	156	102
Messori	12	6	30	17
ALDI	9	6	85	82

Il proponente dichiara che l'analisi dei risultati confermano che la scelta di indirizzare il traffico in accesso al polo sanitario sui rami ad oggi meno trafficati si conferma efficace e che la combinazione degli effetti della struttura di vendita alimentare e del polo sanitario non evidenzerebbe condizioni di criticità, sia per la non contemporaneità delle condizioni di picco del traffico indotto che per la scelta di indirizzare i flussi su percorsi in gran parte non coincidenti.

Inoltre, viene riportato che *“L'analisi dell'intersezione tra via Prada e la SP4 ha evidenziato che i flussi previsti dalle attività di cui si è valutato l'insediamento (Polo Sanitario e punto vendita ALDI) non determina variazioni di rilievo ai risultati del progetto di “Riqualficazione del centro commerciale i Ciliegi con insediamento di attività di interesse pubblico, con trasferimento e ampliamento GSV alimentare”*. Il proponente prevede, a sei mesi dall'entrata in esercizio del polo sanitario, di eseguire una campagna di rilevazione del traffico.

A seguito dell'analisi dei due studi, si evidenziano delle discrepanze tra i dati di traffico indotto in entrata e in uscita per i rispettivi comparti (Tabella 3.1 dello studio "Nuova GSV studio del traffico" e Tabella 14 dello studio "Studio del traffico polo socio sanitario nel comune di Vignola (MO)"). Tali differenze possono essere attribuite sia ai diversi dati di input considerati, come le stime di addetti/utenti e dei mezzi relative al polo socio-sanitario riportate nel presente contributo, sia alle diverse metodologie applicate per la stima dei flussi di traffico.

Traffico indotto riqualficazione I Ciliegi

Si analizzano di seguito i risultati dello studio **Centro commerciale i Ciliegi - studio del traffico - rev luglio 2025**.

Il proponente dello studio di traffico relativo alla Nuova GSV ha redatto uno studio del centro commerciale I Ciliegi. Sono stati posti a confronto due scenari, stato di fatto e di progetto in cui l'attuale GSV si trasforma in una MSV non alimentare con in aggiunta una palestra, un poliambulatorio dentistico, il laboratorio Caspita, un ufficio legalità, un magazzino di Emporio Solidale EKO, una sala civica.

Per quanto riguarda gli utenti afferenti alla Coop, il proponente dichiara che i dati alla base dell'analisi sono stati forniti da COOP Alleanza 3.0, tramite anche la raccolta e l'analisi degli scontrini.

Per quanto riguarda la stima dei flussi di traffico generati dai restanti esercizi della galleria commerciale (stato attuale e progetto), il proponente dichiara che non sono disponibili dati e che quindi ha utilizzato le indicazioni contenute nel Manuale “Trip Generation” pubblicato dall'Institute of Transportation Engineers ottava edizione. Per quanto riguarda lo stato di progetto, non essendo ancora definita la categoria merceologica della media struttura di vendita (MSV) non alimentare, il proponente dichiara di aver scelto di considerare una media di 4 attività tra le più comuni con sufficienti dati per la procedura proposta dall'I.T.E.

Le stime del proponente riguardo all'intero comparto, svolte considerata anche la sovrapposizione di utenti che andranno in più negozi del centro commerciale, sono riportate in Tabella 1.

Le assunzioni fatte dal proponente sono:

- La distribuzione giornaliera dei viaggi in ingresso e in uscita è 50% e 50%
- Distribuzione modale per il raggiungimento del comparto:
 - Automobile = 80%
 - Altri mezzi (TPL, Bicicletta, piedi) =20%

Tabella 1 - Confronto stato di fatto - stato di progetto, nei viaggi in ingresso/uscita vengono considerati i viaggi

con la sola automobile

		Viaggi in ingresso	Viaggi in uscita
Totale giornaliero	Stato di fatto	1562	1562
	Stato di progetto	1210	1210
	Variazione	-352	-352
Picco mattino (8-9)	Stato di fatto	133	133
	Stato di progetto	96	96
	Variazione	-37	-37
Picco sera (18-19)	Stato di fatto	172	172
	Stato di progetto	123	123
	Variazione	-49	-49

I risultati stimati dal proponente evidenziano una riduzione del traffico giornaliero del 22%.

Il proponente riporta anche la variazione della distribuzione oraria del traffico in Figura 10, il risultato evidenzia che la soluzione di progetto con la sovrapposizione di differenti destinazioni d'uso determina una minore concertazione negli orari di picco di accessi alla struttura commerciale evidenziando un andamento più costante durante la giornata.

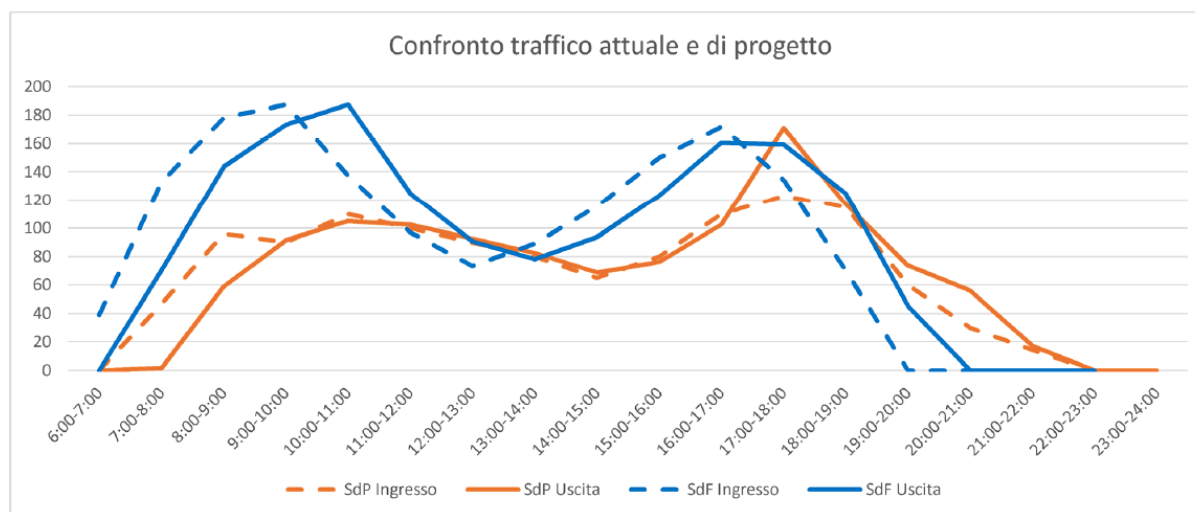


Figura 10 - Confronto distribuzione oraria del traffico attuale e di progetto

Infine, nello studio viene stimata un'occupazione massima di 86 posti auto nella giornata, ampiamente inferiore rispetto ai posti disponibili nel centro commerciale (241), quindi non si riscontrano criticità circa i parcheggi.

Il proponente conclude che l'intervento risulterebbe compatibile con la viabilità esistente e in grado di migliorare la fruibilità del comparto senza impatti negativi significativi sulla rete stradale locale.

Manca una valutazione su una scala adeguata che contempli contestualmente la nuova area GSV e l'area Centro Commerciale "I Ciliegi" al fine di stimare un bilancio complessivo.

STIMA EMISSIONI DA TRAFFICO INDOTTO Nuova GSV

Si analizzano di seguito i risultati dello studio **Nuova GSV Relazione sulle emissioni in atmosfera - rev luglio 2025**. La nuova costruzione determinerà l'incremento delle emissioni in atmosfera dovute principalmente al maggior traffico indotto nella viabilità adiacente.

Nello studio viene dichiarato quanto segue:

- Nel nuovo insediamento commerciale non verranno immesse in atmosfera NH3 e COV;
- Per il riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria verrà usato un sistema a pompa di calore, quindi non vengono emessi PM10, NOx, SO2;
- Le emissioni di SO2 degli automezzi risultano trascurabili.

Il proponente effettua un bilancio emissivo, calcolando il quantitativo giornaliero di inquinanti emessi dai veicoli in transito sui tracciati stradali individuati all'interno dell'area di studio riportata, di circa 1 km² (Figura 11).



Figura 11 - Area di studio e rete della viabilità presa in esame per valutare la modifica delle emissioni in atmosfera

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il proponente utilizza i già citati dati di traffico rilevati a gennaio 2023 nell'ambito dello studio della Nuova GSV. I valori complessivi dello stato di progetto sono ottenuti dalla somma dei dati misurati e dai valori di traffico indotto stimati nello studio della Nuova GSV, la metodologia applicata consiste nel calcolo del traffico medio diurno a partire dai valori di picco riportati nello studio del traffico della Nuova GSV applicando un coefficiente correttivo pari a 0,62 sul traffico di punta serale ricavato dall'andamento orario riportato nel presente contributo in Figura 4.

Si riporta la tabella allegata nello studio in cui è riportato l'elenco degli archi stradali indagati (Figura 11), la loro lunghezza e i relativi flussi di traffico medi giornalieri per lo scenario relativo allo stato di fatto e allo stato di progetto.

Tabella 2 - Rete viaria e flussi di traffico utilizzati

Strada	Tratto	Lunghezza mt	N° transiti/giorno (SdF)		N° transiti/giorno (SdP)	
			Auto	Pesanti	Auto	Pesanti
Via Circonvallazione Ovest	A	352	21035	519	21479	519
	B	182	21035	519	21479	519
	C	133	22565	432	25987	432
	D	150	22565	432	25987	438
	E	93	22565	432	25987	438
	F	135	22565	432	25987	438
	G	182	15808	1717	16672	1723
Via Per Sassuolo	H	434	15540	383	16086	383
	I	94	15540	383	16086	389
	L	125	3222	58	3497	58
	M	376	6640	493	7085	493
Via Prada	N	448	2563	153	2638	159
	O	185	2563	153	2638	153
	P	88	2563	153	4006	153
Via Barella sud	Q	591	4851	28	5187	28
Via Barella nord	R	430	9023	452	9400	452
Via Pertini	S	195	1361	0	1494	0
Via Borsellino Falcone nord	T	212	871	0	871	0
Via Borsellino Falcone sud	U	205	798	0	798	0
Strada chiusa rotatoria Cevenini	V	87	401	0	401	0
Via Salvo d'Acquisto	X	301	147	0	205	0
ingresso A	Y	51	0	0	1244	0
ingresso B	W	27	0	0	1244	6
uscita C	Z	10	0	0	1888	6
uscita D	K	10	0	0	0	0

Per la stima delle emissioni il proponente considera gli inquinanti PM10, NOx e CO2 applicando i fattori medi ISPRA del parco veicolare medio italiano per l'anno 2021. Nello Stato di Fatto si è considerato che il traffico dei leggeri sia composto per il 92% di automobili e per l'8% da veicoli commerciali leggeri, perciò sono stati considerati i fattori di emissione medi sia per automobili che per veicoli di trasporto leggeri, per le diverse categorie stradali.

Tabella 3 - Fattori di emissione medi riferiti al parco circolante 2021 (fonte ISPRA)

Tipologia	PM10 g/km	NOx g/km	CO2 g/km
Automobili (urbana)	0,0335	0,2745	143,3673
Veicoli di trasporto leggeri (urbana)	0,0465	0,6972	200,9673
Trasporto Pesanti compresi autobus (urbana)	0,1448	2,6375	619,2602
Automobili (extraurbana)	0,0212	0,3191	149,1756
Veicoli di trasporto leggeri (extraurbana)	0,0434	1,2325	257,7445
Trasporto Pesanti (extraurbana)	0,1197	1,9490	649,7944

Il proponente stima le emissioni per stato di fatto e stato di progetto relative al singolo arco stradale e inquinante. Nella tabella che segue sono posti a confronto le stime delle emissioni totali derivanti dal traffico veicolare (sommatoria delle emissioni dei singoli tratti stradali) nei due scenari così come calcolato dal proponente.

Tabella 4 - Incremento della emissione giornaliera di inquinanti nell'aria da SdF a SdP in base ai calcoli effettuati dal proponente

	PM10	NOx	CO2
SdP	1,886	17,73	8.103
SdF	1,771	16,76	7.604
kg/giorno	0,115	0,97	499
	6,5%	5,8%	6,6%

L'ultima riga della tabella riporta l'incremento degli inquinanti nell'area indagata di 1 kmq.

A conclusione dello studio, il proponente sottolinea che l'analisi svolta si riferisce ad un'area in prevalenza non edificata adiacente ad un'area artigianale e che l'incremento delle emissioni non determina il trasferimento di inquinanti alle aree più densamente abitate di Vignola. Anzi, nello studio viene dichiarato che il trasferimento del punto vendita attuale, collocato in un'area densamente abitata e con carenza di posti auto, farà venir meno la necessità di effettuare spostamenti parassiti alla ricerca di un posto macchina per parcheggiare e questo determinerà la riduzione delle attuali emissioni inquinanti all'interno di un'area densamente abitata.

Allo scopo di valutare l'impatto su larga scala (circa 6 km) dell'intervento, il proponente ha considerato l'aumento del traffico generato dalla nuova GSV, sottraendo la diminuzione di traffico dovuta alla modifica della tipologia commerciale del centro "I Ciliegi", riportando un incremento indotto di 1551 di veicoli leggeri e 2,1 di veicoli pesanti, dichiarando che tali dati "sono stati forniti dagli studi di traffico già citati". Il proponente conclude che la stima annuale indotta dal traffico legato al punto vendita restituisce emissioni complessive pari a 214 kg/anno per le PM10, 1832 kg/anno per NOx e 961 t/anno di CO2.

Per stimare le emissioni dei due esercizi su scala ampia, sono stati calcolati i consumi di energia sia relativi al centro commerciale I Ciliegi (stato attuale e futuro), sia relativi alla nuova GSV, al netto della quota di energia elettrica prodotta da fonte rinnovabile, in modo tale da determinare l'effettiva necessità di energia che deve essere prelevata dal sistema nazionale di distribuzione. Nel caso del centro commerciale I Ciliegi, l'energia consumata per il riscaldamento è di tipo termico (gas metano), mentre nella nuova GSV verrà utilizzata solo energia elettrica.

Per quanto riguarda il consumo di energia elettrica, viene analizzato sia il caso in cui si realizza nel nuovo insediamento l'impianto fotovoltaico solo sulla copertura, sia il caso in cui si realizza nel nuovo insediamento l'impianto fotovoltaico sulla copertura e sul parcheggio a raso, sottolineando che in entrambi i casi il proponente provvederà all'acquisto di Certificati di Garanzie di Origine per un quantitativo pari alla differenza tra consumi di energia elettrica futura e attuale (al netto della rinnovabile).

Per la combustione di gas metano per riscaldamento il proponente utilizza i fattori di emissione da fonte ENEA su dati Ispra - Sinanet, i consumi di gas metano per riscaldamento del centro commerciale i Ciliegi rimangono gli stessi nello scenario attuale e in quello futuro, non c'è quindi un incremento delle emissioni. Le nuove emissioni sono relative alla CO2 derivante dal prelievo dalla rete, stimata utilizzando il fattore di emissione di anidride carbonica da produzione termoelettrica lorda per combustibile più altre FER nazionale pubblicato da ISPRA e relativo all'anno 2021 (ultimo dato ad oggi disponibile). Le tonnellate di CO2 emesse sono 330,6 nel caso in cui si realizza nel nuovo insediamento l'impianto fotovoltaico solo sulla copertura, mentre sono pari a 127,5 nel caso in cui si realizza nel nuovo insediamento l'impianto fotovoltaico sulla copertura e sul parcheggio a raso. Il numero di alberi che sarebbe necessario piantare e mantenere per assorbire le emissioni di CO2 sono 11.808 nel primo caso e 4.555 nel secondo (si considera una vita utile dell'impianto fotovoltaico di 25 anni e la vita media degli alberi di 25 anni).

Conclusioni

In merito ai documenti esaminati si rileva che gli studi presentano dati di ingresso incoerenti, rendendo impossibile una valutazione effettiva della congruità di quanto dichiarato. Inoltre, l'assenza di uno studio complessivo sui flussi di traffico indotto, comprendente tutti i comparti dell'area, non permette una valutazione dell'impatto delle effettive variazioni della viabilità derivanti dalle modifiche.

Per quanto riguarda una stima dell'impatto emissivo condotta con le ipotesi dello studio prodotto per la Nuova GSV, lo scrivente servizio ha fatto una valutazione rispetto ai dati dell'inventario regionale Inemar. Nello specifico, dall'inventario regionale relativo all'anno 2021¹ è possibile desumere le emissioni del comune di Vignola. Le attività antropiche e naturali che possono dare origine ad emissioni in atmosfera sono ripartite in 11 macrosettori, uno di questi è il trasporto su strada. Tramite il dato annuale di trasporto su strada del comune di Vignola, è possibile valutare l'impatto quantitativo del traffico indotto dal trasferimento della Coop dal centro commerciale I Ciliegi alla nuova GSV. La sottostante tabella riporta tale contributo percentuale.

	Emissioni complessive Trasporto su strada comune di Vignola (t/anno)	Emissioni dovute al trasferimento della Coop dai Ciliegi alla Nuova GSV (t/anno)	Contributo percentuale traffico indotto/Comune di Vignola
PM10	5	0.214	4 %
NOX	54	1.832	3 %

Si ritiene che per quanto riguarda le emissioni indotte dal nuovo comparto GSV, il contributo sul totale comunale del MS traffico, pari al 4% per il PM10 e al 3% per l'NOX, sia da ritenersi non del tutto

¹ <https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/aria/inventari-emissioni/inventario-inemar/inventario-emissioni>

trascurabile.

Per quanto riguarda le emissioni di gas ad effetto serra, il proponente è tenuto a definire una strategia per massimizzare la compensazione delle emissioni di CO2, basandosi sulle valutazioni e sui risultati ottenuti in merito.

Il Tecnico incaricato

La Responsabile Servizio Sistemi Ambientali

Dott.ssa Maria Chiara Canu

Ing. Tiziana Melfi

FIRMATO ELETTRONICAMENTE SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE

Sinadoc n. 2998/2025

Spett.le
COMUNE DI VIGNOLA
Pianificazione Territoriale,
Edilizia privata, Ambiente e SUAP

Oggetto: ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC – CONFERENZA PRELIMINARE PER LA CHIUSURA IN LINEA TECNICA, ART. 60 DELLA L.R. 24/2017. **Integrazione parere di competenza.**

Con riferimento al parere di competenza espresso dalla scrivente Agenzia e trasmesso in data 13/10/2025 con protocollo PG/2025/0180730, in considerazione dei confronti e degli approfondimenti condotti e valutata la documentazione integrativa ed esplicativa trasmessa dal Comune di Vignola con protocollo 42494 del 30/10/2025, **si forniscono le seguenti precisazioni:**

- l'allegato relativo alla matrice aria-traffico, redatto dal SSA di codesta Agenzia, è riportato a titolo informativo in quanto citato all'interno del dibattito sviluppato in conferenza preliminare ma mai consegnato prima formalmente; in tale elaborato sono quindi contenute anche delle considerazioni che nel frattempo sono da ritenersi superate a valle delle verifiche condotte, dei chiarimenti richiesti ai progettisti e al Comune ed esplicitati negli elaborati integrativi trasmessi con protocollo 42494 del 30/10/2025 dal Comune di Vignola; a tal proposito **si è ritenuto di non esprimere prescrizioni** in merito a tale argomento all'interno del testo del parere fornito;
- in merito alla prescrizione in cui *<<si richiede che il testo dell'Accordo di Programma sia integrato con una indicazione, anche cartografica se possibile, di aree - anche non nei dintorni dell'intervento - che il Comune ritiene idonee per una futura piantumazione di*

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

ulteriori alberature compensative, con l'indicazione delle tempistiche massime per completare tale piantumazione. In alternativa, il Comune potrà valutare una diversa formulazione di tale prescrizione all'interno dell'Accordo, purché egualmente efficace a garantire un significativo incremento della quota di emissioni compensata, con tempi e costi chiari>>, anche alla luce di alcuni errori materiali riportati nella prima versione degli elaborati depositati (di cui si dà atto negli elaborati integrativi trasmessi dal Comune con protocollo 42494 del 30/10/2025, è stato richiesto ai procedenti di specificare, in un apposito allegato di Valsat, il calcolo complessivo delle emissioni legate all'intervento e della quota oggetto di compensazioni. All'interno di detto Allegato (anch'esso facente parte degli elaborati integrativi trasmessi) viene riassunto in maniera chiara quanto richiesto e viene altresì formulata una proposta di un'ulteriore misura compensativa, concordata con il Comune, in risposta alla prescrizione del parere di codesta Agenzia del 13/10/2025. Considerato che:

- le compensazioni sono formulate con riferimento a superfici extra-comparto che i competenti uffici comunali dichiarano di prossima acquisizione al patrimonio pubblico e quindi nelle disponibilità nei prossimi mesi;
- la compensazione integrativa proposta consiste nell'impegno a piantumare ulteriori 1.000 alberi - secondo progetto e tipologia condivisa con il Comune stesso - e consentirà di incrementare le compensazioni di CO2 prodotte di una percentuale compresa tra il 15% ed il 33,7% rispetto al progetto originario;
- come spiegato nella Valsat, una parte delle emissioni complessive generate dall'intervento, con particolare riferimento a quelle generate dal traffico, sono parzialmente compensate da una diversa distribuzione dei movimenti su scala vasta, riferiti ad un bacino ben più ampio di quello qui valutato e pertanto difficilmente quantificabile in via preventiva; inoltre è opportuno evidenziare che nell'Appendice esplicativa alla Valsat relativa alle compensazioni viene considerato un incremento locale del traffico attratto (e - di conseguenza - delle emissioni di CO2 e inquinanti), facendo riferimento al traffico attualmente diretto verso le strutture commerciali dei capoluoghi limitrofi (Modena e Bologna). Tale affermazione è da ritenersi cautelativa, in quanto il traffico relativo a tali spostamenti è comunque in parte già presente nella situazione attuale, in quanto generato anche all'interno dell'area di studio. Pertanto la quota relativa alle emissioni di tali spostamenti, seppur di difficile quantificazione, potrebbe essere esclusa dal computo;
- con le compensazioni integrative complesse, considerate anche quelle già avanzate dal proponente in sede di progettazione (acquisti di CGU, impianti fotovoltaici e

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | **PEC aoomo@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | **PEC dirgen@cert.arpae.emr.it** | **www.arpae.it** | **P.IVA 04290860370**

piantumazione), si giunge a compensare complessivamente una percentuale compresa tra il 25% ed il 41% delle emissioni totali prodotte, a seconda del progetto esecutivo delle nuove piantumazioni che sarà concordato con i competenti uffici comunali;

- la suddetta percentuale di compensazioni raggiunte con le integrazioni proposte appare coerente con le specificità dell'intervento e con le condizioni di fattibilità tecnica ed economica;

la prescrizione di cui al ns. precedente parere (protocollo PG/2025/0180730 del 13/10/2025), per quanto di competenza della scrivente Agenzia, è da ritenersi soddisfatta.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Distretto di Modena
Dott. Moreno Veronese

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro

via del Crociale 4/C | 41042 Fiorano Modenese (MO) | tel +39 050 433611 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Allegato 2

Verbale della Conferenza dei Servizi conclusiva del 18/08/2026 (prot. 29509/2026)
e relativi pareri allegati



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

**PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE
DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE
DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE
ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC**

**VERBALE DELLA SEDUTA CONCLUSIVA DELLA CONFERENZA PER L'ESPRESSIONE DELLE DETERMINAZIONI
DEI SOGGETTI PARTECIPANTI AI FINI DELLA CONCLUSIONE DELL'ACCORDO AI SENSI DEL COMMA 7
DELL'ART. 60 DELLA L.R. 24/217 IN DATA 18/08/2026**

Alle ore 10.00 del giorno martedì 18 agosto 2026, mediante "riunione telematica" ed in forma "sincrona" presso il Comune di Vignola, Via G. Bellucci n. 1, al fine di dare corso agli adempimenti procedurali e sostanziali di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 ha inizio la seduta conclusiva della Conferenza per l'espressione delle determinazioni dei soggetti partecipanti ai fini della conclusione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 60, comma 7 della L.R. 24/2017, convocata con nota prot. n. 31.771 in data 31/07/2026, da parte del Comune di Vignola, confermata con nota in data 13/08/2026, prot. n. 33.631 ed indirizzata ai seguenti soggetti:

1. Regione Emilia Romagna
Settore Governo e Qualità del Territorio
Area disciplina del governo del territorio, edilizia privata, sicurezza e legalità
giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

Area Valutazioni ambientali e promozione sviluppo sostenibile
vipsa@postacert.regione.emilia-romagna.it

Area pianificazione territoriale, urbanistica e tutela del paesaggio
urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it
2. Provincia di Modena
Area Tecnica
Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Programmazione urbanistica
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it
3. Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena
stpc.modena@postacert.regione.emilia-romagna.it

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

4. Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola
Dipartimento di Sanità Pubblica
dsp@pec.ausl.mo.it
5. ARPAE MODENA
Servizio Territoriale Distretto Area Sud
sede di Maranello
ARPAE – SAC DI MODENA
ARPAE - SERVIZIO SISTEMI AMBIENTALI SEZ. DI MODENA
modena@pec.arpae.it
6. HERA S.p.a.
heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it
istruttoriafognaturaweb@pec.gruppohera.it
heraspadirezioneserviziambientali@pec.gruppohera.it
7. INRETE DISTRIBUZIONE SPA
gas@pec.inretedistribuzione.it
8. TELECOM ITALIA SPA
telecomitalia@pec.telecomitalia.it
9. ATERSIR
dgatersir@pec.atersir.emr.it
10. Comando Provinciale Vigili del Fuoco, Ufficio Prevenzione Incendi
com.prev.modena@cert.vigilfuoco.it
11. AMO – Agenzia per la Mobilità di Modena
amo.mo@legalmail.it
12. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Archeologia
sabap-mo@pec.cultura.gov.it
13. Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile, Ing. Francesca Aleotti
c/o sede Comune di Vignola
14. Avv. Simona Della Casa
Studio Legale della Casa
Incaricata dal Comune di Vignola (supporto al RUP)
15. Presidente Unione Terre di Castelli e Sindaco del Comune di Guiglia, Iacopo Lagazzi
unione@cert.unione.terredicastelli.mo.it
16. Sindaco Comune di Marano sul Panaro e Presidente dell'Assemblea dei Soci ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", Giovanni Galli
unione@cert.unione.terredicastelli.mo.it
17. Amministratore Unico ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", Filippo Molinari
unione@cert.unione.terredicastelli.mo.it
aspvignola@pec.it
18. Sindaco del Comune di Castelnuovo Rangone, Massimo Paradisi
comune.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

19. Sindaco Comune di Castelvetro di Modena, Federico Poppi
comune.castelvetro@cert.unione.terredicastelli.mo.it
20. Sindaco Comune di Guiglia, Iacopo Lagazzi
comuneguiglia@cert.comune.guiglia.mo.it
21. Sindaco Comune di Marano sul Panaro, Giovanni Galli
comune.marano@cert.comune.marano-sul-panaro.mo.it
22. Sindaco Comune di Savignano sul Panaro, Enrico Tagliavini
comune.savignano@cert.unione.terredicastelli.mo.it
23. Sindaco Comune di Spilamberto, Massimo Glielmi
comune.spilamberto@cert.unione.terredicastelli.mo.it
24. Sindaco del Comune di Zocca, Federico Ropa
comunezocca@cert.comune.zocca.mo.it
25. proponenti e progettisti:
Presidente del Consiglio d'Amministrazione/consigliere munito di poteri di rappresentanza di
Coop Alleanza 3.0 c/o
INRES S.C.
Ing. Fortunato Della Guerra
fortunato.dellaguerra@ingpec.eu
Arch. Paolo Piccinini
arch.paolo.piccinini@pec.it
Avv. Corrado Orienti
corrado.orienti@ordineavvmodena.it

1. PREMESSE

Nell'indizione della suddetta conferenza, il Comune di Vignola, ai sensi del comma 7 dell'art. 60 della L.R. 24/2017, ha ritenuto di invitare a partecipare, per esprimere la propria posizione, tutti gli enti, organismi, aziende e società erogatrici di pubblici esercizi, cui competono le autorizzazioni, i pareri o gli altri atti di assenso, comunque denominati, richiesti dalla legge per la realizzazione delle opere oggetto dell'accordo, tenendo conto dei pareri già resi, nonché delle osservazioni pervenute e delle relative controdeduzioni allegando pertanto alle note di convocazione il documento "Controdeduzioni alle osservazioni" ed il PARERE MOTIVATO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 24/2017, IN MERITO ALLA "VARIANTE SPECIFICA AL P.O.I.C. DELLA PROVINCIA DI MODENA", - NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "I CILIEGI" AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017, da parte della Regione Emilia Romagna – Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente – Area Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazioni, assunto agli atti in data 07/08/2026 con prot. n. 32.889.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

2. PARTECIPANTI

Risultano presenti alla seduta, in videoconferenza, i rappresentanti dei seguenti enti e soggetti (come da registrazioni della piattaforma):

Ente / Soggetto	Presente / Rappresentante
Comune di Vignola – Amministrazione procedente (RUP arch. Serena Bergamini)	Arch. Serena Bergamini
Comune di Vignola – Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile	Ing. Francesca Aleotti
Comune di Vignola – Sindaco	Angelo Pasini
Provincia di Modena – Servizio Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Cartografico	Arch. Denis Bertoncelli
Proponente: Coop Alleanza 3.0 S.C. (con i tecnici incaricati INRES S.C., legali di supporto)	Arch. Paolo Piccinini, Ing. Alessandro Bellettati, Avv. Corrado Orienti
Comune di Castelvetro di Modena – Sindaco	Federico Poppi

3. CONTENUTO DELLA SEDUTA

La Seduta si apre alle ore 10.10.

Serena Bergamini introduce i lavori.

La conferenza, ai sensi del comma 7 dell'art. 60 della L.R. 24/2017, ha ad oggetto l'espressione delle determinazioni degli enti partecipanti tenendo conto anche delle osservazioni presentate.

Sono stati messi a disposizione i seguenti documenti:

1. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI nel testo definitivo a seguito dei contributi di:
 - ARPAE in data 05/08/2026 con prot. n. 32.482;
 - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Regione Emilia-Romagna in data 07/08/2026 con prot. n. 32.877. Nella nota si premette che *"in conformità a quanto concordato durante la seduta della Conferenza in linea tecnica svoltasi in data 15/07/2026, i contenuti della presente nota sono già stati informalmente anticipati al referente comunale nella fase di analisi congiunta delle controdeduzioni predisposte, almeno per le osservazioni riguardanti gli aspetti di natura idraulica che avevano visto la condivisione di una proposta di esito e relativa motivazione"*;che hanno segnalato alcune precisazioni da inserire nel testo stesso;
2. PARERE MOTIVATO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 24/2017, IN MERITO ALLA "VARIANTE SPECIFICA AL P.O.I.C. DELLA PROVINCIA DI MODENA", - NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "I CILIEGI" AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017, da parte della Regione Emilia Romagna – Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente – Area Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazioni, assunto agli atti in data 07/08/2026 con prot. n. 32.889.

Si richiamano i pareri specifici acquisiti:

- **Azienda U.S.L. di Modena – Distretto di Vignola:** parere favorevole condizionato prot. n. 34.822 del 01/09/2022;
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Archeologia:** parere favorevole con richiesta di esecuzione di sondaggi archeologici preliminari prot. n. 36.174 del 12/09/2022. Parere prot. n. 34.220 del 19/08/2026 con il quale, limitatamente agli aspetti di tutela archeologica, si conferma quanto già espresso con la nota precedente. **Per quanto attiene**



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

gli aspetti di tutela paesaggistica, dall'esame della documentazione trasmessa, rilevato che l'area suddetta non interferisce né con Beni culturali di cui alla Parte II del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., né con Beni Paesaggistici di cui alla Parte III del medesimo D.Lgs. 42/2004 [...] valutati gli obiettivi del progetto così come descritti negli elaborati tecnici relativi resi disponibili, tenuto conto degli esiti della verifica di sostenibilità degli impatti in relazione alle matrici ambientali ritenute maggiormente coinvolte, così come illustrati nel documento di ValSAT "Verifica di sostenibilità ambientale e territoriale", sulla base delle conoscenze al momento acquisite, per quanto di competenza, non ravvisa criticità di rilievo relativamente alla sostenibilità dell'intervento in termini generali di impatto paesaggistico;

- **HERA S.p.a. INRETE:** parere favorevole condizionato prot. n. 37.131 del 24/09/2022 e successive prescrizioni in fase di esecuzione delle opere prot. 30.037 del 21/07/2026 e prot. n. 30.524 del 23/07/2026;
- **ATERSIR:** parere favorevole con prescrizioni prot. n. 47.420 del 27/11/2023;
- **Comando Vigili del Fuoco Modena:** nota prot. n. 35.153 del 10/09/2025 (si rimanda il parere in sede di presentazione di titolo edilizio avente i contenuti necessari alla sua espressione);
- **Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola:** parere favorevole con prescrizioni prot. n. 38.307 del 02/10/2025;
- **ARPAE:** parere favorevole con prescrizioni prot. n. 39.970 del 14/10/2025 e sua integrazione in data 31/10/2025, prot. n. 42.825 con la quale si esplicita che le prescrizioni di cui al precedente parere sono da ritenersi soddisfatte

oltre ai pareri espressi in sede di svolgimento della conferenza preliminare ed assunti agli atti del procedimento.

Si evidenzia che:

- ARPAE con la nota in data 05/08/2026 con prot. n. 32.482 comunica anche che non sarà presente alla seduta conclusiva del 18/08/2026 senza aggiungere ulteriori elementi ai pareri già espressi;
- L'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Regione Emilia-Romagna con la nota in data 18/08/2026 prot. n. 34.064 comunica che Avendo già trasmesso con nota prot. 50848 del 07/08/2026 le proposte di modifica al documento di controdeduzioni condiviso, ritiene di avere già fornito il contributo di competenza rimanendo comunque a disposizione qualora si rendessero necessari ulteriori adempimenti;
- ASP Unione dei Castelli Giorgio Gasparini con nota assunta agli atti in data 18/08/2026 con prot. n. 34.168 comunica l'impossibilità a partecipare alla seduta conferma il parere favorevole espresso con deliberazione n. 50 adottata dall'A.U. Dott. Filippo Molinari in data 21 novembre 2025, a seguito degli indirizzi espressi dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 13 novembre 2025;
- Il Presidente dell'Unione dei Castelli, Iacopo Lagazzi, con nota assunta agli atti in data 18/08/2026 con prot. n. 34.177 comunica l'impossibilità a partecipare alla seduta e conferma l'assenso alla sottoscrizione dell'accordo precedentemente espresso;

E' stata nel frattempo prodotta la bozza della "Dichiarazione di sintesi" ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n.152/2006 e degli artt. 18, comma 5 e 46, comma 7 della L.R. 24/2017, da completarsi a seguito della conferenza conclusiva e dell'acquisizione delle valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale da parte della Provincia di Modena, quale autorità

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

competente ad esprimere il parere motivato ambientale per la variante urbanistica comunale (P.R.G.).

Si invitano i presenti ad intervenire per le proprie determinazioni vista la fase conclusiva in essere chiedendo in particolare l'intervento della Provincia di Modena, autorità competente ad esprimere il parere motivato ambientale per la variante urbanistica non ancora formalmente espresso.

4. INTERVENTI E TRATTAZIONE

Provincia di Modena – arch. Denis Bertoncelli: viste le osservazioni presentate ed i contenuti delle controdeduzioni prodotte per quanto riguarda la Provincia non ci sono condizioni ostative all'atto del Presidente che approvi la variante urbanistica ed esprima parere sulla VAS. Chiediamo la trasmissione degli atti dell'Agenzia ed ARPAE citati in premessa e per quanto riguarda la Provincia di Modena nulla osta alla conclusione del procedimento. Sarà inoltrato atto formale a firma del Presidente entro i prossimi giorni.

Serena Bergamini: esplicita che gli atti citati riguardano espressamente precisazioni che si richiedeva fossero inserite nelle controdeduzioni, come puntualmente fatto nel documento finale trasmesso e che verranno comunque inoltrati. Chiede poi se vi siano altri interventi.

Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola – Ing. Francesca Aleotti: tiene solo a precisare che è pervenuta una ulteriore osservazione tardiva sull'aspetto idraulico, pervenuta fuori dai termini ma comunque valutata e presa in considerazione. Si riferisce ad episodi di allagamento fra via Montanara e via per Sassuolo evidenziando una situazione nota comunicata al Comune diverse volte e riportante informazioni già assunte. Verrà assolutamente tenuta in considerazione insieme a tutti gli altri elementi per la parte di progettazione dell'opera pubblica che dovrà gestire il Comune di Vignola e riguardante lo scolmatore. Verrà quindi ad implementare le informazioni già assunte utili alla progettazione della nuova condotta da realizzarsi in coordinamento con Agenzia e proponente.

Sindaco di Vignola – Angelo Pasini: specifica che sulla base delle ulteriori osservazioni da parte di privati cittadini sull'aspetto idraulico, la Giunta ha dato mandato alla Responsabile del Servizio Lavori Pubblici di incaricare un professionista esterno per una valutazione complessiva di quello che è un impegno assunto dal Comune di Vignola per un'opera pubblica rilevante nell'ambito dell'accordo e per il quale non è agli atti definito l'importo e neanche tecnicamente lo sviluppo. Il Comune è impegnato sulla base degli atti già adottati ed approvati dal Consiglio Comunale ed ha assunto pertanto un impegno ad intervenire e coordinarsi con altri enti, tra cui il proponente Coop Alleanza 3.0 e l'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione civile. Quindi ci sono una serie di incombenze importati relativamente alla realizzazione dello scolmatore del fosso Prada per la parte Comunale, per le quali non è espresso a suo parere puntualmente l'importo economico spettante al Comune di Vignola e non è definito un cronoprogramma ed un progetto di fattibilità tecnico-economica, né come questo intervento si coordinerà con quelli in capo a soggetto proponente ed Agenzia per la Sicurezza Territoriale, tutti soggetti che si sono assunti gli impegni nell'ambito degli atti dell'accordo.

I privati che hanno presentato alcune delle osservazioni sono costantemente danneggiati nelle loro proprietà e nelle loro attività dalle esondazioni non soltanto del fosso Prada ma anche derivanti dalla via Circonvallazione (Rotonda di via per Sassuolo verso via Montanara). Le persone che vivono lì sono danneggiate da anni e subiscono costantemente questa situazione e lo hanno fatto presente in forma scritta ma non sono state debitamente coinvolte prima della fase delle osservazioni che hanno presentato. I proprietari del terreno che dovranno, si immagina, essere anche espropriati per la realizzazione della vasca di laminazione, non hanno visto forme di partecipazione o ulteriore consultazione e sono danneggiati non solo a seguito di eventi meteo straordinari ma anche eventi meno significativi. Prende atto che nessuna delle osservazioni è stata accolta, neanche quelle che ha presentato un Consigliere di maggioranza sulla base delle considerazioni relative alla mancanza di dettagli tecnici della progettazione complessiva, tanto



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

sulla sicurezza idraulica quanto sulla viabilità. Ci sono quindi una serie di interventi sui quali occorrono approfondimenti –si cita la Delibera di Giunta comunale che dà indirizzo di incaricare un professionista esterno sul tema idraulico, tanto si dovrà fare sulla viabilità- perché ritiene ad esempio, sul tema della viabilità, che il verbale conclusivo del Tavolo di Coordinamento della viabilità aveva fatto presente che l'Amministrazione avrebbe dovuto simultaneamente alla gestione dell'accordo o comunque a seguito del procedimento impegnarsi e concentrarsi sulla implementazione di soluzioni viabilistiche tali da garantire la fluidità e sicurezza della circolazione. La Giunta si occuperà quindi di fare questo ma chiede soprattutto, come scritto nelle controdeduzioni, che gli interventi debbano essere tutti coordinati (Agenzia per la Sicurezza Territoriale, Comune e soggetto proponente) nel realizzare le opere idrauliche. Ad oggi il Comune di Vignola non ha inserito l'intervento del fosso Prada nel piano delle opere pubbliche quindi l'approvazione dell'accordo a seguito del quale il soggetto proponente potrà depositare il progetto esecutivo per l'attuazione dell'intervento, vede il Comune in estremo ritardo. Proprio in relazione a questo domanderà se si possano realizzare le opere di urbanizzazione senza prima avere garantito che lo scolmatore e la regimazione delle acque che vengono da via Circonvallazione e confluiscono verso il fosso Prada e chiede in quale modo gli impegni assunti dai diversi attori saranno gestiti o se si pensa di urbanizzare l'area (accessi, parcheggi) senza prima avere dato corso alla regimazione delle acque. Auspicava con l'accoglimento di queste osservazioni una maggiore garanzia data dall'approfondimento della progettazione ed una messa in evidenza dei rispettivi impegni delle parti anche in termini economici. In conclusione la situazione è bene esplicitata nelle osservazioni presentate ed in tutte le iniziative assunte nel corso del procedimento come consiglieri di minoranza. Quindi sarà necessario capire come intervenire e chi andrà a fornire garanzie all'Amministrazione comunale e anche ovviamente ai privati.

Nondimeno su tutto il tema viabilistico sulla base del quale agli atti dell'accordo non risulta vi sia chiarezza sul fatto che non ci saranno accodamenti importanti e che il traffico indotto dalla nuova grande struttura di vendita sia sostenibile garantendo una circolazione in sicurezza e soprattutto priva di accodamenti importanti (in particolare su via Prada come su via Circonvallazione e via per Spilamberto, essendo strade già al limite della loro portata).

Rileva la mancanza di elementi di garanzia importanti e la mancanza di accoglimento di osservazioni che avrebbero potuto implementare questo accordo di programma nella progettazione per cui sarà necessario provvedere con atti di Giunta (è già stato dato il primo atto di indirizzo e ne saranno emessi altri).

Serena Bergamini: ringrazia il Sindaco e chiede se vi siano riscontri od altri interventi.

Non essendo stata richiesta la parola da altri partecipanti ritiene di prendere atto della condivisione del documento "controdeduzioni alle osservazioni" e dei rilievi del Sindaco del Comune di Vignola che saranno puntualmente assunti nell'ambito del verbale della seduta.

Chiede la parola la Provincia di Modena – arch. Denis Bertoncelli: chiede che il verbale espliciti in maniera chiara la posizione dell'Amministrazione comunale rispetto alle controdeduzioni formulate e che nel verbale sia esplicitata la posizione dell'amministrazione comunale rispetto alle stesse. Quindi segnala che l'espressione del parere della Provincia è conseguente alla espressione dell'Amministrazione comunale rispetto alla sostenibilità o meno della proposta presentata questo a tutela di tutte le Amministrazioni precedenti.

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

Serena Bergamini: conferma quanto già esplicitato, ovvero che il verbale riporterà tutti gli interventi e rilievi emersi nel corso della seduta.

5. CONCLUSIONI

Preso atto:

- degli interventi svolti e delle dichiarazioni rese nel corso della seduta, integralmente riportati al paragrafo precedente;
- del documento "Controdeduzioni alle osservazioni" trasmesso ai soggetti partecipanti con nota prot. n. 33.631 del 13/08/2026, nella versione definitiva, completa delle precisazioni da parte di ARPAE (nota prot. n. 32.482 del 05/08/2026) e dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Regione Emilia-Romagna (nota prot. n. 32.877 del 07/08/2026), recante l'esame di tutte le 36 osservazioni pervenute delle quali due parzialmente accolte e le restanti ritenute non accoglibili;
- dei pareri emersi nell'ambito della conferenza e sopra richiamati;
- del PARERE MOTIVATO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 24/2017, IN MERITO ALLA "VARIANTE SPECIFICA AL P.O.I.C. DELLA PROVINCIA DI MODENA", - NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "I CILIEGI" AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017, da parte della Regione Emilia Romagna – Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente – Area Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazioni;
- delle determinazioni espresse in seduta da parte della Provincia di Modena che ha dichiarato l'assenza di condizioni ostative all'adozione dell'atto del Presidente di approvazione della variante urbanistica e di espressione del parere in materia di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, con impegno alla trasmissione dell'atto formale successivamente alla trasmissione del presente verbale;
- della nota da parte dell'ASP Unione dei Castelli Giorgio Gasparini assunta agli atti in data 18/08/2026 con prot. n. 34.168 con la quale si comunica l'impossibilità a partecipare alla seduta e si conferma il parere favorevole espresso con deliberazione n. 50 adottata dall'A.U. Dott. Filippo Molinari in data 21 novembre 2025, a seguito degli indirizzi espressi dall'Assemblea dei Soci nella seduta del 13 novembre 2025;
- della nota da parte del Presidente dell'Unione dei Castelli, Iacopo Lagazzi, assunta agli atti in data 18/08/2026 con prot. n. 34.177 con la quale si comunica l'impossibilità a partecipare alla seduta e si conferma l'assenso alla sottoscrizione dell'accordo precedentemente espresso;
- della specifica formulata dal Servizio Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola in ordine all'osservazione in materia idraulica, pervenuta oltre i termini di deposito e comunque esaminata, i cui contenuti sono riportati;
- dei rilievi sollevati dal Sindaco del Comune di Vignola cui si rinvia quanto puntualmente riportato;
- della necessità di sottoscrivere l'Accordo di Programma ex art. 59 e art. 60 LR 24/2017 per l'attuazione dei programmi e progetti in esso previsti;

Richiamati:

- gli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 ed in particolare l'art. 60, comma 7 della medesima Legge Regionale ai sensi del quale i soggetti partecipanti esprimono le proprie determinazioni tenendo conto delle osservazioni presentate;
- l'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 ed i principi della L. 241/1990;
- l'art. 17, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n.152/2006 e la normativa della L.R. 24/2017 in materia di "Dichiarazione di Sintesi";
- l'accordo ex art. 11 della L. 241/1990 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 76/2022;
- lo svolgimento della Conferenza Preliminare e nello specifico seduta del 13/09/2022 aggiornata al 28/09/2022, seduta del 25/09/2024, seduta del 01/10/2025 aggiornata al 31/10/2025, seduta del 07/04/2026 con l'espressione dell'assenso preliminare dei rappresentanti dei soggetti partecipanti;



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 04/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato espresso l'assenso preliminare alla proposta di Accordo di Programma in oggetto ai sensi dell'art. 60, comma 3, della L.R. n. 24/2017, validandone l'assetto pianificatorio e progettuale in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC territoriale con la quale si approvavano tutti gli elaborati relativi al procedimento di Accordo di programma e gli elaborati di PRG, sia cartografici che normativi di allineamento del Piano in conformità al procedimento di Accordo stesso;
- le determinazioni degli organi istituzionalmente competenti degli Enti sottoscrittori l'accordo all'assenso preliminare e nello specifico:
 - REGIONE EMILIA ROMAGNA – DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 170 DEL 09/02/2026;
 - PROVINCIA DI MODENA – DELIBERA DI CONSIGLIO PROVINCIALE N. 13 DEL 03/03/2026;
 - UNIONE TERRE DI CASTELLI – DELIBERA DI GIUNTA N. 139 DEL 11/12/2025;
 - ASP TERRE DI CASTELLI – DELIBERAZIONE N. 50 DEL 21/11/2025;
 - COOP ALLEANZA 3.0 – ESTRATTO VERBALE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 16/09/2025;
- l'avviso di avvenuto assenso preliminare e deposito della proposta di accordo pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, n. 98 in data 22/04/2026 comprensivo della documentazione completa, della VALSAT, degli elaborati relativi alla variante urbanistica e dei progetti ed in pubblicazione per sessanta giorni consecutivi ai sensi dell'art. 60, comma 6 della L.R. 24/2017;
- il verbale della seduta tecnica in data 15/7/07/2026 ed in particolare i criteri di valutazione delle osservazioni ivi condivisi;
- i pareri, nulla osta, atti di assenso comunque denominati e precedentemente elencati;

Tutto ciò premesso e considerato, posto che la presente seduta si svolge nel termine di sessanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni (21/06/2026) prescritto dall'art. 60, comma 7, della L.R. n. 24/2017, la Conferenza:

1. dà atto della regolarità dello svolgimento del procedimento e della completezza dell'istruttoria, essendo stati acquisiti i pareri, i nulla osta e gli atti di assenso comunque denominati richiesti dalla legge per la realizzazione delle opere oggetto dell'Accordo, nonché il parere motivato regionale in materia di valutazione ambientale relativo alla variante al P.O.I.C.;
2. prende atto della condivisione del documento "Controdeduzioni alle osservazioni", nel testo definitivo integrato con le precisazioni richieste da ARPAE e dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, dando atto che nessuno degli Enti partecipanti ha espresso dissenso in ordine ai relativi esiti;
3. dà atto della posizione dell'Amministrazione comunale procedente come già espressa con Delibera di Consiglio Comunale n. 84/2025 e che i rilievi formulati dal Sindaco in sede di seduta, puntualmente verbalizzati al § 4, non integrano dissenso rispetto alla conclusione dell'Accordo ma afferiscono alla fase di attuazione e coordinamento degli impegni in esso assunti ed agli approfondimenti progettuali, economici e temporali delle opere di competenza comunale e di altri Enti e soggetti, da svilupparsi con i successivi atti di indirizzo, di programmazione e di bilancio dell'Ente;

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

4. dà atto che le determinazioni espresse e gli esiti delle controdeduzioni non comportano modifiche sostanziali rispetto alla Proposta di Accordo di Programma assentita dagli organi istituzionali competenti ai sensi dell'art. 60, comma 3, ultimo periodo, della L.R. n. 24/2017, secondo i criteri condivisi nella seduta tecnica del 15/07/2026, trattandosi di precisazioni, integrazioni documentali, prescrizioni attuative e adeguamenti progettuali di dettaglio che non incidono sulla localizzazione e sul dimensionamento della nuova grande struttura di vendita, sul perimetro degli ambiti oggetto di variante, sull'assetto delle previsioni di variante al P.R.G. e al P.O.I.C., sull'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'Accordo, né sul sistema delle obbligazioni essenziali assunte dalle parti; conseguentemente, valgono gli assensi già espressi dagli organi istituzionali competenti, senza necessità di nuove deliberazioni né di ratifica ai sensi dell'art. 60, comma 7, della L.R. n. 24/2017;
5. prende atto dell'assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma espresso, per quanto di rispettiva competenza, dai soggetti presenti, nonché della conferma dei pareri e degli assensi già resi dai soggetti che hanno giustificato l'assenza;
6. dà atto che la Provincia di Modena, autorità competente in materia di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale per la variante urbanistica comunale (P.R.G.), provvederà all'adozione dell'atto formale del Presidente di approvazione della variante e di espressione del parere motivato, secondo quanto dichiarato in seduta;

Rilevando la chiusura della seduta alle ore 10.30:

- si dà atto che la "Dichiarazione di sintesi", ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 152/2006 e degli artt. 18, comma 5, e 46, comma 7, della L.R. n. 24/2017, sarà completata a seguito dell'acquisizione del parere motivato della Provincia di Modena;
- si demanda ai singoli soggetti partecipanti i successivi adempimenti di rispettiva competenza ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della sua successiva approvazione, ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- si comunica la trasmissione del presente verbale ai partecipanti, che potranno far pervenire eventuali richieste di rettifica o integrazione entro cinque giorni dal ricevimento; decorso tale termine senza rilievi, si intenderà approvato.

Si allegano i seguenti documenti:

- Controdeduzioni alle osservazioni e PARERE MOTIVATO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 24/2017, IN MERITO ALLA "VARIANTE SPECIFICA AL P.O.I.C. DELLA PROVINCIA DI MODENA", - NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "I CILIEGI" AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017, da parte della Regione Emilia Romagna – Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente – Area Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazioni, assunto agli atti in data 07/08/2026 con prot. n. 32.889
- Nota ARPAE prot. n. 32.482 del 05/08/2026;
- Nota Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Regione Emilia-Romagna prot. n. 32.877 del 07/08/2026;
- Nota da parte dell'ASP Unione dei Castelli Giorgio Gasparini assunta agli atti in data 18/08/2026 con prot. n. 34.168;
- Nota da parte del Presidente dell'Unione dei Castelli, Iacopo Lagazzi, assunta agli atti in data 18/08/2026 con prot. n. 34.177.

Con i più cordiali saluti.

La Responsabile del Procedimento
arch. Serena Bergamini



Serena Bergamini
COMUNE DI
VIGNOLA/00179790365
21.08.2026 14:41:21
GMT+02:00

(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss. mm. ed ii.)



Città di Vignola

Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,

Ambiente e SUAP

Tel. 059 – 777512

e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

Si comunica che:

- La Responsabile del Procedimento del Comune di Vignola, Amministrazione competente, è la Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP del Comune di Vignola, arch. Serena Bergamini; (recapiti 059-777 527, e-mail: serena.bergamini@comune.vignola.mo.it);
- Per qualsiasi ulteriore informazione o chiarimento i destinatari della presente potranno rivolgersi a:
 - o referente del servizio Amministrativo Marcella Soravia (059-777 512, e-mail: marcella.soravia@comune.vignola.mo.it);
 - o tecnico istruttore geom. Maria Rita Grazia (059-777 582, e-mail: mariarita.grazia@comune.vignola.mo.it).

Comune di Vignola
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola
c.f. e p.i. 00179790365
tel. 059/777550 fax 059/764129
Pec: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it



Sportello1
Via Marconi, 1 – Vignola
tel. 059/777550
e-mail: sportello1@comune.vignola.mo.it

Vignola, lì 18 luglio 2026

**Oggetto: Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 –
Conferma del parere favorevole**

Con riferimento alla Conferenza conclusiva relativa *all'Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per la riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata "I Ciliegi", con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione di area, in nuovo ambito in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC*, tenutasi in data odierna,

si comunica che non è stato possibile partecipare alla suddetta Conferenza.
Si conferma, pertanto, il parere favorevole alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, già precedentemente espresso da questo Ente.

La presente comunicazione viene trasmessa per l'acquisizione agli atti della Conferenza.

Cordiali saluti.

Il Presidente dell'Unione Terre di Castelli
Iacopo Lagazzi

IACOPO LAGAZZI
UNIONE TERRE DI
CASTELLI/02754930366
18.08.2026 12:58:23
GMT+02:00



(Sottoscritto digitalmente ai sensi del D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Comuni di:
Castelnuovo Rangone
Castelvetro di Modena
Guiglia
Marano sul Panaro
Savignano sul Panaro
Spilamberto
Vignola
Zocca

Sede legale Via Bellucci, 1
41058 – Vignola (MO)
P.IVA 02754930366



Provincia di Modena
COMUNE DI VIGNOLA
Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Premesse

Si richiamano i precedenti atti:

- l'accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 23/06/2022, preordinato all'attivazione dell'iter di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017;
- lo svolgimento della Conferenza Preliminare (sedute del 13/09/2022 – 28/09/2022, del 25/09/2024, dell'1/10/2025 e del 31/10/2025, quest'ultima di chiusura in linea tecnica del procedimento), nel corso della quale sono stati acquisiti i pareri, i nulla osta e gli atti di assenso comunque denominati degli enti e dei gestori interessati;
- le deliberazioni di cui all'art. 60, comma 3, ultimo periodo della L.R. 24/2017 con le quali è stato espresso l'assenso preliminare alla proposta di accordo da parte degli organi istituzionalmente competenti e nello specifico:
 - la deliberazione del Consiglio Comunale di Vignola n. 84 del 04/12/2025, con la quale sono stati approvati i relativi elaborati ed è stato conferito mandato al Sindaco per la relativa stipula; deliberazione nella quale si è dato atto, altresì, che essa varrà quale assenso alla stipula dell'Accordo di Programma ove privo di modifiche sostanziali rispetto alla Proposta assentita e agli elaborati che la integrano;
 - la deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 129 del 02/02/2026 (nulla osta della Regione alla conclusione dell'Accordo), come rettificata, per la correzione di errori materiali, dalla deliberazione n. 170 del 09/02/2026, nonché gli atti di assenso preliminare degli altri organi istituzionalmente competenti dei soggetti partecipanti;
 - la Delibera di Consiglio provinciale n. 13 del 03/03/2026;
 - la Delibera di Giunta dell'Unione Terre di Castelli n. 139 del 11/12/2025;
 - la Deliberazione n. 50 del 21/11/2025 da parte dell'Amministratore Unico di ASP Terre di Castelli Giorgio Gasparini;
 - l'estratto del Verbale del CDA di COOP Alleanza 3.0 del 16/09/2025;
- la seduta conclusiva della Conferenza Preliminare del 07/04/2026, con l'espressione dell'assenso preliminare dei rappresentanti dei soggetti partecipanti alla proposta di accordo ed alla successiva sottoscrizione della Proposta di Accordo di Programma;
- l'avviso di deposito pubblicato sul BURERT e sui siti istituzionali degli enti partecipanti, con deposito della Proposta di Accordo di Programma – comprensiva degli elaborati di variante al PRG del Comune di Vignola e al POIC/PTCP della Provincia di Modena e della documentazione di ValSAT – per sessanta giorni consecutivi, dal 22/04/2026 al 21/06/2026, ai sensi dell'art. 60, comma 6, della L.R. n. 24/2017;
- la nota prot. n. 25.887 del 24/06/2026, con la quale sono state trasmesse a tutti gli enti in indirizzo le n. 36 osservazioni pervenute;

Di seguito le controdeduzioni alle osservazioni pervenute redatte a seguito del contributo degli Enti partecipanti ed acquisite le controdeduzioni per la parte di competenza predisposte dal Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile.

Controdeduzioni

Oss. prot. n. 22.302 del 03/06/2026 (presentata in data 02/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da ADANI Roberto e consta di n. 5 osservazioni.

Oss. n. 1	Richiesta di annullamento in autotutela per carenza del presupposto dell'interesse pubblico prevalente		NON ACCOLTA
Punto n.	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1	L'Accordo si fonda sulla dichiarata sussistenza di un rilevante interesse pubblico individuato nella riqualificazione dell'attuale area del centro commerciale "I Ciliegi", nel decongestionamento dell'ambito di via di Mezzo e via Cà de Barozzi, nella riduzione del carico urbanistico dell'attuale sede, nell'inserimento di servizi e funzioni pubbliche o di interesse pubblico, nonché nella realizzazione di opere e dotazioni connesse all'intervento. Tuttavia, proprio la lettura complessiva degli atti evidenzia una criticità di fondo: l'interesse pubblico viene assunto come conseguenza automatica dello spostamento della Coop dall'attuale sede, senza una reale comparazione tra l'impatto dell'attuale localizzazione e quello della localizzazione finale proposta.	La sussistenza dell'interesse pubblico è stata valutata dagli organi competenti (in particolare Consiglio Comunale di Vignola), condivisa in sede di Conferenza Preliminare da tutti gli Enti partecipanti, esplicitata e puntualmente denucleata già nelle premesse del procedimento oltre che ulteriormente supportata in fase di negoziazione, onde si rinvia agli atti procedurali. Si rileva che la determinazione dell'interesse pubblico rappresenta discrezionalità amministrativa riconosciuta, specialmente se validata dalla Conferenza Preliminare e dalle determinazioni degli enti sottoscrittori, i quali hanno condiviso la sua piena sussistenza. La Conferenza Preliminare, come emerge dagli atti, ha compiutamente analizzato nell'ambito del procedimento eventuali criticità oltre che la sostenibilità della proposta progettuale, assentendo la stessa a seguito delle approfondite verifiche operate nell'ambito dei lavori svolti, cristallizzando in questo modo una prima forte valutazione di convenienza ed utilità pubblica che vincola l'andamento delle successive fasi procedurali.	NON ACCOLTA
2	Insufficienza del presupposto pubblico: lo spostamento non elimina il problema, ma rischia di trasferirlo e aggravarlo. Perché lo spostamento dell'attuale sede de "I Ciliegi" possa essere qualificato come operazione di interesse pubblico, l'Amministrazione deve dimostrare che la nuova localizzazione determini un effettivo miglioramento complessivo per la città, non	Si rileva che l'interesse pubblico è compiutamente delineato nella proposta di Accordo depositata e quanto espresso nell'osservazione risulta incompleto e non corretto (per la definizione dell'interesse pubblico si rimanda agli elaborati di progetto ed in particolare alla proposta di accordo depositata). Per quanto attiene inoltre all'asserita	NON ACCOLTA

	solo per il soggetto privato proponente. Pertanto, se l'interesse pubblico dichiarato consiste nel ridurre traffico, intasamento e carico urbanistico, risulta contraddittorio trasferire una grande struttura di vendita alimentare in un punto che, per posizione e funzione viaria, rischia di attrarre ulteriori flussi veicolari, aumentare le interferenze tra traffico locale e traffico di attraversamento e aggravare le condizioni di accessibilità complessiva dell'area. L'operazione, così come configurata, non appare quindi come una reale soluzione pubblica a un problema urbano, ma come il trasferimento di un problema da un quadrante della città a un altro, con il rischio di generare un impatto ancora più rilevante.	contraddittorietà desunta dal fatto che l'area di realizzazione della nuova grande struttura di vendita non risulterebbe idonea in quanto incapace di generare beneficio pubblico per l'impatto eccessivamente rilevante della sua localizzazione, si ribadisce quanto già espresso al punto n. 1 e nello specifico che la proposta progettuale per come depositata risulta oggetto di approfondita valutazione da parte della Conferenza Preliminare che ne ha compiutamente analizzato, nell'ambito del procedimento, eventuali criticità oltre che la sostenibilità.	
3	Prevalenza dell'interesse privato rispetto all'interesse pubblico. Dagli atti emerge chiaramente anche l'interesse di Coop Alleanza 3.0 a investire ulteriormente nel territorio comunale mediante una struttura più moderna, più ampia e dotata di maggiore capacità di offerta. Tale interesse è legittimo, ma rimane un interesse privato imprenditoriale. Esso non può essere automaticamente sovrapposto all'interesse pubblico, né può giustificare da solo una variante urbanistica e commerciale di così rilevante portata. L'interesse pubblico deve essere autonomo, concreto, attuale, prevalente e dimostrato.	L'osservazione risulta ridondante e non coglie nel pieno gli atti depositati. La proposta di Accordo e la documentazione progettuale depositati fanno chiaramente emergere la consistenza dell'interesse pubblico sotteso all'accordo stesso secondo quanto prescritto dagli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017. La conformità alla norma è sancita dagli atti della Conferenza Preliminare e dalle determinazioni degli organi istituzionalmente competenti degli Enti sottoscrittori.	NON ACCOLTA
4	Necessità di una pianificazione commerciale preventiva, generale e comparativa. Una trasformazione di tale rilevanza non dovrebbe essere affrontata mediante un accordo puntuale costruito attorno alla proposta di un singolo soggetto, ma attraverso una fase preliminare di pianificazione commerciale complessiva. Prima di approvare una variante urbanistica e commerciale in favore di una specifica riallocazione l'Amministrazione dovrebbe aprire una procedura pubblica e trasparente.	I presupposti alla stipula dell'accordo previsti per Legge sono presenti e verificati dalla Conferenza Preliminare e dagli Enti sottoscrittori. Ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 <i>"La conclusione di un accordo di programma può comportare variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, per conformare le previsioni alle opere, interventi e programmi di intervento approvati"</i>. La conferenza ha valutato che la variante al POIC prevista, non necessita di ulteriori valutazioni, tantomeno di una pianificazione commerciale preventiva, generale e comparativa.	NON ACCOLTA
5	Difetto di istruttoria e di comparazione tra alternative. Il procedimento risulta inoltre criticabile sotto il profilo dell'istruttoria e della comparazione.	Gli atti del procedimento e dei lavori della Conferenza Preliminare dimostrano quanto sia stata approfondita ed articolata la fase istruttoria, tanto da potere rigettare <i>in toto</i>	NON ACCOLTA

	Non basta affermare che l'attuale sede dei "I Ciliegi" presenta criticità e che la nuova sede è prossima a viabilità principale. Occorre dimostrare che, nel saldo complessivo degli interessi pubblici coinvolti, la nuova localizzazione sia effettivamente migliore. In mancanza di una comparazione effettiva, il giudizio di interesse pubblico rischia di essere apodittico, cioè dichiarato ma non realmente dimostrato.	qualsiasi accusa di carenza della stessa. L'analisi delle possibili alternative è stata puntualmente operata nel corso del procedimento in maniera approfondita ed è presente agli atti anche specifica relazione in merito. Gli elaborati della proposta progettuale ed in particolare gli elaborati C-R.02_Documento di Valsat, C-R.03_Documento di Valsat_Sintesi non tecnica e A-R.12_Rel. alternative insediative operano puntualmente valutazioni delle possibili alternative e si rinvia agli stessi per quanto attiene ai contenuti espressi. Nello specifico sono state considerate tre possibili alternative urbanistiche e quindi le seguenti "teoriche" configurazioni: • Alternativa 1: non dare attuazione alle previsioni del POIC vigente; • Alternativa 2: dare attuazione alle previsioni del POIC vigente prevedendo l'ampliamento in loco del Centro Commerciale "I Ciliegi"; • Alternativa 3: Variante alle previsioni del POIC vigente tramite Accordo di programma per il trasferimento con ampliamento della grande struttura di vendita alimentare attraverso soluzioni localizzative alternative rispetto a quella proposta. Le ipotesi analizzate prendono in considerazione gli effetti economici, sociali ed ambientali oltre che i generali impatti delle diverse soluzioni individuate, nell'ambito della attuale situazione pianificatoria, esplicitando per ognuna di esse costi e benefici, dimostrando in tal modo di avere agito coerentemente rispetto a quanto richiesto dalla norma nell'operare scelte rispettose dei presupposti di interesse pubblico prioritari e complessivi.	
6	Contraddittorietà rispetto agli obiettivi dichiarati di decongestionamento, sostenibilità e pianificazione. L'Accordo dichiara di perseguire obiettivi di decongestionamento, sostenibilità, riqualificazione urbana e miglioramento dell'accessibilità. Tuttavia, tali obiettivi risultano contraddetti dalla scelta di concentrare una grande struttura di vendita alimentare, ampliata	Al contrario di quanto rappresentato dall'osservazione sia la L.R. 24/2017, sia la Circolare recante prime indicazioni applicative della nuova LUR (L.R.24/2017) del 14/03/2018, sia "L'atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3	NON ACCOLTA

	rispetto all'attuale, in un nuovo ambito destinato ad attrarre flussi significativi di utenza, merci e veicoli. Se il problema pubblico è il traffico generato da una grande struttura commerciale, la soluzione non può consistere semplicemente nello spostarla in un punto più esposto della rete viaria. La soluzione dovrebbe essere ricercata all'interno di una programmazione commerciale e territoriale che valuti preventivamente il carico complessivo sul sistema urbano. Inoltre, l'utilizzo di uno strumento speciale in variante, in una fase in cui il Comune è impegnato nella formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, rischia di anticipare scelte che dovrebbero invece essere valutate nel quadro generale della pianificazione. La pianificazione urbanistica e commerciale non può essere sostituita da un accordo singolare con un operatore privato, soprattutto quando l'intervento produce effetti rilevanti sulla città e incide su localizzazione commerciale, viabilità, assetto territoriale, consumo di suolo e concorrenza.	e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017" di cui alla D.G.R. 53/2021, prevedono espressamente la possibilità di approvare le varianti cosiddette straordinarie (procedimenti speciali quali l'Accordo di Programma in variante di cui all'art. 60, il Procedimento Unico di cui all'art. 53) anche nella contingenza della pianificazione del P.U.G. Lo strumento dell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione è previsto dalla normativa vigente (L.R. 24/2017) e nasce proprio con l'obiettivo di governare accordi in variante, oltre che alla pianificazione comunale, anche a quella sovra comunale e di settore (si veda PTCP/POIC) il cui presupposto fondamentale è il rilevante interesse pubblico, anche nella fase in cui non sia stata assunta/adottata/approvata la nuova pianificazione comunale (P.U.G.) e sia trascorso il cosiddetto "periodo transitorio". L'osservazione segue quindi una lettura parziale degli atti. L'interesse pubblico e gli obiettivi e finalità dell'accordo sono chiaramente espressi nello schema di accordo e negli atti depositati, così come le valutazioni di sostenibilità delle scelte operate nell'ambito della proposta progettuale e le opere compensative ritenute necessarie (si veda controdeduzione al punto 1).	
7	Richiesta di annullamento in autotutela	Si richiama il riscontro ai punti precedenti	NON ACCOLTA
8	Richiesta di avvio di una nuova fase di pianificazione commerciale	Si richiama il riscontro ai punti precedenti	NON ACCOLTA

Oss. prot. n. 22.302 del 03/06/2026 (presentata in data 02/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da ADANI Roberto e consta di n. 5 osservazioni.

Oss. n. 2	Richiesta di migliore ponderazione dell'interesse pubblico, ricalcolo dell'extra-standard/ contributo straordinario e individuazione vincolata delle opere pubbliche da realizzare		NON ACCOLTA
Punto n.	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.

1	Necessità di quantificare correttamente il beneficio privato generato dalla variante. La corretta valutazione dell'interesse pubblico non può limitarsi alla generica indicazione di utilità pubbliche o compensazioni accessorie, ma deve passare attraverso una rigorosa quantificazione economica del vantaggio privato generato dalla variante. Solo dopo avere determinato tale vantaggio sarà possibile stabilire se il contributo pubblico previsto dall'Accordo sia congruo, proporzionato e realmente idoneo a giustificare il sacrificio urbanistico, ambientale e pianificatorio richiesto alla collettività.	Non si comprende se l'osservazione si riferisca al calcolo del contributo straordinario o all'interesse pubblico, comunque entrambi sono stati rigorosamente computati (il primo) ed identificati/rappresentati (il secondo). La quantificazione è stata correttamente operata ai sensi di Legge sia per quanto attiene al contributo straordinario che le eventuali opere compensative ritenute necessarie. La valutazione dell'interesse pubblico costituisce invece presupposto all'attivazione dell'Accordo di Programma e non corrispettivo all'interesse del privato ed è reale e già accertato a seguito dell'assenso preliminare da parte della Conferenza oltre che delle deliberazioni da parte degli organi istituzionalmente competenti dei soggetti sottoscrittori.	NON ACCOLTA
2	Il precedente Accordo del 2005 evidenzia una sproporzione da verificare. L'Amministrazione non può ritenere congruo un extra-standard o contributo straordinario se non dopo avere confrontato l'attuale previsione.	Il contributo straordinario è definito per Legge ed è stato quantificato secondo quanto previsto dalla normativa vigente a seguito di specifica prestazione di servizio da parte di tecnico qualificato appositamente incaricato dal Comune di Vignola.	NON ACCOLTA
3	Il comparativo recente GIMES/ALDI impone una rivalutazione del valore commerciale concesso.	Si veda riscontro al punto 2	NON ACCOLTA
4	Necessità di determinare l'aumento di valore tra destinazione attuale e destinazione finale.	Si veda riscontro al punto 2	NON ACCOLTA
5	Il beneficio pubblico deve essere proporzionato al vantaggio privato. L'interesse pubblico dell'Accordo non può essere valutato solo in astratto, ma deve essere misurato concretamente rispetto al vantaggio riconosciuto al soggetto privato.	Il beneficio pubblico e gli obiettivi e finalità dell'accordo sono chiaramente delineati nello schema di accordo e negli atti depositati, così come le valutazioni di sostenibilità delle scelte operate nell'ambito della proposta progettuale e le opere compensative ritenute necessarie. Tale beneficio pubblico costituisce presupposto all'attivazione dell'accordo di programma e non corrispettivo all'interesse del privato. La Conferenza Preliminare, nel valutare positivamente la proposta di accordo nel suo complesso, ha ritenuto la stessa sostenibile ed equa, anche in termini compensativi.	NON ACCOLTA
6	Richiesta principale: destinazione dell'extra-standard alla costruzione della caserma del Comando Compagnia Carabinieri e relativi appartamenti	L'osservazione è ultronea rispetto l'oggetto del procedimento.	NON ACCOLTA
7	Richiesta subordinata: individuazione puntuale delle opere	L'Amministrazione si è riservata di valutare l'opportunità di	NON

	pubbliche finanziate	realizzare opere pubbliche puntuali in coerenza con linee strategiche della successiva pianificazione.	ACCOLTA
--	----------------------	--	---------

Oss. prof. n. 22.302 del 03/06/2026 (presentata in data 02/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da ADANI Roberto e consta di n. 5 osservazioni.

Oss. n. 3	Richiesta di cessione integrale dell'attuale sede "I Ciliegi" al Comune e destinazione pubblica anche del piano terra		NON ACCOLTA
Punto n.	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1	La riqualificazione dell'area "I Ciliegi" deve essere pienamente pubblica. Si chiede che tutta l'attuale sede dei "I Ciliegi" venga ceduta al Comune di Vignola e non soltanto il primo piano o porzioni limitate dell'immobile. La cessione integrale consentirebbe di trasformare un centro commerciale ormai incongruo rispetto al contesto urbano in una vera infrastruttura civica, sociale, sportiva e associativa a servizio della città.	La documentazione progettuale depositata esplicita che la proprietà dell'immobile de "I Ciliegi" non è interamente del proponente, ma sussistono attività (piccoli esercizi) in proprietà di privati ai quali occorre assicurare la prosecuzione dell'attività in un contesto favorevole. Si rinvia allo schema di accordo che lo esplicita in modo chiaro e nello specifico nelle premesse cita: <i>"la situazione dei luoghi dell'area de "I Ciliegi" determina l'impossibilità di procedere ad un ammodernamento con ampliamento della struttura di vendita esistente nell'attuale collocazione, mentre la zona appare idonea alla collocazione, per la sua posizione centrale, di attività e servizi di interesse pubblicistico dei quali l'ambito è carente, pur non potendosi privare completamente l'ambito da funzioni commerciali, ancorché non alimentari, essendo ivi collocati esercizi di vicinato storici, per la cui conservazione è necessario il mantenimento di una, ridotta, destinazione commerciale"</i>. Il mantenimento di una parte della superficie con destinazione d'uso commerciale (con esclusione di insediabilità di attività di vendita di prodotti alimentari), fino a un massimo di 1.400 mq. di Superficie di Vendita, favorisce l'attrattività necessaria e sostenibile alla conservazione degli esercizi commerciali di soggetti terzi, presenti nella struttura e non incisi dall'intervento. Infine, come già espresso all'osservazione n. 1, punto 1, la determinazione dell'interesse pubblico è elemento discrezionale degli enti sottoscrittori l'accordo i quali hanno condiviso la sua piena sussistenza. La Conferenza Preliminare,	NON ACCOLTA

		come evidente dagli atti, ha compiutamente analizzato nell'ambito del procedimento eventuali criticità oltre che la sostenibilità della proposta progettuale, anche in relazione ad usi e destinazioni necessari ed opportuni.	
2	Mantenimento delle destinazioni pubbliche previste per il primo piano. Tali destinazioni rappresentano una parte effettiva dell'interesse pubblico dell'Accordo e devono essere conservate. Tuttavia, esse non sono sufficienti, da sole, a giustificare il mantenimento al piano terra di una nuova significativa destinazione commerciale non alimentare.	Le N.T.A. di variante di cui agli elaborati depositati prevedono il mantenimento delle funzioni come indicate nella proposta progettuale. Il mantenimento al piano terra di una ben delimitata destinazione commerciale non alimentare è elemento condiviso in sede di Conferenza Preliminare al fine di consentire un contesto favorevole alla prosecuzione delle attività di privati già insediate e presenti nell'area e non interessate dall'accordo. Tale proposta ha visto valutazione complessiva positiva da parte della conferenza stessa quale soluzione idonea a garantire, in modo corretto e sostenibile, tutti gli interessi pubblici e privati sottesi alla proposta od in qualunque modo coinvolti.	NON ACCOLTA
3	Destinazione del piano terra a sedi associative, sportive e di volontariato	Si richiama quanto espresso ai punti precedenti	NON ACCOLTA
4	Eliminazione della previsione di media-piccola struttura commerciale non alimentare	Si richiama quanto espresso ai punti precedenti	NON ACCOLTA
5	Tutela del commercio del centro storico e del piccolo commercio di servizio	Si richiama quanto espresso ai punti precedenti	NON ACCOLTA
6	Compatibilità della sola palestra privata	Si richiama quanto espresso ai punti precedenti	NON ACCOLTA
7	Maggiore coerenza con l'interesse pubblico dell'Accordo La cessione integrale dell'immobile "I Ciliegi" al Comune e la destinazione pubblica anche del piano terra renderebbero l'Accordo molto più coerente con l'interesse pubblico dichiarato.	Si richiama quanto espresso ai punti precedenti	NON ACCOLTA

Oss. prot. n. 22.302 del 03/06/2026 (presentata in data 02/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da ADANI Roberto e consta di n. 5 osservazioni.

Oss. n. 4	Richiesta di revisione della soluzione viabilistica e di intervento specifico, integralmente a carico del lottizzante e non a scomputo, per impermeabilizzazione dei suoli e gestione delle acque meteoriche		NON ACCOLTA
Punto n.	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si	Controdeduzioni	Determinaz.

	rimanda all'originale agli atti)		
1	Necessità di rivedere la soluzione viabilistica ipotizzata per l'accesso al nuovo supermercato. Dagli atti emerge che il progetto prevede parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali, percorsi di accesso per auto e mezzi di carico/scarico e una modifica della viabilità perimetrale. Tuttavia, la presenza di tali elaborati non esaurisce il tema della sicurezza e della sostenibilità viabilistica dell'intervento. L'accesso al nuovo supermercato non può essere progettato come semplice funzionalità privata dell'insediamento, ma deve essere valutato come infrastruttura incidente sull'equilibrio complessivo della viabilità urbana.	Lo studio del traffico ha valutato gli impatti sulla viabilità di tutte le attività insediate e di futuro insediamento nell'ambito allargato e non solo quelli relativi al comparto di interesse. Nella valutazione sono state considerate le tematiche inerenti la viabilità d'ambito e le eventuali interferenze indotte dalle opere proposte, con particolare attenzione agli aspetti della sicurezza stradale. Lo studio ha analizzato le condizioni di traffico nelle fasce orarie più critiche della giornata, quella del mattino e quella della sera, partendo da monitoraggi effettuati sulle principali intersezioni e da dati di mobilità aggiornati e da queste rilevazioni è emerso che, pur registrandosi in alcuni punti dei rallentamenti nelle ore di punta, in particolare presso le intersezioni SP4 - SP569 (Rotatoria R2) e SP4 - Via Barella (Rotatoria R1), tali fenomeni risultano puntuali e circoscritti nel tempo. Sono stati valutati in maniera completa i carichi di traffico generati dai comparti edificatori dell'ambito allargato ed emerge che, sulla base dei dati disponibili e delle soluzioni progettuali adottate, i livelli di sicurezza della circolazione stradale saranno mantenuti anche a seguito della realizzazione delle opere previste. Lo studio ha inoltre valutato il traffico aggiuntivo previsto con la realizzazione del Polo Socio Sanitario e delle altre attività programmate nell'area, evidenziando come la distribuzione dei flussi sia stata impostata privilegiando i tratti stradali meno carichi e percorsi differenziati, così da evitare sovrapposizioni eccessive sul medesimo nodo viario, da questa impostazione emerge che gli incrementi dei ritardi nelle rotatorie e negli incroci principali rimangono contenuti e non alterano le attuali condizioni di scorrimento, anche nei casi in cui si registra un lieve aumento degli accodamenti, si tratta di fenomeni limitati che non incidono sulla funzionalità complessiva delle intersezioni. Per quanto riguarda gli accessi più sensibili, come quello di Via Barella verso il Polo Socio Sanitario o l'incrocio tra Via Prada e la SP4, lo studio non ha rilevato particolari criticità,	NON ACCOLTA

		la viabilità risulta in grado di assorbire i nuovi movimenti generati, mantenendo livelli di servizio adeguati anche nelle fasce di punta. A tal proposito, proprio nell'ottica di estendere le valutazioni ad un ambito allargato è stato costituito un Tavolo Tecnico per la viabilità d'ambito al quale hanno partecipato il Comune di Vignola, la Provincia di Modena, l'Unione Terre dei Castelli e i soggetti attuatori dei vari interventi riguardanti l'area sopracitata. Gli esiti dello studio di traffico derivano pertanto dalle considerazioni maturate nell'ambito del tavolo tecnico.	
2	La previsione di un monitoraggio successivo non è sufficiente. Eventuali previsioni di monitoraggio successivo all'apertura dell'attività non sono sufficienti a garantire l'interesse pubblico. Il monitoraggio può essere utile come strumento di verifica, ma non può sostituire una corretta progettazione preventiva. In un intervento di tale dimensione, le criticità prevedibili devono essere affrontate prima dell'apertura della struttura, non rinviata a una fase successiva, quando il traffico sarà già generato, gli accessi già realizzati e le abitudini di mobilità già consolidate. Si chiede quindi che l'Accordo non si limiti a prevedere verifiche successive, ma contenga da subito una soluzione viabilistica più robusta, completa e cautelativa, accompagnata da obblighi precisi a carico del soggetto attuatore. Tali obblighi devono riguardare non solo le opere interne al comparto, ma anche gli interventi esterni necessari a garantire sicurezza, fluidità, decongestionamento e compatibilità con la rete viaria esistente.	La proposta di accordo opera già come definito nella osservazione. La soluzione viabilistica adottata scaturisce dalle valutazioni operate in sede di Conferenza Preliminare sulle relazioni viabilistiche ed atti assunti ed a seguito delle valutazioni operate dal tavolo Tecnico di Coordinamento della viabilità ed è stata ritenuta congrua ad una generale sostenibilità come dimostrato dagli esiti dello studio del traffico dell'ambito allargato. La progettazione è stata pertanto correttamente sviluppata affrontando tutte le criticità del comparto allargato e valutando tutti i fattori prevedibili mentre nella fase di monitoraggio si valutano i fattori imprevedibili. Tale strumento è necessario per definire l'efficacia della scelta operata, in particolare per l'intersezione di via Prada, per la quale sono già state previste due soluzioni sostitutive da valutare in fase di monitoraggio.	NON ACCOLTA
3	Necessità di un intervento specifico per impermeabilizzazione dei suoli e acque meteoriche. La realizzazione di una grande struttura di vendita, con edificio, viabilità interna, parcheggi, piazzali, aree di manovra, spazi per carico e scarico merci e superfici pavimentate, determina inevitabilmente un aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e quindi del volume e della velocità di deflusso delle acque meteoriche. Dagli atti emerge che la laminazione delle acque	Nell'ambito del procedimento è stato approfondito il tema idraulico, da non considerarsi limitato alla dimostrazione dell'invarianza idraulica relativa al nuovo intervento (che viene dimostrata) ma la realizzazione della nuova GSV diventa occasione ed opportunità per trovare risoluzione a problematiche inerenti un ambito vasto che ha visto criticità in merito alla regimazione delle acque del bacino drenante di monte le quali ad oggi non vengono convogliate nel fosso	NON ACCOLTA

	bianche del comparto sarebbe soddisfatta tramite scatolari interrati opportunamente dimensionati. Tuttavia, tali previsioni appaiono riconducibili alla funzionalità ordinaria del comparto e non necessariamente alla risoluzione complessiva delle criticità idrauliche e ambientali dell'intero ambito. Per questa ragione si chiede che venga previsto un intervento specifico e aggiuntivo, finalizzato non solo a rendere sostenibile il nuovo insediamento, ma anche a contribuire alla risoluzione delle problematiche già esistenti in materia di impermeabilizzazione dei suoli e gestione delle acque meteoriche.	Prada ma esondano prima dell'area d'intervento e che occorre regimare e convogliare correttamente attraverso un intervento di bypass che è parte in carico al comune di Vignola sulla Via per Sassuolo e parte in area di proprietà privata e quindi ulteriore opera di urbanizzazione che sarà realizzata dal privato (proponente), oltre alla competenza dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile in relazione all'eventuale necessità di adeguamento del recepimento del Fosso Prada. È stato valutato, unitamente all'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, quale intervento migliorativo alle attuali condizioni di criticità idraulica, la realizzazione di un nuovo tratto di condotta interrata di diametro opportuno che, dall'intersezione tra Via Montanara e Via per Sassuolo, prosegua in fregio a quest'ultima fino all'altezza del lotto destinato alla realizzazione della nuova GSV per poi attraversarlo lungo il confine ovest e ricongiungersi alla sezione a cielo aperto del Fosso Prada presente a valle di Via Prada. Tale nuova condotta dovrà essere in grado di raccogliere le acque del bacino scolante a monte e fungere, per quanto possibile, da laminazione prima dell'immissione nel Fosso Prada con sezione a cielo aperto. In base a queste valutazioni il Soggetto proponente ha predisposto uno studio idraulico di massima dell'ambito territoriale in cui si colloca la nuova GSV, che contempla inoltre uno studio di fattibilità in merito alla soluzione sopra individuata, dimensionando la nuova condotta in base alle portate massime provenienti dalle aree poste a monte dell'intervento, garantendo la maggior laminazione possibile, e calcolando inoltre la portata massima di conferimento nel Fosso Prada, per gli eventuali successivi adempimenti dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile. È evidente che tali interventi, relativi al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto, troveranno successivamente completa soluzione con l'intervento di Comune e Agenzia e	
--	--	--	--

		saranno ulteriormente approfonditi e coordinati per garantire che i nuovi collettamenti siano correttamente convogliati verso i sistemi ricettori di valle. In particolare, il Comune si impegna a prevedere nella programmazione degli interventi di competenza la realizzazione, prevalentemente sulla via per Sassuolo, della struttura necessaria alla corretta regimazione delle acque del bacino drenante di monte a collegamento con il sistema reticolare che sarà realizzato dai proponenti nell'area privata ed in convogliamento nel Fosso Prada.	
4	L'intervento idraulico-ambientale deve essere integralmente a carico del lottizzante e non a scomputo La presente osservazione chiede espressamente che l'intervento per la gestione delle acque meteoriche e per la mitigazione dell'impermeabilizzazione sia posto integralmente a carico del lottizzante. Tale intervento deve essere previsto come obbligo aggiuntivo, autonomo e non compensabile con gli ordinari oneri di urbanizzazione. L'intervento privato genera un incremento di impermeabilizzazione e un aggravio potenziale sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche. Pertanto, il costo per prevenire, compensare e risolvere tali effetti deve restare a carico del soggetto che beneficia della trasformazione urbanistica, senza ridurre il beneficio pubblico dovuto alla collettività.	Il presupposto stesso dell'osservazione è erroneo affermando, apoditticamente, che l'intervento privato crea un aggravio: così non è, si veda in particolare la documentazione che attesta l'invarianza idraulica conseguente all'intervento. Contrariamente a quanto espresso nell'osservazione l'opera relativa al corretto convogliamento delle acque del sistema drenante di monte è da considerarsi opera aggiuntiva rispetto all'intervento di urbanizzazione in parola, ma non direttamente servente il comparto stesso che, al contrario, documenta la garanzia del raggiungimento dell'invarianza idraulica, come previsto dalla norma e come verificato dagli enti competenti nell'ambito della Conferenza Preliminare. Si veda per le ulteriori specifiche il punto precedente. Infatti l'invarianza idraulica relativa al nuovo intervento è dimostrata e, come peraltro evidenziato all'interno del verbale della terza seduta della Conferenza preliminare, l'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile ha dichiarato che sono stati correttamente posti tutti gli elementi relativi all'invarianza idraulica del comparto privato pertanto, che alle condizioni attuali il fosso Prada è in grado di ricevere le acque del nuovo insediamento nell'assetto odierno. Dalla documentazione progettuale emerge che l'intervento del privato non andrà a gravare sulla capacità di ricezione del fosso Prada. Nel merito si rimanda all'elaborato G-R.01 Relazione idraulica per la verifica della compatibilità delle portate scaricate dal nuovo intervento con la capacità ricettiva del fosso Prada. Inoltre, il volume di laminazione in	NON ACCOLTA

		progetto prevede un valore maggior di circa il 25% rispetto al volume di laminazione richiesto. L'intervento di realizzazione della nuova GSV pertanto diventa occasione ed opportunità per trovare risoluzione a problematiche inerenti un ambito vasto che ha visto criticità in merito alla regimazione delle acque del bacino drenante di monte, attraverso lo studio di soluzioni finalizzate al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto, che potranno trovare successivamente completa risoluzione con intervento di Comune ed Agenzia, con l'obiettivo di migliorare sensibilmente la sicurezza idraulica delle aree afferenti al fosso Prada a monte di via per Sassuolo. In tale contesto rientra tra le opere di urbanizzazione primaria la sola porzione della nuova condotta idrica in area di proprietà privata di dimensioni tali da garantire quanta più laminazione possibile delle acque raccolte dal bacino drenante di monte e convogliate correttamente nel fosso Prada.	
5	Contenuti minimi dell'intervento richiesto. Si chiede che l'Accordo venga integrato prevedendo uno specifico progetto idraulico-ambientale, da sottoporre a valutazione tecnica preventiva da parte degli uffici competenti e degli enti preposti.	La proposta progettuale ha già previsto l'analisi richiesta e la stessa è stata opportunamente vagliata dagli enti competenti che ne hanno valutato positivamente la portata assentendola, anche nell'ambito di ValSat. È già presente uno specifico progetto idraulico sia per il nuovo comparto sia relativo a un areale più vasto, si rimanda ai seguenti elaborati specifici: ➤ G-R.01 Relazione idraulica ➤ G-R.02_Studio fattibilità Fosso Prada ➤ G-T.01_Prog. idraulico Planimetria ➤ G-T.02_Prog. idraulico Profili ➤ G-T.03_Inquadramento scolmatore Fosso Prada ➤ C-R.02_Documento di Valsat	NON ACCOLTA
6	L'intervento deve risolvere anche le criticità pregresse dell'area. L'intervento non deve limitarsi a evitare un peggioramento della situazione esistente. Poiché l'Accordo viene giustificato anche in nome dell'interesse pubblico e della riqualificazione dell'ambito,	L'osservazione riprende sostanzialmente quanto già espresso al punto 4 e si rimanda pertanto al riscontro del medesimo ed ai punti precedenti.	NON ACCOLTA

	esso deve produrre un miglioramento effettivo delle condizioni attuali. Si chiede quindi che le opere idrauliche e ambientali siano dimensionate non solo per compensare il nuovo carico derivante dal supermercato, ma anche per contribuire alla risoluzione delle criticità pregresse dell'area.		
7	Necessità di distinguere tra opere funzionali al supermercato e opere di interesse pubblico aggiuntivo. È necessario distinguere chiaramente tra: 1. opere indispensabili al funzionamento del supermercato; 2. opere di urbanizzazione ordinaria; 3. opere aggiuntive realmente finalizzate all'interesse pubblico.	La documentazione progettuale, correttamente e come previsto peraltro dalla norma, al fine della sua corretta analisi e valutazione da parte degli Enti partecipanti la Conferenza Preliminare, opera la distinzione richiesta fra opere di urbanizzazione, standard di Legge, opere compensative ed opere di interesse pubblico, per la quale si rimanda agli atti depositati.	NON ACCOLTA

Oss. prot. n. 22.302 del 03/06/2026 (presentata in data 02/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da ADANI Roberto e consta di n. 5 osservazioni.

Oss. n. 5	Richiesta di valorizzazione pubblica dell'energia fotovoltaica eccedente, studio di fattibilità per produzione di idrogeno e alimentazione della centrale di teleriscaldamento comunale con idrometano		NON ACCOLTA
Punto n.	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1	Premessa: il progetto prevede un'importante produzione fotovoltaica e il collegamento al teleriscaldamento comunale. Dagli atti emerge che il progetto contempla soluzioni finalizzate alla massimizzazione dell'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico della nuova struttura, mediante la realizzazione di impianti fotovoltaici sulla copertura e sulle pensiline dei parcheggi. Risulta inoltre previsto il collegamento della nuova struttura all'adiacente impianto di teleriscaldamento, in coerenza con le prescrizioni regionali in materia di teleriscaldamento e teleraffrescamento. Tali previsioni sono condivisibili, perché orientano l'intervento verso una maggiore sostenibilità energetica e ambientale. Tuttavia, proprio la dimensione dell'intervento e la consistente superficie disponibile per impianti fotovoltaici impongono di	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo. Si segnala che è già previsto l'impegno alla costituzione di una Comunità Energetica, come previsto nello schema di Accordo di Programma all'articolo 6, lettera B, punto 4.	NON ACCOLTA

	valutare non soltanto l'autoconsumo privato, ma anche la destinazione dell'eventuale produzione eccedente. In assenza di una disciplina specifica nell'Accordo, il rischio è che l'energia rinnovabile prodotta in eccesso venga trattata come mera utilità privata o venga dispersa nella rete senza un chiaro ritorno pubblico per la comunità. Al contrario, tale eccedenza energetica può e deve diventare un ulteriore elemento di interesse pubblico dell'operazione.		
2	Cessione gratuita al Comune dell'energia eccedente l'autoconsumo. Si chiede che l'Accordo preveda espressamente che tutta l'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici del nuovo insediamento e non utilizzata per l'autoconsumo della struttura commerciale sia ceduta gratuitamente al Comune di Vignola o a un soggetto pubblico/partecipato da esso individuato.	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo. Si segnala comunque che è già previsto l'impegno alla costituzione di una Comunità Energetica, come previsto nello schema di Accordo di Programma all'articolo 6, lettera B, punto 4. Coop Alleanza 3.0, in quanto operatore privato è vincolato alla disciplina di rapporti con l'ente gestore della rete elettrica.	NON ACCOLTA
3	Studio di fattibilità per la trasformazione dell'energia eccedente in idrogeno. In via principale, si chiede che l'energia fotovoltaica eccedente l'autoconsumo venga destinata alla produzione di idrogeno mediante elettrolisi, previa realizzazione di uno specifico studio di fattibilità tecnica, economica, giuridica e autorizzativa.	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo, pertanto le stesse risultano estranee ad ogni prescrizione normativa, non realizzabili in concreto.	NON ACCOLTA
4	Realizzazione di una centrale di teleriscaldamento funzionante a idrometano. La finalità della proposta è verificare la possibilità di alimentare la centrale di teleriscaldamento comunale mediante idrometano, cioè una miscela di gas naturale e idrogeno, così da ridurre progressivamente il ricorso alle fonti fossili tradizionali. Una tale soluzione consentirebbe di utilizzare localmente l'energia rinnovabile prodotta dagli impianti fotovoltaici del nuovo insediamento, evitando che l'eccedenza venga semplicemente immessa in rete senza un ritorno diretto e strutturale per la comunità. La trasformazione dell'energia eccedente in idrogeno e il suo utilizzo nella centrale di teleriscaldamento produrrebbero molteplici vantaggi pubblici.	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo, pertanto le stesse risultano estranee ad ogni prescrizione normativa, non realizzabili in concreto.	NON ACCOLTA

5	Recupero della natura ambientalista del progetto originario. L'intervento in esame, per la sua dimensione e per l'impatto che produce sul territorio, deve essere accompagnato da misure ambientali particolarmente significative. Occorre fare un passo ulteriore: trasformare l'energia rinnovabile prodotta in eccesso in una risorsa pubblica, utilizzabile per ridurre i consumi energetici dell'ente e per alimentare il sistema locale di teleriscaldamento. In questo modo, il progetto potrebbe recuperare la vocazione ambientale che caratterizzava l'originaria impostazione legata alle biomasse, ma con una tecnologia più attuale, coerente con gli obiettivi di decarbonizzazione e con le opportunità offerte dall'idrogeno verde.	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo. Si rappresenta comunque che la proposta di accordo non ha la finalità di recuperare la vocazione ambientale del progetto citato (non conosciuto), ma quella di massimizzazione, alle condizioni attuali, dell'interesse pubblico anche in termini di sostenibilità ambientale. Gli esiti della Conferenza Preliminare, anche in ambito di valutazione della ValSat, confermano la valutazione positiva della proposta progettuale per come integrata e perfezionata in termini di azioni puntuali e concrete. Si rileva comunque l'impegno già evidenziato, di cui all'articolo 6, lettera B, punto 4 dello schema di Accordo di Programma.	NON ACCOLTA
6	Beneficio pubblico per il Comune in termini di costi energetici e autonomia. La cessione gratuita dell'energia eccedente, e ancor più la sua trasformazione in idrogeno per il teleriscaldamento, costituirebbero un beneficio pubblico concreto. Negli ultimi anni i mercati energetici hanno mostrato forti oscillazioni dei prezzi, con conseguenze rilevanti per famiglie, imprese ed enti pubblici. In tale contesto, ogni possibilità di produrre e utilizzare localmente energia rinnovabile deve essere considerata strategica.	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo, pertanto le stesse risultano estranee ad ogni prescrizione normativa, non realizzabili in concreto. Le tecnologie di impiego dell'idrogeno per la produzione di energia elettrica e di calore per i sistemi di teleriscaldamento sono in corso di sperimentazione, non idonee a conseguire benefici ambientali o economici.	NON ACCOLTA
7	Vantaggio anche per il soggetto privato: riduzione dell'investimento in batterie. La proposta non determina necessariamente un aggravio irragionevole per il soggetto attuatore. Al contrario, la cessione al Comune dell'energia prodotta in eccesso può consentire al privato di evitare o ridurre l'investimento in costosi sistemi di accumulo a batterie.	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo. Non sussistono comunque condizioni di utilizzo di energia residua per accumulo, poiché quella prodotta è destinata all'autoconsumo, la parte residua, al conferimento alla comunità energetica.	NON ACCOLTA
8	Accesso a incentivi e finanziamenti specifici. Si chiede inoltre che lo studio di fattibilità valuti espressamente la possibilità di accedere a incentivi, contributi o finanziamenti specifici previsti per: • produzione di idrogeno verde; • comunità energetiche rinnovabili;	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo, pertanto le stesse risultano estranee ad ogni prescrizione normativa, non realizzabili in concreto. Valgono pertanto le considerazioni già espresse ai punti precedenti posto che la tematica risulta già affrontata in sede	NON ACCOLTA

	• autoconsumo collettivo; • efficientamento delle reti di teleriscaldamento; • decarbonizzazione dei sistemi energia riduzione delle emissioni; • transizione energetica degli enti locali. L'Accordo dovrebbe prevedere un obbligo di cooperazione tra soggetto attuatore, Comune, gestore del teleriscaldamento ed eventuali altri soggetti pubblici o partecipati, al fine di verificare e attivare tutte le opportunità di finanziamento disponibili.	di Conferenza Preliminare che ha valutata idonea la proposta conclusiva. Si segnala comunque che il privato produttore è comunque tenuto a rispettare le prescrizioni dell'Ente gestore della rete elettrica.	
9	Richiesta subordinata: cessione gratuita al Comune dell'energia eccedente anche senza produzione di idrogeno. Qualora lo studio di fattibilità dovesse dimostrare che, allo stato attuale, la produzione di idrogeno e l'alimentazione della centrale di teleriscaldamento con idrometano non siano tecnicamente, economicamente o autorizzativamente realizzabili, si chiede comunque che l'energia elettrica prodotta in eccesso dagli impianti fotovoltaici venga ceduta gratuitamente al Comune.	Le richieste formulate non sono prescritte in alcuna norma di legge e non sono oggetto di accordo, pertanto le stesse risultano estranee ad ogni prescrizione normativa, non realizzabili in concreto. Valgono pertanto le considerazioni già espresse ai punti precedenti posto che la tematica risulta già affrontata in sede di Conferenza Preliminare che ha valutata idonea la proposta conclusiva. Si segnala comunque che il privato produttore è comunque tenuto a rispettare le prescrizioni dell'Ente gestore della rete elettrica.	NON ACCOLTA

Oss. prot. n. 24.790 del 18/06/2026 (presentata in data 17/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da RODERI Giorgio per PAM PANORAMA S.p.A. (in duplice copia identica: proposta di AdP e procedura ValSAT) e consta di n. 14 osservazioni.

Oss. n.	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1	Sul consumo del suolo, in relazione alla mancata approvazione del Piano Urbanistico Generale. Allo stato, quindi, il Comune di Vignola risulta ancora dotato del Piano Regolatore Generale (PRG) ex L.R. 47/1978. La scadenza dei termini ex art. 3 L.R. 24/2017 ha però prodotto: • la decadenza di tutte le previsioni di espansione; • la possibilità di adottare/presentare solo strumenti attuativi coerenti alle previsioni del piano vigente (per interventi di riuso e rigenerazione urbana su aree all'interno del territorio urbanizzato). Resta precluso l'avvio di procedimenti di variante al PRG che	Al contrario di quanto rappresentato dall'osservazione sia la L.R. 24/2017, sia la Circolare recante prime indicazioni applicative della nuova LUR (L.R.24/2017) del 14/03/2018, sia "L'atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017" di cui alla D.G.R. 53/2021, prevedono espressamente la possibilità di approvare le varianti cosiddette straordinarie (procedimenti speciali quali l'Accordo di Programma in	NON ACCOLTA

	prevedano interventi di trasformazione e consumo di nuovo suolo. D'altra parte, la mancata approvazione del PUG nel termine perentorio previsto ex art. 3 L.R. 24/2017, oltre a essere illegittima per inosservanza dell'obbligo di provvedere, vizia il procedimento di Accordo di Programma per difetto del presupposto. In mancanza di approvazione del PUG, infatti, le previsioni 'speciali' di sviluppo introdotte con il procedimento ex art. 60 L.R. 24/2017 derogano alla pianificazione urbanistica generale del Comune e consentono la trasformazione irreversibile di nuovo suolo senza che l'Amministrazione comunale abbia preventivamente effettuato una valutazione completa del quadro della impermeabilizzazione esistente e della impermeabilizzazione ammissibile, anche in una logica di ripartizione delle disponibilità nell'arco temporale fino al 2050. Quanto precede costituisce un primo ordine di ragioni perché l'Amministrazione -riconosciuti i vizi del procedimento- archivi la proposta di Accordo di Programma in attesa della definizione di un quadro pianificatorio valido.	variante di cui all'art. 60, Procedimento Unico di cui all'art. 53) anche nella contingenza della pianificazione del PUG. La L.R. 24/217 prevede che procedimenti unici (tra cui quello previsto dall'art. 53 e gli Accordi di Programma in variante, di cui all'art. 60 quale quello in parola) costituiscono procedimenti speciali che comportano, tra l'altro, l'effetto di localizzazione dei progetti approvati, in variante alla pianificazione urbanistica vigente. In questi, come in tutti i procedimenti localizzativi fondati sulla valutazione ed approvazione di un progetto (definitivo o esecutivo) di un'opera o intervento, la conclusione favorevole del procedimento comporta, infatti, la conformazione della pianificazione urbanistica vigente al progetto approvato. In ragione dell'interesse pubblico che la legge riconosce alla realizzazione delle opere o interventi che ne sono oggetto, i procedimenti speciali fin qui richiamati costituiscono dunque un'eccezione alle ordinarie modalità di programmazione territoriale e urbanistica delle trasformazioni del suolo. Non si può dubitare, pertanto, che questi procedimenti speciali possano continuare ad essere approvati in variante ai piani urbanistici formati con la legislazione previgente, anche dopo la scadenza della prima fase del periodo transitorio, in quanto gli stessi seguono un proprio iter approvativo autonomo rispetto a quello ordinario previsto per i piani e le relative varianti e producono comunque l'effetto di variare le previsioni urbanistiche vigenti indipendentemente da ogni considerazione della Legge regionale che ne ha previsto l'approvazione (L.R. n. 47/1978, L.R. n. 20/2000 o L.R. 24/2017). Ciò naturalmente rilevata la piena osservanza dei casi in cui la legge ammette il ricorso a tali procedimenti (e quello in parola è indubbiamente ricompreso in questi come dimostrano gli atti depositati) e con la precisazione che, visto che la proposta progettuale prevede la localizzazione di opere o interventi al di fuori del territorio urbanizzato esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 24 del 2017, trovano	
--	---	---	--

		applicazione i limiti (del 3%) e le condizioni al consumo di suolo ammissibile di cui all'articolo 6 della medesima Legge Urbanistica Regionale. Gli esiti positivi della Conferenza Preliminare con l'espressione dell'assenso preliminare da parte dei rappresentanti dei soggetti partecipanti alla proposta di accordo ed alla successiva sottoscrizione dell' accordo stesso, preceduto dalle determinazioni degli organi istituzionalmente competenti degli enti sottoscrittori, rappresenta appieno la volontà degli enti oltre che l'ammissibilità e correttezza del procedimento per come condotto ai sensi della L.R. 24/2017.	
2	Sul consumo del suolo, anche in relazione alla incoerenza del progetto con il PTCP della Provincia di Modena, il PRG comunale e gli atti prodromici all'approvazione del PUG. La proposta di Accordo di Programma non è coerente: • al PTCP della Provincia di Modena; • al PRG del Comune di Vignola; • e neppure agli atti della consultazione preventiva avviata dal Comune per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG. In questo quadro urbanistico, codesta Amministrazione vorrà considerare che procedere con strumenti straordinari quali l'Accordo di Programma risolve per una visione parziale del territorio comunale e delle ricadute derivanti dallo specifico intervento, e oblitera la necessità di coordinamento della strumentazione urbanistica comunale con la disciplina prevista dal PTCP della Provincia di Modena.	Non si comprende l'oggetto della presente osservazione in quanto l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60, quale quello in essere, è in variante alla pianificazione ed inoltre la Conferenza Preliminare si conclude con la determinazione positiva degli Enti coinvolti (fra cui Provincia di Modena e Regione Emilia Romagna). Gli art. 59 e 60 della L.R. 24/2017 rappresentano l'Accordo di Programma quale procedimento speciale che comporta, tra l'altro, l'effetto di localizzazione dei progetti approvati, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, sia essa comunale o sovra comunale, richiedendo pertanto che l'accordo sia stipulato anche dai rappresentanti degli enti titolari degli strumenti di pianificazione di cui si propongono modificazioni. Per il caso in esame la variante è rivolta sia al P.R.G., strumento di pianificazione vigente nel Comune di Vignola, sia al P.T.C.P. (P.O.I.C.) della Provincia di Modena, richiedendo pertanto che gli enti sottoscrittori dell'accordo siano anche Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena. L'attuale stato del procedimento prevede che siano già state acquisite le determinazioni degli organi istituzionalmente competenti degli Enti sottoscrittori, le quali rappresentano la volontà degli Enti oltre che l'ammissibilità e correttezza del procedimento per come condotto ai sensi della L.R. 24/2017.	NON ACCOLTA
3	Sul consumo del suolo, in relazione alla verifica del limite del 3%	Lo schema di accordo all'art. 2, comma 9 riporta	NON

	previsto dall'art. 6 L.R. 24/2017. L'insufficienza degli accertamenti e dell'istruttoria (sul rispetto del limite al consumo di suolo) pone in effetti il progetto in contrasto diretto con la L.R. 24/2017, che ha assunto il suolo come risorsa limitata e non rinnovabile e riconoscendo in esso un bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita, per la salvaguardia della salute e per l'equilibrio ambientale. La giustificazione del proponente, come si vede, non consente una verifica utile e completa, e non si concilia con l'attenzione, necessariamente straordinaria, che l'Amministrazione comunale –ente primo responsabile della tutela del territorio- deve accordare a questo tema. Di qui una ulteriore ragione per riconoscere la mancanza dei presupposti e delle condizioni minime per poter concludere l'Accordo di Programma e consentire l'impermeabilizzazione dell'area libera per la realizzazione della GSV.	puntualmente, soddisfacendo quanto normativamente richiesto, <i>"Il presente Accordo comporta, ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R. 24/2017, un consumo di suolo pari a 2,75 ha, comprensivi di 0,71 ha interessati da dotazioni pubbliche. In particolare per quanto riguarda il consumo di suolo che comporta tale intervento da attuarsi al di fuori del territorio urbanizzato, seppur senza accrescimento della dispersione insediativa, la superficie interessata rientra ampiamente all'interno della percentuale del 3% di cui all'art. 6 della L.R. 24/2017 (nello specifico rappresenta un percentuale pari al 18,18% del consumo di suolo ammissibile)".</i> Il citato articolo riporta infatti tutte le informazioni necessarie alle valutazioni dovute, indicando in modo chiaro la superficie di suolo interessata (quantità di consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato, calcolato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2017 in 504,27 ha) e verificando che la medesima rientra pienamente all'interno della percentuale del 3% prescritta dalla L.R. 24/2017 all'art. 6 di consumo di suolo ammissibile. Si precisa che ad oggi, nell'ambito del territorio comunale, non sono stati approvati accordi, piani o programmi comportanti sottrazione al PTU per come identificato.	ACCOLTA
4	Sul consumo del suolo, in relazione alla insufficiente verifica di soluzioni alternative al consumo di suolo. Gli artt. 5 e 6 L.R. Emilia-Romagna 24/2017 correlano l'obiettivo del contenimento del consumo del suolo alla necessaria verifica che 'non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo', quale strumento utile ad attuare il percorso delineato dalla Commissione Europea nella 'Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse' e giungere così all'obiettivo di edificazione su nuove aree pari a zero entro il 2050 (COM/2011/0571). La mancata conclusione del procedimento di approvazione del PUG comunale e l'assenza di una valutazione aggiornata delle dotazioni territoriali comunali rende inadeguata la verifica disposta per la coerenza del presente Progetto. Anche a questo riguardo, difettano i presupposti di Legge e	Gli elaborati della proposta progettuale ed in particolare gli elaborati C-R.02_Documento di Valsat, C-R.03_Documento di Valsat_Sintesi non tecnica e A-R.12_Rel. alternative insediative operano puntualmente valutazioni delle possibili alternative e si rinvia agli stessi per quanto attiene ai contenuti espressi. Nello specifico sono state considerate tre possibili alternative urbanistiche e quindi le seguenti "teoriche" configurazioni: • Alternativa 1: non dare attuazione alle previsioni del POIC vigente; • Alternativa 2: dare attuazione alle previsioni del POIC vigente prevedendo l'ampliamento in loco del Centro Commerciale "I Ciliegi"; • Alternativa 3: Variante alle previsioni del POIC vigente tramite Accordo di programma per il trasferimento	NON ACCOLTA

	risulta pretermessa la cura dell'interesse pubblico nei modi indicati dalla Legge Regionale.	con ampliamento della grande struttura di vendita alimentare attraverso soluzioni localizzative alternative rispetto a quella proposta. Le ipotesi analizzate prendono in considerazione gli effetti economici, sociali ed ambientali oltre che i generali impatti delle diverse soluzioni individuate, nell'ambito della attuale situazione pianificatoria, esplicitando per ognuna di esse costi e benefici, dimostrando in tal modo di avere agito coerentemente rispetto a quanto richiesto dalla norma nell'operare scelte rispettose dei presupposti di interesse pubblico prioritari e complessivi.	
5	Sul consumo del suolo, in relazione alla mancata previsione di misure compensative. L'art. 5 L.R. 24/2017 correla il saldo del consumo di suolo alla possibilità di prevedere aree esterne al territorio urbanizzato nelle quali si prevedano interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo. Se nonché, l'Elaborato C-R.03 Documento di VAS-VALSAT - Sintesi non tecnica (pag. 32) si limita a riferire che 'da un confronto con l'Amministrazione comunale, non è peraltro stato possibile reperire ulteriori aree pubbliche disponibili su cui intervenire con interventi di desealing. Lo Schema di Accordo di Programma aggiunge poi (art. 7, c.5) che sarà il Comune di Vignola 'a prevedere nell'ambito della Strategia del PUG in fase di formazione l'obiettivo di compensare il consumo di suolo oggetto del presente Accordo, attraverso azioni di rigenerazione da attuare in un definito arco temporale in Accordi Operativi o PUA di iniziativa pubblica, realizzando interventi di desigillazione da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la permeabilità del suolo, ai sensi della L.R. Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017'. Non è quindi il Proponente a compensare la Collettività del sacrificio e danno all'equilibrio territoriale, ma -è davvero singolare- si prevede sia il Comune di Vignola che in un futuro imprecisato compenserà il consumo di suolo certo e attuale. Come a dire, il privato impermeabilizzi pure oggi e in un domani	L'osservazione esula dal quadro normativo di riferimento in quanto viene approvato un Accordo di Programma e non un Piano Urbanistico Generale. In ogni caso, <i>ad abundantiam</i>, si precisa quanto segue: Da una lettura completa e non parziale della documentazione emerge la coerenza della proposta progettuale con la norma e disciplina regionale oltre che l'impegno nella definizione di una proposta progettuale attenta ai principi della L.R. 24/2024 che prevede la compensazione degli interessi ecosistemici incisi dall'intervento mediante un opportuno bilanciamento urbanistico complessivo. A tal fine nel progetto presentato il "consumo" dei beni ecosistemici viene compensato da un incremento della complessiva resilienza del territorio, con preventiva stima dei beni ecosistemici perduti e valorizzazione delle compensazioni a favore degli interventi attuati che concorre a una massimizzazione dell'interesse pubblico, anche in termini di sostenibilità ambientale. Il citato documento (C-R.03 Documento di VAS-VALSAT – Sintesi non tecnica) al capitolo 5 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI E MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE esplicita in maniera chiara quali siano le opere compensative e soluzioni individuate rispetto alle diverse matrici analizzate, non limitandosi a quanto riferito nell'osservazione. A seguito dell'analisi operata si riportano	NON ACCOLTA

	imprecisato il Comune vi porrà rimedio. Principi di logica e buona Amministrazione, prima ancora che la norma, consigliano di chiedere al privato la compensazione di sacrifici imposti ai beni pubblici, e un impegno certo e con tempi disciplinati. In mancanza di questi, restano la certezza della impermeabilizzazione di suolo a vantaggio esclusivo del privato, ma anche la necessità -formulata con questa Osservazione- di intervenire a ogni livello per evitare la compromissione dei principi di governo del territorio, tutela ambientale e salute pubblica. Si chiede, pertanto, che codesta Amministrazione riconosca la insufficienza delle verifiche disposte sul punto del consumo del suolo e la incoerenza del progetto con la disciplina regionale dettata dalla L.R. 24/2017.	testualmente le conclusioni del par. 5.11 "Sintesi degli impatti ambientali e territoriali generati e delle misure di mitigazioni e/o compensazione previste e proposte. <i>L'analisi dello scenario ambientale di riferimento e di quello che si verrà a prospettare con l'attuazione dell'Accordo di programma e Variante P.O.I.C. in proposta, ha consentito di evidenziare le situazioni di criticità già oggi presenti, connesse alla presenza del Centro Commerciale esistente, in un'area densamente abitata caratterizzata da una necessità di riqualificazione e riequilibrio e dall'altro di definire le misure di mitigazione che costituiscono parte integrante degli indirizzi progettuali al fine di minimizzare gli impatti ambientali connessi alla realizzazione del progetto.</i> <i>In particolare gli elementi di mitigazione emersi nell'ambito del rapporto, di seguito riportati in forma sintetica, assieme alle indicazioni contenute nelle relazioni specialistiche, sono da considerare parte integrante degli indirizzi progettuali, in quanto ne garantiscono la sostenibilità ambientale e territoriale.</i> <i>Nella tabella seguente si riassumono, per ciascuna componente ambientale, gli impatti rilevati e le azioni di mitigazione e/o compensazione attuate per rendere l'attuazione dell'Accordo di Programma e Variante P.O.I.C. compatibili con il contesto ambientale e territoriale di riferimento.</i> <i>Si sottolinea come alcune delle azioni messe in campo comportino beneficio pubblico su area più vasta, rispetto ai singoli siti d'intervento".</i> <i>Sono stati operati tutti i possibili interventi di desigillazione attuabili nell'area de "I Ciliegi" coerentemente con gli obiettivi e finalità dell'Accordo di Programma di riqualificazione e decongestionamento di questa porzione di territorio e l'impegno ulteriore assunto dal Comune di Vignola (art. 7, comma 5 dello schema di accordo) "a prevedere nell'ambito della Strategia del PUG in fase di formazione l'obiettivo di compensare il consumo di suolo</i>	
--	--	---	--

		oggetto del presente Accordo, attraverso azioni di rigenerazione da attuare in un definito arco temporale in Accordi Operativi o PUA di iniziativa pubblica, realizzando interventi di desigillazione da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la permeabilità del suolo, ai sensi della L.R. Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017", risulta condiviso nell'ambito della conferenza preliminare al fine di annullare il consumo di suolo operato con l'intervento anche in termini di "contabilità" territoriale e non in sostituzione delle attività compensative operate dal privato.	
6	Sulle aree destinate a parcheggi, sotto il profilo della impermeabilizzazione di nuovo suolo. Rileva, anche sotto questo profilo, che il sacrificio di suolo permeabile, oltre a quanto sopra detto, si pone in contrasto con la D.C.R. 1253/1999 sul tema dei grandi parcheggi secondo cui 'i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura'.	Il tema dei parcheggi a raso risulta affrontato sin dalla prima seduta della Conferenza Preliminare e la proposta progettuale ha assunto la connotazione finale a seguito di approfondita analisi ed acquisizione delle valutazioni da parte dei numerosi enti coinvolti nell'ambito della conferenza stessa che ha ritenuto di dovere individuare una soluzione che consentisse di rispondere al meglio a tutte le norme coinvolte. La D.C.R. 1253/1999 prescrive che <i>"i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal PRG. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura"</i>. Nel corso del procedimento è stata esclusa la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati dal momento che l'area risulta individuata quale "area di ricarica di falda" preclusa a questo tipo di intervento. E' poi da escludersi la realizzazione di parcheggi multipiano che, oltre ad incrementare significativamente la permeabilizzazione dei suoli con impatto sicuramente estremamente negativo, risulta anche avere un impatto invasivo significativo dal punto di vista architettonico	NON ACCOLTA

		(si veda elaborato A-R.13_Rel. Integrazioni). Al fine di limitare quanto possibile i parcheggi a raso ma assicurando la rispondenza a tutte le normative insistenti, è stata condivisa dalla conferenza, a seguito della ponderazione di diverse ipotesi, quella che prevede la allocazione sulla copertura della nuova struttura del numero massimo di posteggi e la distribuzione a raso dei restanti con garanzia della permeabilità e realizzazione di pergole fotovoltaiche. La soluzione individuata è stata valutata quella più utile in termini di garanzia della permeabilità, preservazione della ricarica di falda e standard da ottemperare ai sensi della D.C.R. citata, oltre che di compensazione ambientale, nel pieno rispetto della disciplina regionale in combinato disposto.	
7	Sui parcheggi pertinenziali. Ancora in tema di parcheggi, la D.C.R. n. 1253/1999, al punto 5.2.2, prevede che <i>'nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura'</i>. L'Elaborato D-R.01 - Nuova GSV Studio del Traffico (luglio 2025, pag. 27) riferisce, su questo punto che <i>'per gli addetti i dati forniti da Coop Alleanza 3.0 indicano mediamente la presenza giornaliera di circa 100 addetti nei vari turni. I conferitori di merci sono indicati in circa 10 viaggi al giorno, suddivisi in modo egualitario tra veicoli commerciali leggeri <3,5t (5 unità) e mezzi pesanti (5÷6unità)'</i>. Ed ancora, la Tabella 3.1 dell'Elaborato D-R.01 - Nuova GSV Studio del Traffico (luglio 2025, pag. 29) riporta il carico urbanistico e i flussi di traffico per le nuove strutture commerciali previste nello scenario futuro. In realtà, oltre ai dipendenti l'orario di apertura dell'attività commerciale richiede la presenza di fornitori, manutentori, promotori commerciali e altri <i>'addetti temporanei'</i> e che fanno aumentare la compresenza di più di 100 dipendenti. La previsione di progetto è dunque carente anche con riferimenti alle previsioni di stima.	L'argomento proposto non attiene alle verifiche urbanistiche quanto piuttosto all'organizzazione interna dell'impresa. In particolare si fa presente che i fornitori e manutentori usufruiscono dell'area di scarico merci, la quale risulta opportunamente dimensionata, garantendo la coerenza delle previsioni operate. La simulazione del grado di occupazione del parcheggio è stata affrontata nello studio del traffico, non rilevandosi alcuna criticità.	NON ACCOLTA

8	Sulle aree di carico e scarico merci. Le 'aree per il carico e lo scarico delle merci' delle attività commerciali sono regolate dalla D.C.R. Emilia-Romagna n. 1253/1999 che, al punto 5.2.7, prevede: <i>Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.</i> <i>Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.</i> <i>Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse'. La Tavola A-T.10 del Progetto (Viabilità generale e distanze varchi di accesso - giugno 2025) prevede che l'accesso delle merci avverrà da Via per Sassuolo utilizzando, promiscuamente, uno degli accessi della clientela: quindi clienti (in parte) e merci accederanno dallo stesso innesto sulla stessa viabilità pubblica.</i>	Premesso che le corsie di accesso all'area di scarico merci e al parcheggio sono, nel progetto, distinte e separate, l'osservazione non merita accoglimento in quanto la separazione degli innesti per le merci e per la clientela, è, come indicato al Punto 5.2.7 della D.C.R. 1253/1999, qualificata come "preferibile", non certo vincolante. La modellazione di simulazione del traffico, verificata nell'ambito della Conferenza Preliminare, ha confermato la sostenibilità dei nodi di traffico (che nell'osservazione verrebbero indicati come critici) anche alla luce degli esiti del Tavolo Tecnico sulla Viabilità, specificamente dedicato al tema. Infatti occorre evidenziare come la DCR 1253/1999 al par. 5.2.7 (Aree per il carico e lo scarico delle merci) indichi come <i>"Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale. Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse."</i> L'intervento risulta conforme alla suddetta indicazione in quanto l'area per il carico-scarico merci è raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti: da un unico varco di accesso presente lungo la via per Sassuolo si differenziano due percorsi (clienti e carico-scarico merci), differenziati mediante uno spartitraffico materializzato. Vi è poi un ulteriore varco di accesso, solo per mezzi leggeri, lungo la via	NON ACCOLTA
---	--	--	-------------------------------

		Circonvallazione, da inquadrarsi come intersezione in quanto dà accesso ad un'area destinata a parcheggio pubblico di cessione. Si sottolinea poi che la possibilità di realizzare due innesti separati, su strade pubbliche diverse, unicamente merci e clientela non è individuata come prescrizione dalla DCR 1253/1999, ma come opportunità da valutare come "preferibile", qualora ricorrano le condizioni. Lo studio del traffico del Polo socio-sanitario, ultimo studio d'ambito aggiornato ha analizzato le condizioni di traffico nelle fasce orarie più critiche della giornata, quella del mattino e quella della sera, partendo da monitoraggi effettuati sulle principali intersezioni e da dati di mobilità aggiornati e da queste rilevazioni è emerso che, pur registrandosi in alcuni punti dei rallentamenti nelle ore di punta, in particolare presso le intersezioni SP4 - SP569 (Rotatoria R2) e SP4 - Via Barella (Rotatoria R1), tali fenomeni risultano limitati e circoscritti. Sono stati valutati in maniera completa i carichi di traffico generati dai comparti edificatori dell'ambito allargato ed emerge che, sulla base dei dati disponibili e delle soluzioni progettuali adottate, i livelli di sicurezza della circolazione stradale saranno mantenuti anche a seguito della realizzazione delle opere previste. Lo studio ha inoltre valutato il traffico aggiuntivo previsto con la realizzazione del Polo Socio Sanitario e delle altre attività programmate nell'area, evidenziando come la distribuzione dei flussi sia stata impostata privilegiando i tratti stradali meno carichi e percorsi differenziati, così da evitare sovrapposizioni eccessive sul medesimo nodo viario, da questa impostazione emerge che gli incrementi dei ritardi nelle rotatorie e negli incroci principali rimangono contenuti e non alterano le attuali condizioni di scorrimento, anche nei casi in cui si registra un lieve aumento degli accodamenti, si tratta di fenomeni limitati che non incidono sulla funzionalità	
--	--	--	--

		complessiva delle intersezioni. Per quanto riguarda gli accessi più sensibili, come quello di Via Barella verso il Polo Socio Sanitario o l'incrocio tra Via Prada e la SP4, lo studio non ha rilevato particolari criticità, la viabilità risulta in grado di assorbire i nuovi movimenti generati, mantenendo livelli di servizio adeguati anche nelle fasce di punta.	
9	Sullo Studio del traffico. Lo Studio del traffico ha, quindi, riportato gli Indici di congestione dei diversi tratti stradali nello stato di fatto e nello stato di progetto: Come si può vedere, si generano tratti prossimi alla congestione nel tratto est ovest della SP4, tra le due rotatorie, quella all'intersezione con Via Circonvallazione (SP4) e Via per Sassuolo, e quella all'intersezione con Via Circonvallazione (SP4) e Via Barella. In particolare, il Supermercato Pam Panorama che superficie di vendita decisamente inferiore (1.289 mq di alimentare + 200 mq di non alimentare) rispetto alla GSV oggetto della presente proposta di Accordo di Programma, ha due uscite veicolari per i clienti; mentre nel progetto della nuova GSV c'è una sola uscita per i clienti. La previsione dell'aggravio delle condizioni di traffico rende necessario: a) un giudizio negativo dello Studio per come proposto e b) la necessità di nuovi rilievi, la mancanza dei quali renderà facilmente impugnabile l'atto di approvazione definitiva dell'Accordo di Programma¹, anche sotto il profilo della insufficienza e inattualità e inadeguatezza del presupposto.	Per quanto attiene alla dotazione di un solo varco di uscita, sempre considerando che questa condizione è stata assunta e valutata dallo Studio del Traffico e dal Tavolo Tecnico sulla Viabilità, si fa presente che l'ordinamento non prescrive alcun obbligo di uscite plurime e che l'accodamento sarà contenuto all'interno del lotto, avendo previsto la conformazione di corsia di adeguata lunghezza. In particolare, l'osservazione prende sostanzialmente in considerazione i tre punti analizzati di seguito: - Nota sulla attualità dei dati di traffico, i dati raccolti nel gennaio 2023 sono adeguatamente aggiornati peraltro la stessa DGR Lombardia citata dal ricorrente ne conferma la correttezza. - Nota sull'incremento dei flussi:, le verifiche svolte nello studio del traffico sulle singole intersezioni ne evidenziano la adeguatezza rispetto la condizione di progetto individuando ove presente una criticità la soluzione progettuale risolutiva individuata. Il numero di uscite non è un elemento dirimente quanto la verifica dell'assenza di rallentamento in corrispondenza dell'accesso. La modellizzazione ha evidenziato che la scelta di prevedere un'unica uscita su una strada con flusso di traffico modesto ed in assenza di disturbo dovuto a veicoli in ingresso assicura una efficiente circolazione senza determinare condizione di criticità alla rete stradale. Come riportato nello Studio del traffico, sono segnalati dal modello in prossimità di alcune intersezioni piccoli tratti in congestione, per i quali però l'indicatore I_c, ottenuto dalla macrosimulazione non è significativo, in quanto il modello più appropriato per l'esame delle intersezioni risulta essere il	NON ACCOLTA

		modello di microsimulazione. Tale approccio permette una valutazione dettagliata della circolazione dei mezzi permettendo di evidenziare la peculiarità di ciascun ramo delle rotatorie. Nella previsione dei flussi di traffico a seguito della realizzazione di tutti gli interventi dell'ambito allargato, è stato valutato il livello di servizio dei rami in ingresso delle quattro intersezioni prese in considerazione. Nella valutazione dello stato di progetto sono stati valutati anche gli interventi proposti che prevedono l'allargamento del ramo est della SP4 in ingresso alla R2 con raddoppio delle corsie di attestamento alla rotatoria. I rami che presentano condizioni che si discostano dal contenuto incremento medio sono stati analizzati singolarmente: ➤ Rotatoria R1 (via SP4/via Barella) ramo D, il traffico indotto dal polo al mattino determina un incremento di ritardo superiore alla media, il ramo non è però caratterizzato da condizioni di criticità per cui il deflusso rimane comunque buono. ➤ Rotatoria R1 (via SP4/via Barella) ramo B sera, sebbene non ci siano flussi indotti di rilievo l'aumento complessivo di traffico della rotatoria incrementa di un valore superiore alla media il ritardo del ramo a causa della condizione di rallentamento presente: L'incremento non modifica la situazione attuale con un incremento degli accodamenti stimato in circa 20m. ➤ Rotatoria R2 (via SP4/via SP569) rami SP4, la doppia attestazione sul ramo est assicura un miglioramento del deflusso del traffico nonostante i flussi aggiuntivi mentre sul ramo ovest in assenza di tale soluzione si rilevano incrementi del ritardo superiori alla media ma comunque contenuti in circa 9s che come per il caso precedente non modifica la situazione attuale con un incremento degli accodamenti stimato in	
--	--	--	--

		circa 40m. Per quanto attiene la validità dei dati di rilievo del traffico raccolti a gennaio 2023 si rileva che non ci sono state modifiche significative del numero di abitanti né della popolazione scolastica oltre a variazioni modificatorie dei poli attrattori pertanto i principali indicatori di tipo statistico non alterano la situazione monitorata. Occorre inoltre evidenziare come i comuni facenti parte dell'Unione Terre di Castelli non sono stati oggetto, dal 2023 ad oggi, di interventi che possano aver modificato significativamente il carico urbanistico, quali rilevanti interventi infrastrutturali o espansioni urbane. Ciò viene confermato dai dati ISTAT in merito all'incremento demografico o al parco veicolare circolante. Gli abitanti del comune di Vignola sono passati da 25899 nel 2023 a 26170 nel 2025, con un incremento di circa l'1%. Il parco veicolare circolante in Provincia di Modena è rimasto sostanzialmente invariato tra 2023 e 2024, passando da 905 veicoli/km² nel 2023 a 914 veicoli/km² nel 2024. In merito a quanto osservato relativamente all'aggravio delle condizioni di traffico si ribadisce che l'intervento, introducendo nell'area nuovi attrattori comporterà necessariamente un incremento dei flussi di traffico, tuttavia tali incrementi ricadranno all'interno della capacità degli assi viari interessati e i relativi impatti saranno mitigati dalle opere previste in progetto, come riportato nelle conclusioni dello studio di traffico relativo alla nuova struttura di vendita: <i>"Sostanzialmente è dunque possibile affermare che dalle prime macro analisi condotte, la realizzazione di tutte le proposte insediative interne all' Ambito, in base ai risultati ottenuti dalle simulazioni di rete, pur in presenza di un incremento di traffico sulla rete, non presenta elementi macroscopici di criticità. "</i> Anche lo studio, più aggiornato, relativo al Polo Socio Sanitario perviene alle medesime conclusioni:	
--	--	--	--

		<i>"La combinazione degli effetti della struttura di vendita alimentare e del polo sanitario non evidenzia condizioni di criticità sia per la non contemporaneità delle condizioni di picco del traffico indotto che per la scelta di indirizzare i flussi su percorsi in gran parte non coincidenti. [...]</i> <i>L'analisi dell'intersezione tra via Prada e la SP4 ha evidenziato che i flussi previsti dalle attività di cui si è valutato l'insediamento (Polo Sanitario e punto vendita ALDI) non determina variazioni di rilievo ai risultati del progetto di "Riqualificazione del centro commerciale i Ciliegi con insediamento di attività di interesse pubblico, con trasferimento e ampliamento GSV alimentare"</i> <i>Infine la verifica della soluzione di accesso al polo prevista su via Barella non ha evidenziato alcuna condizione di criticità con livello di servizio ottimale anche nelle condizioni di picco di traffico."</i>	
10	Sull'accesso alla Cioccolateria Messori e alla Centrale di Teleriscaldamento. La Proposta di Accordo di Programma prevede il cambio dello schema di accessibilità alla nuova Cioccolateria Messori e alla Centrale di Teleriscaldamento, consentendo solo l'entrata al parcheggio dalla rotatoria SP569 via per Sassuolo e Via Sandro Pertini, come di seguito riportato nell'Elaborato D-R.01 Nuova GSV Studio del Traffico (luglio 2025). L'uscita avviene a nord, sulla SP4. Tale soluzione obbliga all'uscita solo da nord e potrebbe indurre, per chi proviene da sud impegnando la SP569 o Via Pertini, ad utilizzare il parcheggio di Pam Panorama, riducendo così le possibilità di parcheggio della propria clientela ed, eventualmente, allontanandola e non consentendone l'accesso alla propria struttura di vendita. Anche per questo tema rileva l'insufficienza della progettazione proposta.	Posto che l'accessibilità della Cioccolateria Messori non è modificata dall'Accordo di Programma ma risulta assentita da specifico procedimento autonomo rendendo l'osservazione non pertinente, si specifica che le portate ed afflussi di traffico di tale comparto sono stati ampiamente analizzati e verificati in sede di tavolo tecnico di Coordinamento della viabilità d'ambito allargato. Le argomentazioni sollevate risultano puramente ipotetiche, non corrispondendo alle situazioni concrete, le quali al contrario sono state ampiamente verificate in sede di Tavolo Tecnico di Coordinamento della Viabilità d'ambito e di Conferenza Preliminare.	NON ACCOLTA
11	Sulle aree a verde comprese nella fascia di rispetto stradale. La Tavola A-T.08 Nuova GSV Progetto aree di cessione e distanze legali (giugno 2025) mostra i fabbisogni di dotazioni territoriali e il relativo reperimento. Le dotazioni territoriali richieste sono pari a	Da rilevare che la proposta di accordo norma specificamente tale area come zona speciale e le N.T.A., per come variate ed identificate dalla proposta progettuale stessa, sono parte integrante dell'accordo. Infatti la presente	NON ACCOLTA

	6.980 mq, di cui 4.188 mq a verde pubblico, e 2.792 mq a parcheggio pubblico. La Tabella riferisce che vengono reperiti 7.141 mq di dotazioni territoriali, di cui 4.225 mq a verde pubblico e 2.820 mq a parcheggio pubblico. Considerato che l'art. 5 delle NTA del PRG di Vignola stabilisce che <i>'non sono computabili al fine del raggiungimento degli standards per aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport le aree di rispetto stradale'</i>, che però la Tavola A-T.08 mostra che le dotazioni territoriali per aree a verde vengono reperite nella fascia di rispetto stradale risulta evidente che il calcolo proposto si rivela inadeguato e inesatto (dacché computa aree escluse, sottratte). Residua quindi la necessità di reperire quanto stralciato.	proposta progettuale non consiste in pedissequa applicazione dello strumento urbanistico comunale (PRG), ma rappresenta procedimento speciale, in variante alla pianificazione comunale ed al POIC, ai sensi della L.R. 24/2017. Posto che la idoneità della soluzione di soddisfazione degli standard (verde pubblico, non aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport) è stata positivamente condivisa in sede di Conferenza Preliminare, l'argomento deve ritenersi privo di fondamento in considerazione della prevalente disciplina regionale dettata dalla L.R. 24/2017.	
12	Sulle dotazioni territoriali del Centro Commerciale 'I Ciliegi'. A fronte di quanto precede si osserva che: a) il Centro Commerciale 'I Ciliegi' rileva come <i>Medio-Grande Struttura di Vendita di prodotti non alimentari</i>; b) il progetto difetta di standard adeguati (dotazioni territoriali pubbliche) pari ad almeno 2.524,2 mq (<i>extra standards di U2 (parcheggi e verde) mq 100 /100 SU commerciale, oltre a quelli previsti dalla zona prevalente (PU1 40/100 di SU) da computarsi sulla SU complessiva del comparto</i>); c) risulta inammissibile un calcolo delle dotazioni territoriali comprensivo di superfici già ora pubbliche.	Da rilevare che la proposta di accordo norma specificamente tale area come zona speciale e le N.T.A., per come variate ed identificate dalla proposta progettuale stessa, sono parte integrante dell'accordo. Infatti la presente proposta progettuale non consiste in pedissequa applicazione dello strumento urbanistico comunale (PRG), ma rappresenta procedimento speciale, in variante alla pianificazione comunale ed al POIC, ai sensi della L.R. 24/2017. Nella frammista restituzione di norme riguardanti i parcheggi pertinenziali e le dotazioni territoriali, non si comprende il richiamo del parametro di parcheggio pertinenziale rispettato nel progetto. L'Osservazione rileva la mancanza di dotazioni territoriali relative alle nuove costruzioni, senza rilevare che il Centro Commerciale "I Ciliegi" è immobile esistente a destinazione commerciale e che, come dimostrato nelle relazioni citate, la sua trasformazione e rifunzionalizzazione comporterà diminuzione di carico urbanistico e desigillazione, rappresentando questo l'interesse pubblico della proposta di accordo. La rilevante componente di interesse pubblico del progetto, concentrata prioritariamente nell'area de I Ciliegi (dove la maggior parte delle aree esterne, oggetto di intervento sono	NON ACCOLTA

		pubbliche) consta anche nella trasformazione di parti di parcheggio trasformandole in verde pubblico (desigillazione). Relativamente a questo specifico aspetto il contributo del privato è stato quello di conferire aree di proprietà privata, oggi pavimentate per contribuire all'ampliamento delle aree verdi. Tutti gli oneri saranno a carico del privato.	
13	Sul raddoppio delle corsie di attestamento sul ramo est della rotatoria sulla SP4. La Relazione (pag. 45) specifica che <i>'le verifiche funzionali condotte sulla rotatoria sono state svolte per la configurazione attuale e nello scenario di progetto, nel quale sono state introdotte alcuni interventi di miglioramento, in particolare per il ramo est della SP4. Nello specifico l'attuazione della Grande Struttura di Vendita alimentare COOP, oltre a predisporre i rami di accesso al comparto sul ramo est della SP4 e sul ramo nord della SP569, prevede anche il raddoppio delle corsie di attestamento alla rotatoria per il solo ramo est della SP4, al fine di aumentare la capacità di accumulo dei veicoli'</i>. La successiva Tavola A-T.27 Nuova GSV Progetto modifiche alla viabilità perimetrale mostra il dettaglio della doppia corsia di attestamento. Si tratta di progettazione ambigua o inadeguata nella parte in cui non chiarisce se il raddoppio delle corsie di attestamento sul ramo est della rotatoria sulla SP4 sarà accompagnato o meno da un aumento della sezione stradale, anche in ragione del fatto che il non aumento della sezione stradale esigerebbe nuova verifica dei livelli di servizio della rotatoria.	Quanto indicato nell'osservazione può essere chiarito dalla analisi degli elaborati grafici. In particolare la tav. A-T.11_Nuova GSV_SP_Viabilità e dimensioni sez. stradali mostra le quote delle sezioni stradali interessate e delle corsie nello stato di progetto, mentre la tavola A-T.03_Nuova GSV_SA_Rilievo riporta il rilievo quotato dello stato di fatto, comprensivo del rilievo delle sezioni stradali. Si evidenzia inoltre che la verifica compiuta sulla rotatoria tra la via Per Sassuolo e la via Circonvallazione all'interno dello studio di traffico D-R.01_Nuova GSV_Studio del traffico, poi aggiornato nello studio relativo al polo socio-sanitario tiene conto dell'effettiva configurazione di progetto. Pertanto i livelli di servizio della rotatoria e gli accodamenti stimati con modello di microsimulazione tengono già conto della realizzazione di una duplice corsia di attestamento avente le caratteristiche geometriche riportate negli elaborati grafici.	NON ACCOLTA
14	Sul rispetto delle distanze dal confine stradale. A fronte della disciplina sopra decritta, le previsioni della Tavola A-T.08 Nuova GSV Progetto - Aree di cessione e distanze legali (giugno 2025), per la Via Prada (strada tipo F), non risultano coerenti con la disciplina statale, poiché si prevede una fascia di rispetto di soli 5 metri. Tutto ciò premesso si osserva una ragione finale di inadeguatezza del Progetto nella parte in cui applica il regime	Come evidenziato nel testo della stessa Osservazione la distanza di 10 m per le strade di tipo F si applica in "assenza di strumento urbanistico vigente". La prescrizione imposta in caso di assenza dello strumento urbanistico ovviamente è priva di coerenza nel caso di specie, poiché lo strumento urbanistico sussiste e pertanto la norma non prevede alcuna specifica distanza per le strade di tipo F, demandando al Comune la disciplina di carattere urbanistico.	NON ACCOLTA

	delle distanze dalla strada in modo incoerente e diseguale.		
--	---	--	--

Oss. prof. n. 25.034 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da NARDINI Graziano e NARDINI Maria Pia e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 3	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1	"ELABORATO STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL NUOVO SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA – Giugno 2025 – G-R.02" "ELABORATO INQUADRAMENTO SCOLMATORE FOSSO PRADA – Giugno 2025 – G-T-03" Con questa osservazione chiediamo di volere adottare adeguati atti finalizzati alla sospensione dei termini di cui al ripetuto avviso di pubblicazione citato in oggetto, e di volere individuare soluzioni progettuali idonee, anche per la localizzazione in altro luogo della nuova vasca di laminazione che dovrà essere realizzata in area pubblica e comunque non su area di ns proprietà. In subordine di volere predisporre idonea documentazione progettuale da cui dedurre la reale incidenza dell'opera pubblica cd "nuova vasca di laminazione" del nuovo scolmatore del fosso Prada sul terreno di ns proprietà, e consentendoci così di esercitare compiutamente le azioni che dovessero essere ritenute necessarie per la tutela dell'integrità della nostra consistenza poderale e aziendale.	Nell'ambito dei lavori della Conferenza Preliminare l'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile ha dichiarato che sono stati correttamente posti tutti gli elementi relativi all'invarianza idraulica del comparto privato e che pertanto alle condizioni attuali il fosso Prada è in grado di ricevere le acque del nuovo insediamento nell'assetto odierno. È stata comunque sfruttata l'opportunità dell'intervento privato per ampliare la verifica e approfondire ulteriori aspetti inerenti un ambito vasto che ha visto criticità in merito alla regimazione delle acque del bacino drenante di monte, attraverso lo studio di soluzioni finalizzate al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto, che potranno trovare successivamente completa risoluzione con intervento di Comune ed Agenzia, con l'obiettivo di migliorare sensibilmente la sicurezza idraulica delle aree afferenti al fosso Prada a monte di via per Sassuolo. Oltre alle suddette attività di verifica, a seguito della soluzione prospettata dallo studio di fattibilità per il nuovo scolmatore del fosso Prada redatto dal proponente che prevede un intervento di adeguamento nel tratto finale dell'esistente fosso che raccoglie le acque del bacino del Prada, la realizzazione di un nuovo scolmatore e l'eventuale allocazione di volumi di laminazione lungo il fosso Prada a Nord di via Prada, nell'ambito dell'intervento sarà realizzata, quale primo stralcio attuativo dell'intervento di risoluzione delle criticità riscontrate, una tubazione all'interno della proprietà privata, al di sotto dell'area di scarico merci. Resteranno invece a carico delle pubbliche amministrazioni	NON ACCOLTA

		interessate gli ulteriori interventi che dovranno essere ulteriormente approfonditi e coordinati per garantire che i nuovi collettamenti siano correttamente convogliati verso i sistemi ricettori di valle operando congiuntamente, in maniera che tutti gli elementi siano condotti di pari passo. Non è pertanto questa la fase in cui deve essere sviluppata la progettazione delle opere pubbliche che saranno a carico del Comune e dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile.	
--	--	---	--

Oss. prot. n. 25.053 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 4	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1	OSSERVAZIONE n. 1 A-T.10 - NUOVA GSV PROGETTO - VIABILITÀ GENERALE E DISTANZE VARCHI DI ACCESSO A-T.27 - NUOVA GSV PROGETTO - MODIFICHE VIABILITÀ PERIMETRALE con questa OSSERVAZIONE n. 1 chiediamo di voler disporre (anche in contraddittorio con i pareri acquisiti all'epoca dal servizio viabilità comunale) l'adeguamento degli elaborati A-T.10 - NUOVA GSV PROGETTO - VIABILITÀ GENERALE E DISTANZE VARCHI DI ACCESSO - A-T.27 - NUOVA GSV PROGETTO - MODIFICHE VIABILITÀ PERIMETRALE - alle norme viabilistiche, tutte, del DM 19 aprile 2006 e al regolamento viario del Comune di Vignola di cui allo schema per il dimensionamento delle intersezioni allegato 2b "LINEE GUIDA SULLA REGOLAMENTAZIONE VIARIA" del Piano Urbano del Traffico di Vignola approvato con Delibera di Cc n. 04 del 30 gen. 2024.	Si tratta di argomenti ampiamente analizzati in sede di Conferenza Preliminare, con riguardo a tutti gli elementi di impatto evidenziati, per i quali valgono le motivazioni evincibili dai verbali della stessa, argomentate dagli organi ed enti competenti. In particolare, il parere tecnico 03 dello studio Roli Associati individua i seguenti temi che vengono presentati come critici rispetto alla progettazione: - Uscita dei mezzi pesanti e leggeri afferiscono alla medesima strada - lo studio stesso ammette che la soluzione non è incompatibile con le normative di legge. La soluzione progettuale prevede due differenti accessi a distanza tale da non determinare interferenze, in particolare i mezzi pesanti accederanno a via Prada ad ovest rispetto a quelli leggeri in una zona dove il traffico indotto da quelli leggeri è estremamente limitato e pertanto non può determinare condizioni di rallentamento sulla rete. Si sottolinea infine che il numero di mezzi pesanti come flusso orario nelle ore di punta è irrilevante sia rispetto alla circolazione sulla rete che ai flussi indotti.	NON ACCOLTA

		- Innesto su via Prada - la relazione contesta sia il numero di veicoli che svoltano a destra in direzione ovest che quelli che svoltano a sinistra. Relativamente ai veicoli in svolta a sinistra la presenza dei 24 posti auto su via Prada non è significativa dal momento che i posti si trovano ad ovest dell'accesso, pertanto non determinano conflitto con i veicoli in uscita. Anche le manovre dei mezzi pesanti non possono determinare conflitto in quanto la distanza è tale che anche un eventuale parziale invasione per errore dell'autista non può determinare, con i flussi presenti, un rallentamento sulla corsia ovest che arrivi ad influenzare l'uscita del parcheggio. - Relativamente ai veicoli in svolta a destra - si rinvia alla considerazione introduttiva: la sostenibilità del transito è stata esaustivamente esaminata in sede di Conferenza Preliminare ed in sede di tavolo tecnico. Premesso che il richiamo al caposaldo dell'art. 4 del D.M. 22/04/2004 è un riferimento operativo generale in merito alla verifica dell'attuazione funzionale della viabilità d'ambito per l'insediamento, rispetto alla questione sottoposta si richiama nello specifico il D.M. 19 Aprile 2006, paragrafo 7.2 Accessi alle strade urbane. Nella Tavola A-T.10_Nuova GSV_SP_Viabilita' e distanze varchi sono indicate le distanze dall'accesso al nuovo insediamento lungo Via Circonvallazione (strada tipo D), con il rispetto della distanza di oltre 100 m sia dall'innesto in rotatoria esistente che dal nodo su Via Prada. Inoltre, l'accesso è concepito come "solo ingresso" con una diversione con decelerazione verso la polarità del comparto dalla tangenziale, agevolando la manovra di accesso e togliendo quindi interferenza al traffico di scorrimento lungo Via Circonvallazione, interessato tra l'altro dal limite dei 50 km/h con riduzione graduale di velocità nell'approssimarsi alla rotatoria esistente. Si precisa inoltre che le Linee guida sulla regolamentazione viaria facenti parte del Piano urbano del traffico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 30/01/2024 si	
--	--	--	--

		pongono come strumento di orientamento mentre il Regolamento viario comunale non è stato ancora nè redatto nè tantomeno approvato, oltre al fatto che le indicazioni riportate all'art. 10 si riferiscono ai "Passi carrai". Per la misurazione della distanza dell'accesso dalle intersezioni esistenti si ritiene di potersi avvalere delle indicazioni riportate nel D.M. 19 Aprile 2006, paragrafo 7.1 Accessi alle strade extra urbane, facente capo allo stesso capitolo 7 "Accessi", che prescrive che le misurazioni siano effettuate tra l'asse dell'accesso e delle intersezioni. In riferimento invece alla realizzazione di una corsia di accumulo lungo la via Circonvallazione, all'intersezione con la via Prada, occorre specificare che l'art. 2 del DM 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" indica <i>"Le norme approvate con il presente decreto si applicano alla costruzione di nuove intersezioni sulle strade ad uso pubblico, [...] Nel caso di interventi di adeguamento di intersezioni esistenti le norme allegate costituiscono il riferimento cui la progettazione deve tendere."</i> I criteri contenuti nel suddetto D.M. 19 aprile 2006 hanno pertanto valore meramente orientativo nell'individuazione delle modalità di adeguamento delle intersezioni esistenti. Nel caso in esame l'intersezione presenta allo stato attuale criticità, soprattutto in termini di sicurezza stradale. I criteri che hanno guidato il Tavolo Tecnico nell'individuazione della soluzione più adeguata fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 22/04/2004 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade). Il suddetto art. 4 evidenzia che <i>"Fino all'emanazione delle suddette norme (ndr: in riferimento alla mancanza di norme per l'adeguamento stradale, tuttora assenti), per il conseguimento delle finalità di cui al precedente articolo, i progetti di adeguamento delle strade esistenti devono contenere una specifica relazione dalla quale risultino analizzati gli aspetti connessi con le esigenze di</i>	
--	--	--	--

		<i>sicurezza, attraverso la dimostrazione che l'intervento, nel suo complesso, è in grado di produrre, oltre che un miglioramento funzionale della circolazione, anche un innalzamento del livello di sicurezza, fermo restando la necessità di garantire la continuità di esercizio della infrastruttura". Pertanto il progetto per come depositato ed assentito dalla Conferenza Preliminare, risulta idoneo ed adeguato in relazione all'orientamento normativo citato.</i>	
--	--	--	--

Oss. prot. n. 25.055 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 5	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1bis	OSSERVAZIONE n. 1 bis - VIABILITÀ PARERE TECNICO 02 A FIRMA DELLO STUDIO ROLI ASSOCIATI - DATA EMISSIONE 20 NOV. 2025 Per quanto sopra, con questa OSSERVAZIONE n. 1 bis chiediamo di voler disporre adeguati atti per l'affidamento di un incarico professionale per la puntuale verifica (anche in contraddittorio con i pareri acquisiti all'epoca dal servizio viabilità comunale) della congruità dei dati di traffico in ingresso assunti alla base dello studio di traffico D-R.01 – NUOVA GSV - luglio 2025, predisposto, quest'ultimo, da Coop Alleanza 3.0, ed analizzarne le risultanze in riferimento agli effetti indotti alla circolazione stradale "sui principali assi viari attuali (Via Per Spilamberto, Via per Sassuolo e Tangenziale) ormai vicini alla saturazione" come rilevato nel "RESOCONTO ATTIVITA' E VERBALE CONCLUSIVO" predisposto dal verbalizzante del "TAVOLO DI COORDINAMENTO TECNICO PER VIABILITA' D'AMBITO" datato 29 giu. 2023.	Il parere tecnico 02 dello studio Roli Associati individua i quattro temi che vengono presentati come critici rispetto i risultati dell'indagine di traffico: - La modifica alla configurazione di accesso del Polo sanitario che pur rimanendo su via Barella passa da una soluzione a rotatoria ad un'intersezione a T con corsia di accumulo. Dal punto di vista della modellizzazione via Barella non è rilevante nella verifica dell'influenza della struttura commerciale, inoltre la soluzione precedente a rotatoria sarebbe stata solamente una intersezione di accesso al comparto e non doveva determinare una possibilità di by-pass della rotatoria SP4 e via Barella come risulta evidente da grafico dei flussi di progetto. La modifica pertanto non influisce sui risultati dello studio. - Incongruenza con i flussi considerati nell'indagine di traffico del Polo socio-sanitario. Tale errore è stato evidenziato in fase di Conferenza dei servizi relativa al Procedimento Unico del Polo socio-sanitario e corretto in successive integrazioni, l'errore di copiatura nella tabella peraltro non ha avuto impatto sui risultati in quanto lo studio del Polo socio-sanitario ha acquisito come dato di	NON ACCOLTA

		partenza la distribuzione sulla rete di progetto dello studio denominato D-R.01. La tabella citata aveva solamente una funzione riassuntiva. - La variante al progetto del Polo sanitario che ne ha determinato un incremento dei flussi di traffico indotto previsti è successiva alla presentazione del progetto di GSV. Lo studio di traffico legato a tale progetto si è occupato di verificare che le modifiche non influenzassero in modo significativo i risultati dell'indagine. - Cioccolateria Messori / Aldi: l'introduzione della nuova funzione di Media Struttura di Vendita, è successiva alla configurazione iniziale del traffico analizzata in sede di Conferenza Preliminare. Cioccolateria Messori che ha proposto la trasformazione ha fornito i dati di afflusso che sono stati assunti nello Studio del Traffico. Il principio individuato dalla Conferenza è che eventuali scostamenti, rispetto ai dati iniziali, in sede di monitoraggio del traffico, potrebbero comportare adempimenti a carico dell'interventore Cioccolateria Messori / Aldi. Lo <i>"Studio del Traffico – Polo Socio Sanitario – Comune di Vignola, Revisione Ottobre 2025"</i> redatto dall'ing. Roberto Odorici, rappresenta, allo stato attuale, l'elaborato più aggiornato che analizza complessivamente tutti i comparti insediativi previsti nell'ambito allargato e i flussi di traffico indotti dagli stessi, recependo tutti i progetti predisposti. Rappresenta infatti un completamento ed una sintesi degli studi prodotti, raccogliendo i dati di tutte le attività presenti e previste nelle aree di interesse e fornendo un'analisi finale. Il suddetto studio del traffico è stato oggetto di valutazione positiva da parte della conferenza preliminare al fine della dimostrazione della sostenibilità della proposta progettuale per come predisposta in relazione alle aree di intervento. In particolare per quanto attiene le <i>"Conclusioni"</i> espresse da ARPAE nel proprio parere redatto in data 13/10/2025, prot. PG/2025/0180730, assunto agli atti della scrivente	
--	--	---	--

		Amministrazione con prot. n. 39970 del 14/10/2025, si evidenzia che, nel successivo parere espresso dalla medesima Agenzia in data 30/10/2025, prot. PG/2025/0193244, assunto agli atti con prot. 42825 del 31/10/2025, si precisava che <i>"l'allegato relativo alla matrice aria-traffico, redatto dal SSA di codesta Agenzia, è riportato a titolo informativo in quanto citato all'interno del dibattito sviluppato in conferenza preliminare ma mai consegnato prima formalmente; in tale elaborato sono quindi contenute anche delle considerazioni che nel frattempo sono da ritenersi superate a valle delle verifiche condotte, dei chiarimenti richiesti ai progettisti e al Comune ed esplicitati negli elaborati integrativi trasmessi con protocollo 42494 del 30/10/2025 dal Comune di Vignola; a tal proposito si è ritenuto di non esprimere prescrizioni in merito a tale argomento all'interno del testo del parere fornito"</i>. Si ritiene inoltre utile precisare che, come riportato nel <i>"Verbale della seduta in data 31/10/2025, integrativa della Conferenza Preliminare ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 svolta in data 01/10/2025"</i>, il Responsabile del Distretto di Modena di ARPAE, dott. Moreno Veronese, ha evidenziato che, a seguito delle interlocuzioni intercorse con i progettisti e il Comune di Vignola successivamente alla seduta del 1° ottobre, <i>le considerazioni contenute nel precedente parere in merito alla matrice traffico erano da ritenersi superate</i>. Tale conclusione è stata assunta a valle delle verifiche svolte, dei chiarimenti richiesti ai Progettisti e al Comune, sulla base delle integrazioni progettuali prodotte. Dallo <i>"Studio del Traffico – Polo Socio Sanitario – Comune di Vignola, Revisione Ottobre 2025"</i> si possono trarre alcune considerazioni utili ai fini della valutazione complessiva della viabilità nell'area, come di seguito riportato: ✓ lo studio ha analizzato le condizioni di traffico nelle fasce orarie più critiche della giornata, quella del mattino e quella della sera, partendo da monitoraggi effettuati sulle principali intersezioni e da dati di	
--	--	--	--

		mobilità aggiornati e da queste rilevazioni è emerso che, pur registrandosi in alcuni punti dei rallentamenti nelle ore di punta, in particolare presso le intersezioni SP4 - SP569 (Rotatoria R2) e SP4 - Via Barella (Rotatoria R1), tali fenomeni risultano limitati e circoscritti, con code che non superano i 100 metri e che non generano situazioni di congestione prolungata, pertanto il traffico, pur rallentato, mantiene quindi un deflusso regolare; ✓ lo studio ha inoltre valutato il traffico aggiuntivo previsto con la realizzazione del Polo Socio Sanitario e delle altre attività programmate nell'area, evidenziando come la distribuzione dei flussi sia stata impostata privilegiando i tratti stradali meno carichi e percorsi differenziati, così da evitare sovrapposizioni eccessive sul medesimo nodo viario, da questa impostazione emerge che gli incrementi dei ritardi nelle rotatorie e negli incroci principali rimangono contenuti e non alterano le attuali condizioni di scorrimento, anche nei casi in cui si registra un lieve aumento degli accodamenti, si tratta di fenomeni limitati che non incidono sulla funzionalità complessiva delle intersezioni; ✓ per quanto riguarda gli accessi più sensibili, come quello di Via Barella verso il Polo Socio Sanitario o l'incrocio tra Via Prada e la SP4, lo studio non ha rilevato particolari criticità, la viabilità risulta in grado di assorbire i nuovi movimenti generati, mantenendo livelli di servizio adeguati anche nelle fasce di punta; Infine per l'art.4 del D.M. 22/04/2024, si richiama, in termini di ammissibilità, il principio di messa in sicurezza del nodo tra Via Circonvallazione (ufficialmente di scorrimento urbano "di tipo D") e Via Prada (strada locale urbana "di tipo F") parimenti a quanto già attuato nel concentrico di Vignola in situazioni simili lungo la stessa Via Circonvallazione con altre arterie "di	
--	--	---	--

		tipo F" per l'accesso/uscita in sicurezza ad arterie residenziali, ovvero da/verso Via Salvo D'Acquisto, da/verso Via Caselline (e adiacenze commerciali), da/verso Via IV Novembre. In questi casi, come quello ora richiamato con Via Prada, per motivi di messa in sicurezza del nodo, sulla base dello stesso D.M. 19/04/2006 le indicazioni dello stesso sono cogenti per le nuove intersezioni mentre, in caso di miglioramento di intersezioni esistenti le indicazioni del D.M. stesso costituiscono "il riferimento" cui la progettazione deve tendere (art. 2 del D.M.), come fatto nelle situazioni lungo Via Circonvallazione, e come quindi previsto anche con l'inserimento delle corsie di accumulo funzionali alla viabilità annessa all'intervento commerciale proposto oltre che a servizio di Via Prada per le funzioni e attività già presenti che necessitano di maggiore sicurezza in innesto alla Via Circonvallazione. Si evidenzia, inoltre, che dal confronto con i tecnici della Provincia di Modena gli stessi hanno richiesto ai proponenti dell'intervento che dovrà essere monitorata l'estensione della corsia di accumulo per la svolta su Via Prada e di quella di immissione su Via Circonvallazione, eventualmente da allungare in caso di necessità.	
--	--	--	--

Oss. prot. n. 25.056 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 6	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1ter	OSSERVAZIONE n. 1 ter - VIABILITÀ PARERE TECNICO 03 A FIRMA DELLO STUDIO ROLI ASSOCIATI - DATA EMISSIONE 20 NOV. 2025 D-R.01 – NUOVA GSV – STUDIO DEL TRAFFICO predisposto per conto di Coop Alleanza 3.0 dallo studio AIRIS S.r.l. - Luglio 2025. Per quanto sopra, con questa OSSERVAZIONE n. 1 ter chiediamo di voler disporre adeguati atti per l'affidamento di un incarico professionale per la	Premesso che il requisito previsto al punto 5.3.3 della citata Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/1999 prevede, per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari è necessario assicurare almeno uno dei due sotto riportati livelli di prestazione: b1) collocazione a meno di 200 metri da una stazione del Servizio Ferroviario Regionale o di servizi ferroviari di bacino ad elevata frequenza;	NON ACCOLTA

	puntuale ed indipendente verifica (anche in contraddittorio con i pareri acquisiti all'epoca dal servizio viabilità comunale) della conformità della documentazione viabilistica predisposta da Coop Alleanza 3.0 alle prescrizioni contenute al capitolo nr. 5 della DCR N. 1253/1999 (e ss. mm. ii.); con particolare riferimento ai punti 5.2 (Dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci) e 5.3 (Accessibilità).	b2) collocazione presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo, in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano. Il geom. Stermieri e l'ing. Massimiliano Cantoni, intervenuti a nome dell'Agenzia per la Mobilità di Modena, come riportato nel <i>“Verbale della seduta della Conferenza Preliminare ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017 in data 01/10/2025”</i>, hanno confermato che la realizzazione delle fermate risulta idonea a garantire il servizio di trasporto pubblico, indicando quale soluzione maggiormente efficace, la modifica del percorso della linea extraurbana 731 <i>“Vignola – Modena / Modena - Vignola”</i>; La condizione ritenuta fondamentale al fine di assicurare la funzionalità del servizio di trasporto pubblico nell'area risulta essere la realizzazione del golfo di fermata sul lato della nuova GSV a carico del proponente e la realizzazione di un'ulteriore fermata nell'ambito del progetto del Polo Socio Sanitario su Via per Sassuolo. Dall'analisi degli elaborati progettuali predisposti da Coop Alleanza 3.0, in particolare gli Elaborati A-R.11 e A-T.28, si conferma che il progetto prevede la realizzazione della fermata sopra indicata, mentre nell'ambito del progetto di realizzazione del Polo Socio Sanitario è prevista la realizzazione di due fermate del TPL su entrambi i lati di Via per Sassuolo. Si ritiene pertanto che l'insieme degli interventi progettuali previsti soddisfi il requisito b2) del punto 5.3.3 della D.C.R. n. 1253/1999, ossia la collocazione di una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo in posizione tale da garantire che, il parcheggio pubblico realizzato dalla nuova GSV come standard di urbanizzazione, possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano.	
--	---	---	--

		L'osservante, sulla base di un parere tecnico a firma dell'ing. Roli, rileva una incoerenza tra lo studio di traffico prodotto per la struttura di vendita e lo studio prodotto per il Procedimento Unico relativo al Polo socio-sanitario in merito al numero di veicoli indotti dalla realizzazione della struttura di vendita. L'osservazione ed il parere tecnico fanno riferimento allo studio di traffico del Polo Socio Sanitario prodotto nel giugno 2025. Le incoerenze menzionate nell'osservazione sono state rilevate anche in sede di istruttoria degli elaborati dell'Accordo di Programma, e sono state riconosciute dai progettisti come un mero refuso nella stesura dell'elaborato, in quanto la modellazione del traffico effettuata nello studio del polo socio-sanitario si era espressamente basata sui dati e sui risultati dello studio di Coop per quanto riguarda la distribuzione dei flussi indotti dalla struttura di vendita. A tal proposito tali errori materiali sono stati rettificati. Lo studio di traffico relativo al procedimento Unico art. 53 del Polo socio-sanitario, denominato "SU_43389_2025_PROT STUDIO TRAFFICO POLO SS.pdf", acquisito dall'Unione Terre di Castelli al prot. n. 43389 del 30/10/2025, che tiene conto delle suddette rettifiche, è stato pubblicato a corredo degli elaborati del procedimento di Accordo di Programma alla chiusura della Conferenza Preliminare in data 07/04/2026.	
--	--	---	--

Oss. prot. n. 25.057 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.			
Oss. n. 7	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
2	OSSERVAZIONE n. 2 – IDRAULICA Per quanto sopra, con questa OSSERVAZIONE n. 2 <i>chiediamo la predisposizione di uno studio complessivo delle cause di esondazione dei fossi di</i>	Nell'ambito del procedimento è stato approfondito il tema idraulico, da non considerarsi limitato alla dimostrazione dell'invarianza idraulica relativa al nuovo intervento (che viene dimostrata) ma la realizzazione della nuova GSV diventa	NON ACCOLTA

	scolo delle acque meteoriche in fregio a Via Circonvallazione, e delle soluzioni progettuali per la sicurezza idraulica dell'areale afferente il terreno destinato al nuovo insediamento commerciale di rilevanza provinciale. Nondimeno, si rende indispensabile predisporre adeguata progettazione delle opere idrauliche utili a limitare la frequenza e l'intensità degli episodi di esondazione, nella fattispecie, dei ripetuti fossi laterali di scolo di Via Circonvallazione nel tratto incluso tra l'intersezione a raso di Via Resistenza e l'intersezione a rotatoria di Via per Sassuolo, opere idrauliche da realizzarsi anzitempo rispetto a strade, parcheggi ecc., ovvero tutte le opere di urbanizzazione, queste ultime, contemplate negli elaborati progettuali in atti dell'Accordo di Programma di cui all'avviso di pubblicazione citato in oggetto.	occasione ed opportunità per trovare risoluzione a problematiche inerenti un ambito vasto che ha visto criticità in merito alla regimazione delle acque del bacino drenante di monte le quali ad oggi non vengono convogliate nel fosso Prada ma esondano prima dell'area d'intervento e che occorre regimare e convogliare correttamente attraverso un intervento di bypass che è parte in carico al comune di Vignola sulla Via per Sassuolo e parte in area di proprietà privata e quindi a carico dei proponenti, oltre alla competenza dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile in relazione all'eventuale necessità di adeguamento del recepimento del Fosso Prada. È stato valutato, unitamente all'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, quale intervento migliorativo alle attuali condizioni di criticità idraulica, la realizzazione di un nuovo tratto di condotta interrata di diametro opportuno che, dall'intersezione tra Via Montanara e Via per Sassuolo, prosegua in fregio a quest'ultima fino all'altezza del lotto destinato alla realizzazione della nuova GSV per poi attraversarlo lungo il confine ovest e ricongiungersi alla sezione a cielo aperto del Fosso Prada presente a valle di Via Prada. Tale nuova condotta dovrà essere in grado di raccogliere le acque del bacino scolante a monte e fungere, per quanto possibile, da laminazione prima dell'immissione nel Fosso Prada con sezione a cielo aperto. In base a queste valutazioni il Soggetto proponente ha predisposto uno studio idraulico di massima dell'ambito territoriale in cui si colloca la nuova GSV, che contempla inoltre uno studio di fattibilità in merito alla soluzione sopra individuata, dimensionando la nuova condotta in base alle portate massime provenienti dalle aree poste a monte dell'intervento, garantendo la maggior laminazione possibile, e calcolando inoltre la portata massima di conferimento nel Fosso Prada, per gli eventuali successivi adempimenti dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile.	
--	--	--	--

		È evidente che tali interventi, relativi al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto, potranno trovare successivamente completa soluzione con l'intervento di Comune e Agenzia e dovranno essere ulteriormente approfonditi e coordinati per garantire che i nuovi collettamenti siano correttamente convogliati verso i sistemi ricettori di valle operando congiuntamente, in maniera che tutti gli elementi siano condotti di pari passo. Relativamente all'area compresa tra l'intersezione di via Resistenza e la rotatoria di via per Sassuolo, si precisa, come emerge dalla Tavola G-T.03_Inquadramento scolmatore Fosso Prada e dallo Studio di fattibilità per il nuovo scolmatore del fosso Prada G-R.02 che non rientra nel bacino del fosso Prada e comunque non necessita di ulteriori opere idrauliche se non una regolare pulizia e manutenzione delle infrastrutture esistenti in capo al Comune.	
--	--	--	--

Oss. prof. n. 25.058 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 8	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
3	OSSERVAZIONE n. 3 - IDRAULICA Introduzione all'OSSERVAZIONE n. 3 ELABORATO RELAZIONE IDRAULICA - Ottobre 2025 - G-R.01 Per quanto sopra, con questa OSSERVAZIONE - n. 3 chiediamo sia riesaminata e integrata la relazione idraulica ELABORATO RELAZIONE IDRAULICA - Ottobre 2025 - G-R.01 del PUA di Coop Alleanza 3.0 con la previsione di opere strutturali per l'adeguato invaso dei volumi di laminazione che, considerato lo stato di fatto della regimazione delle acque del bacino del Fosso Prada, devono essere costruiti per contenere e trattenere il deflusso delle acque meteoriche provenienti dall'area del nuovo ipermercato, e devono essere dotati di adeguati sistemi elettromeccanici per lo svuotamento	Le opere espressamente richieste sono in realtà già previste dal progetto approvato per la regimentazione delle acque meteoriche (sistema di laminazione per la conservazione all'interno dell'area di intervento). La relazione idraulica citata ed agli atti documenta che la rete di drenaggio dell'area in cui si prevede di realizzare il nuovo centro commerciale svolge contemporaneamente le funzioni di rete di drenaggio e di vasca di laminazione. I condotti della rete sono infatti sovradimensionati in maniera tale da realizzare i necessari volumi di laminazione richiesti dalla normativa vigente e costituiscono l'opera infrastrutturale di cui si lamenta erroneamente la mancanza. La rete è dotata poi di valvole limitatrici di portata aventi la funzione di	NON ACCOLTA

	degli invasi medesimi nelle 24-36 ore successive all'evento meteo avverso, garantendo così l'effettiva invarianza idraulica della portata di piena del ripetuto Fosso Prada. Ciò consentirà altresì di evitare modifiche all'andamento altimetrico di Via Prada nel punto in cui si dovrà costruire l'attraversamento sotto strada con il tubo scatolare di cm. 200X50, vedi terzo capoverso di pag. 10 dell'Elaborato G.R-02 - STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL NUOVO SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA - giugno 2025, testualmente: <i>"A tal riguardo con la presente si chiede al Comune di Vignola, proprietario del sedime di via Prada, deroga esplicita all'art. 66, comma 3, del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. 495/1992) per la posa di detta tubazione con un ricoprimento inferiore ad 1 m, e pari a circa 0,5 m tramite la realizzazione di opportuno dosso stradale raccordato con la rimanente superficie stradale."</i> e garantirà il reale miglioramento della regimazione idraulica nell'ambito contemplato già soggetto a rilevanti fenomeni di esondazione delle acque meteoriche dal reticolo idrografico in descrizione.	scaricare nel fosso Prada portate trascurabili nel pieno rispetto della normativa vigente. È prevista cautelativamente, infine, anche se non strettamente richiesta dalla normativa, una vasca di prima pioggia a servizio della zona baie di carico con la finalità di migliorare la qualità delle acque meteoriche scaricate nel fosso Prada provenienti dalla zona delle baie di carico che è quella più frequentata da mezzi pesanti. Tale vasca di prima pioggia, nel rispetto della normativa vigente, verrà svuotata nell'arco temporale di 24-48 ore. La variazione altimetrica di via Prada è funzionale alla realizzazione del condotto scolmatore e quindi alla risoluzione dei problemi idraulici del fosso Prada che sono indipendenti dall'intervento del Proponente. La necessità di tale variazione deriva dalla scelta di immissione nel fosso Prada a gravità, per quanto di competenza del nuovo scolmatore, ritenendola la scelta tecnica preferibile.	
--	--	--	--

Oss. prot. n. 25.059 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 9	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
4	OSSERVAZIONE n. 4 - IDRAULICA "ELABORATO STUDIO DI FATTIBILITÀ PER IL NUOVO SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA - Giugno 2025 - G-R.02" "ELABORATO INQUADRAMENTO GENERALE SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA - Giugno 2025 - G-T.03" "ELABORATO RELAZIONE IDRAULICA - Ottobre 2025 - G-R.01" Per quanto sopra,	Al proponente non è stato richiesto di predisporre uno studio di fattibilità tecnica ed economica ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 in quanto non è questa la fase in cui deve essere sviluppata la progettazione delle opere pubbliche che saranno a carico del Comune e dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile. Nell'ambito del procedimento è stata sfruttata l'opportunità dell'intervento privato per ampliare la verifica ed	NON ACCOLTA

	con questa OSSERVAZIONE n. 4 all'evidenza delle non conformità riscontrate negli Elaborati progettuali citati in premessa, rispettivamente: • mancato rispetto dei requisiti minimi previsti per gli elaborati progettuali di un'Opera Pubblica ex comma 7 dell'art. 6 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA - SEZIONE II dell'Allegato I.7 del D.Lgs n. 36/2023, nuovo Codice dei Contratti; • non conformità a quanto disposto con l'art. 34 "ACCORDI DI PROGRAMMA" del TUEL D.Lgs. 267/2000; • non conformità ai commi 3 e 5 dell'art. 60 - "ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE AI PIANI - L. RER 24/2017"; chiediamo: la predisposizione di adeguati atti ad integrazione della documentazione progettuale per l'OPERA PUBBLICA, NUOVO SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA E NUOVA VASCA DI LAMINAZIONE, (Elaborati progettuali tutti citati in premessa) con il computo metrico estimativo, il quadro economico, il rilievo plani altimetrico, il piano particellare di esproprio e, soprattutto, un puntuale crono programma per l'evidenza di tempi certi di realizzazione delle opere in essi contemplate, ovvero conformi, rispettivamente: 1) a quanto disposto con l'art. 34 "ACCORDI DI PROGRAMMA" del TUEL D.Lgs. 267/2000; 2) ai commi 3 e 5 dell'art. 60 - "ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE AI PIANI - L. RER 24/2017"; 3) al comma 7 dell'art. 6 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA - SEZIONE II dell'Allegato I.7 del D.Lgs n. 36/2023, nuovo Codice dei Contratti; tutto ciò con la finalità di garantire il miglioramento della regimazione idraulica in sicurezza nell'ambito contemplato già soggetto a rilevanti fenomeni di esondazione delle acque meteoriche dal reticolo idrografico in descrizione.	approfondire ulteriori aspetti inerenti un ambito vasto che ha visto criticità in merito alla regimazione delle acque del bacino drenante di monte, attraverso lo studio di soluzioni finalizzate al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto, che potranno trovare successivamente completa risoluzione con intervento di Comune ed Agenzia, con l'obiettivo di migliorare sensibilmente la sicurezza idraulica delle aree afferenti al fosso Prada a monte di via per Sassuolo. Il Soggetto proponente pertanto ha predisposto uno studio idraulico di massima dell'ambito territoriale in cui si colloca la nuova GSV, che contempla inoltre uno studio di fattibilità in merito alla realizzazione di un nuovo tratto di condotta interrata che, dall'intersezione tra Via Montanara e Via per Sassuolo, prosegua in fregio a quest'ultima fino all'altezza del lotto destinato alla realizzazione della nuova GSV per poi attraversarlo lungo il confine ovest e ricongiungersi alla sezione a cielo aperto del Fosso Prada presente a valle di Via Prada. È evidente che tali interventi, relativi al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto, troveranno successivamente completa soluzione con l'intervento di Comune e Agenzia e saranno ulteriormente approfonditi e coordinati per garantire che i nuovi collettamenti siano correttamente convogliati verso i sistemi ricettori di valle operando congiuntamente, in maniera che tutti gli elementi siano condotti di pari passo. In particolare, il Comune si impegna a prevedere nella programmazione degli interventi di competenza la realizzazione, prevalentemente sulla via per Sassuolo, della struttura necessaria alla corretta regimazione delle acque del bacino drenante di monte a collegamento con il sistema reticolare realizzato dai proponenti nell'area privata ed in convogliamento nel Fosso Prada.	
--	---	---	--

Oss. prof. n. 25.060 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 10	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
5	OSSERVAZIONE n. 5 - IDRAULICA "ELABORATO STUDIO DI FATTIBILITÀ PER IL NUOVO SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA - Giugno 2025 - G-R.02" Per quanto sopra, con questa OSSERVAZIONE n. 5 chiediamo di voler adottare adeguati atti finalizzati alla predisposizione di una documentazione progettuale che contempli il computo metrico estimativo, il quadro economico, il rilievo plani altimetrico, il piano particellare di esproprio (anche per consentire alla proprietà del terreno dove sarà realizzata la ripetuta vasca di laminazione l'esercizio del diritto ad essere informato degli effetti del piano urbanistico attuativo) e, soprattutto, un puntuale crono programma per l'evidenza di tempi certi di realizzazione del nuovo scolmatore del Fosso Prada, e della nuova vasca di laminazione a nord di Via Prada, ovvero conformi, rispettivamente: 1) a quanto disposto con l'art. 34 "ACCORDI DI PROGRAMMA" del TUEL D.Lgs. 267/2000; 2) ai commi 3 e 5 dell'art. 60 - "ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE AI PIANI - L. RER 24/2017"; 3) al comma 7 dell'art. 6 - PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA - SEZIONE II dell'Allegato I.7 del D.Lgs n. 36/2023, nuovo Codice dei Contratti; e disporre altresì la conseguente ripubblicazione e deposito atti dell'Accordo di Programma per "LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA".	Per il riscontro a questa osservazione si richiama integralmente quanto già espresso al punto precedente (OSSERVAZIONE 9 – PROT. 25.059/2026_IATTONI)	NON ACCOLTA

Oss. prof. n. 25.062 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 11	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
6	OSSERVAZIONE n. 6 - EMISSIONE INQUINANTI – TRAFFICO - invero, ARPAE richiama l'attenzione della Conferenza Preliminare all'incremento degli inquinanti PM10 e NOX, e lo definisce "... non del tutto trascurabile. ...", mentre per l'emissione di gas serra sempre ARPAE richiama "... il proponente è tenuto a definire una strategia per massimizzare la compensazione delle emissioni di CO2, basandosi sulle valutazioni e sui risultati ottenuti in merito." Coop, al contrario, scrive: "... l'incremento delle emissioni (PM10, NOx e CO2) conseguente al maggiore traffico veicolare indotto risulta complessivamente contenuto, sia in termini assoluti sia in percentuale, ..."; Soprattutto, risulta difficile comprendere come siano state definite, da parte di Coop Alleanza 3.0, le percentuali di incremento delle emissioni in atmosfera determinate dal traffico generato dal nuovo insediamento commerciale e rimodulazione del centro commerciale "i Ciliegi" all'evidenza di quanto riportato nel parere ARPAE (sez. contributo istruttorio), testualmente: "Manca una valutazione su una scala adeguata che contempli contestualmente la nuova area GSV e l'area Centro Commerciale "I Ciliegi" al fine di stimare un bilancio complessivo." Per quanto sopra, con questa OSSERVAZIONE n. 6 chiediamo la predisposizione di un Elaborato, Relazione Tecnica o altro atto, con l'evidenza dell'incremento complessivo del traffico generato e attratto dal progetto predisposto da Coop Alleanza 3.0 afferente il trasferimento con ampliamento della grande superficie di vendita e l'area del centro commerciale "i Ciliegi", e delle relative emissioni in atmosfera degli inquinanti PM10, NOX e CO2, ovvero conformi, rispettivamente: 1) a quanto disposto con l'art. 34 "ACCORDI DI PROGRAMMA"	Le valutazioni in merito alle emissioni sono state analizzate esaustivamente e condivise in sede di Conferenza Preliminare, avendo valutato il sensibile miglioramento del progetto a seguito dell'istruttoria e delle integrazioni richieste, tutte ottemperate. L'osservazione contesta i risultati dell'indagine riportando solo parzialmente i risultati dello studio; il testo non riportato è il seguente ed esprime una più ampia e approfondita analisi dei risultati: <i>"L'analisi svolta si riferisce ad un'area in prevalenza non edificata adiacente ad un'area artigianale, l'incremento delle emissioni non determina il trasferimento di inquinanti alle aree più densamente abitate di Vignola. Il trasferimento del punto vendita attuale, collocato in un'area densamente abitata e con carenza di posti auto, farà venir meno la necessità di effettuare spostamenti parassiti alla ricerca di un posto macchina per parcheggiare determinerà la riduzione delle attuali emissioni inquinanti all'interno di un'area densamente abitata. È ragionevole ritenere che lo spostamento del punto vendita di Vignola determinerà, a fronte di un modesto incremento delle emissioni nell'area adiacente al futuro insediamento, a bassa densità di residenti, la riduzione delle emissioni inquinanti nella sede attuale caratterizzata da una densità insediata maggiore."</i> In riferimento alla citata mancanza di una valutazione su scala ampia che permetta di stimare un bilancio complessivo si rimanda al paragrafo 4 della relazione E-R.02 che affronta il tema e si richiama il parere ARPAE agli atti (prot. n. 42.825 del 31/10/2025) che, integrando il precedente parere emesso, valuta soddisfatte le integrazioni richieste. Va peraltro ricordato che le normative di settore non prescrivono l'obbligo di raggiungere nessuna percentuale specifica di compensazione e che pertanto la percentuale proposta è da	NON ACCOLTA

	del TUEL D.Lgs. 267/2000; 2) ai commi 3 e 5 dell'art. 60 - "ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE AI PIANI - L. RER 24/2017"; con la finalità di poter definire puntualmente le azioni a carico del soggetto proponente l'insediamento commerciale in descrizione, e per massimizzare le compensazioni delle emissioni in atmosfera di inquinanti e gas serra a tutela, in primis, della salute pubblica e del mantenimento di un livello di circolazione stradale sostenibile.	contestualizzare rispetto all'adeguatezza delle soluzioni tecnologiche e impiantistiche proposte (ampiamente descritte negli elaborati di progetto) e rispetto alla concreta disponibilità di aree e spazi - del proponente e/o pubblici - ove attuare azioni ambientali compensative (in proposito si rimanda alle valutazioni condotte in risposta all'osservazione n. 12)	
--	---	---	--

Oss. prot. n. 25.063 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 12	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
7	OSSERVAZIONE n. 7 - COMPENSAZIONI - PIANTUMAZIONE ALBERI Elaborato - "APPENDICE ESPLICATIVA VALSAT - Ottobre 2025 - C-R.05" con questa OSSERVAZIONE n. 7 chiediamo di voler predisporre l'integrazione del cap. 6 - "Modalità e tempi di realizzazione della piantumazione delle ulteriori 1000 alberature" - Elaborato - "APPENDICE ESPLICATIVA VALSAT - Ottobre 2025 - C-R.05" con la descrizione puntuale per ampiezza, localizzazione e costi a carico dell'Amministrazione comunale, ed eventuale piano particellare di esproprio, ovvero conforme, rispettivamente: 1) a quanto disposto con l'art. 34 "ACCORDI DI PROGRAMMA" del TUEL D.Lgs. 267/2000; 2) ai commi 3 e 5 dell'art. 60 - "ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE AI PIANI - L. RER 24/2017"; con la finalità di poter definire puntualmente le azioni a carico del soggetto proponente e dell'Amministrazione comunale impegnata all'acquisizione al Patrimonio Pubblico delle aree individuate dagli uffici competenti per la messa a dimora complessiva di 1000 alberi in adempimento alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma citato in oggetto, e massimizzare le	Lo schema di accordo prevede all'art. 6 – Impegni dei soggetti attuatori “, punto B.4 – Obblighi specifici, che la società COOP ALLEANZA 3.0 S.C. quale Soggetto attuatore, nonché gli eventuali aventi causa, si impegna, nel rispetto del cronoprogramma che integra gli elaborati del progetto definitivo approvato con l'Accordo di Programma alla <i>"piantumazione di n. 1.000 (mille) esemplari arborei, garantendone l'attecchimento, in aree che dovranno essere specificamente individuate dall'Amministrazione Comunale entro un anno dalla sottoscrizione del presente accordo, con intervento da completarsi entro anni 3 (tre) dalla messa in esercizio della nuova GSV e per un importo complessivo di € 250.000, da garantirsi con specifica fideiussione di cui all'art. 18".</i> L'azione a carico del Comune è definita in modo puntuale e consiste nella identificazione delle aree del territorio comunale in cui attivare la piantumazione delle 1000 alberature a carico del proponente e con garanzia di attecchimento entro un anno dalla sottoscrizione dell'accordo. Tale attività non prevede costi a carico dell'Amministrazione comunale. Le aree sono state per la gran	PARZIAL- MENTE ACCOLTA

	compensazioni per le emissioni in atmosfera di inquinanti e gas serra a tutela, in primis, della salute pubblica.	parte già identificate e già nella disponibilità del Comune di Vignola (aree di recente cessione gratuita o già in proprietà) e nello specifico: • area verde presso magazzino comunale (estensione mq. 3.200 circa); • nuovo polo socio sanitario (estensione mq. 8.200 circa); • area verde di recente acquisizione (area di cessione) presso via del Monte (estensione parziale mq. 2.500 circa); • area via Cà dei Lazzarini (adiacente scuola dell'infanzia Mago di OZ – estensione mq. 950 circa); • area via Primo Levi (estensione mq. 1.400 circa); • aree verdi adiacenti il centro nuoto – area Ostello (estensione parziale mq. 1.500 circa); • intensificazione e piantumazione in diversi parchi ed aree verdi scolastiche; L'Amministrazione si è comunque riservata la possibilità di definire puntualmente le aree da utilizzarsi, senza ulteriori oneri a suo carico, entro un anno dalla sottoscrizione come agli atti.	
--	---	--	--

Oss. prof. n. 25.065 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da IATTONI Guido – Consigliere comunale e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 13	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
8	OSSERVAZIONE n. 8 - RILIEVO PLANIMETRICO - FOSSO DI SCOLO "ELABORATO PLANIMETRIA A-T.03 - GIUGNO 2025" l'acqua che tracima dal Fosso Prada in prossimità dell'incrocio di Via Montanara, (cit. "... in corrispondenza dell'incrocio tra via Montanara e via per Sassuolo si sono riscontrati frequenti allagamenti originati dalla non ottimale regimazione delle acque del bacino del fosso Prada , ...) allaga anche, ma non soltanto, la Via per Sassuolo medesima in direzione est verso Via Circonvallazione, con uno spessore di acqua che raggiunge anche i 25-30 cm. nel punto dove c'è l'intersezione a rotatoria tra	L'area di intervento sarà messa in sicurezza idraulica, non sarà allagata; il sistema di laminazione è dimensionato in maniera sovrabbondante rispetto a quanto richiesto dall'applicazione delle norme sull'invarianza idraulica. Come già evidenziato in relazione alle precedenti osservazioni, anche questa non attiene all'intervento oggetto dell'Accordo di Programma, bensì alla futura realizzazione di altra opera pubblica comunale per la risoluzione di problematiche preesistenti e non riguardanti l'area di intervento.	NON ACCOLTA

	le Vie anzi citate; - lo spessore di acqua di cui sopra, dalla sede stradale di Via per Sassuolo rotatoria con Via Circonvallazione, defluisce anche nel terreno adiacente dove c'è il fosso di scolo evidenziato nel rilievo; terreno dove è previsto sarà realizzato il parcheggio e la viabilità interna del nuovo ipermercato a marchio Coop, e nulla si può dedurre dalla documentazione progettuale agli atti dell'avviso di pubblicazione citato in oggetto per gli aspetti di tutela della officiosità idraulica del ripetuto fosso evidenziato nel rilievo. Per quanto sopra, con questa OSSERVAZIONE n. 8 chiediamo la predisposizione di una documentazione progettuale che contempli adeguate soluzioni, ovvero conforme, rispettivamente: 1) a quanto disposto con l'art. 34 "ACCORDI DI PROGRAMMA" del TUEL D.Lgs. 267/2000; 2) ai commi 3 e 5 dell'art. 60 - "ACCORDI DI PROGRAMMA IN VARIANTE AI PIANI - L. RER 24/2017"; per la salvaguardia dell'officiosità idraulica del fosso di cui al ripetuto rilievo per garantire la capacità di smaltimento delle acque meteoriche e di deflusso per esondazione della sede stradale di Via Circonvallazione e Via per Sassuolo in caso di eventi meteo con temporali.	Peraltro, allo scopo, l'Accordo di Programma prevede l'impegno del soggetto attuatore a realizzare le opere di cui all'articolo 6 lettera B punto 1 dell'Accordo di Programma. L'osservazione mette in luce ancora una volta che i problemi idraulici dell'area originano dalla non ottimale regimazione delle acque del bacino del fosso Prada, in particolare nell'area limitrofa a via per Sassuolo. L'intervento idraulico relativo al nuovo scolmatore del fosso Prada ha proprio la finalità di risolvere tali problematiche, evitando allagamenti I problemi relativi agli aspetti idraulici della rotatoria via per Sassuolo-via Circonvallazione sono indipendenti dal nuovo intervento previsto ma originano dalla modesta dimensione del sistema di drenaggio della piattaforma stradale associata, molto probabilmente, alla presenza di sedimenti nelle caditoie che ne limitano ulteriormente la capacità di deflusso ed alla scarsa manutenzione del fosso che corre lungo la S.P. 569, fosso che conduce le acque di piattaforma sempre verso l'attuale fosso Prada, intersecando il nuovo scolmatore che verrà realizzato nell'ambito dell'intervento proposto dal privato e lambendo porzioni dell'area, dove si prevede la realizzazione del nuovo intervento, che saranno servite da rete drenante. Pertanto, per facilitare la risoluzione degli allagamenti della sede stradale della rotatoria, data la modesta estensione della stessa afferente alle caditoie lungo la rotatoria, è possibile convogliare le acque in uscita dalle caditoie stradali, nella rete drenante del parcheggio del nuovo intervento. I dettagli saranno definiti in fase progettuale esecutiva.	
--	--	---	--

Oss. prot. n. 25.115 del 19/06/2026 (presentata in data 19/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da FIORI Silvana per NARDINI Giacinto e consta di n. 1 osservazione.

Oss. n. 14	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
-------------------	--	------------------------	--------------------

1	"ELABORATO STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL NUOVO SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA – Giugno 2025 – G-R.02" "ELABORATO INQUADRAMENTO SCOLMATORE FOSSO PRADA – Giugno 2025 – G-T-03" Con questa osservazione chiediamo di volere adottare adeguati atti finalizzati alla sospensione dei termini di cui al ripetuto avviso di pubblicazione citato in oggetto, e di volere individuare soluzioni progettuali idonee, anche per la localizzazione in altro luogo della nuova vasca di laminazione che dovrà essere realizzata in area pubblica e comunque non su area di ns proprietà. In subordine di volere predisporre idonea documentazione progettuale da cui dedurre la reale incidenza dell'opera pubblica cd "nuova vasca di laminazione" del nuovo scolmatore del fosso Prada sul terreno di ns proprietà, e consentendoci così di esercitare compiutamente le azioni che dovessero essere ritenute necessarie per la tutela dell'integrità della nostra consistenza poderale e aziendale.	Nell'ambito dei lavori della Conferenza Preliminare l'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile ha dichiarato che sono stati correttamente posti tutti gli elementi relativi all'invarianza idraulica del comparto privato e che pertanto alle condizioni attuali il fosso Prada è in grado di ricevere le acque del nuovo insediamento nell'assetto odierno. È stata comunque sfruttata l'opportunità dell'intervento privato per ampliare la verifica e approfondire ulteriori aspetti inerenti un ambito vasto che ha visto criticità in merito alla regimazione delle acque del bacino drenante di monte, attraverso lo studio di soluzioni finalizzate al superamento di criticità relative ad un ambito più vasto, che potranno trovare successivamente completa risoluzione con intervento di Comune ed Agenzia, con l'obiettivo di migliorare sensibilmente la sicurezza idraulica delle aree afferenti al fosso Prada a monte di via per Sassuolo. Oltre alle suddette attività di verifica, a seguito della soluzione prospettata dallo studio di fattibilità per il nuovo scolmatore del fosso Prada redatto dal proponente che prevede un intervento di adeguamento nel tratto finale dell'esistente fosso che raccoglie le acque del bacino del Prada, la realizzazione di un nuovo scolmatore e l'eventuale allocazione di volumi di laminazione lungo il fosso Prada a Nord di via Prada, nell'ambito dell'intervento sarà realizzata, quale primo stralcio attuativo dell'intervento di risoluzione delle criticità riscontrate, una tubazione all'interno della proprietà privata, al di sotto dell'area di scarico merci. Resteranno invece a carico delle pubbliche amministrazioni interessate gli ulteriori interventi che dovranno essere ulteriormente approfonditi e coordinati per garantire che i nuovi collettamenti siano correttamente convogliati verso i sistemi ricettori di valle operando congiuntamente, in maniera che tutti gli elementi siano condotti di pari passo. Non è pertanto questa la fase in cui deve essere sviluppata la progettazione delle opere pubbliche che saranno a carico	NON ACCOLTA
---	--	---	-------------------------------

		del Comune e dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile.	
--	--	---	--

Oss. prof. n. 25.304 del 22/06/2026 (presentata in data 20/06/2026). L'osservazione in opposizione è stata presentata da BAZZANI Giulia e PALTRINIERI Andrea per COMITATO NO NUOVA COOP e consta di n. 5 osservazioni.

Oss. n.	Contenuti estratti dall'osservazione (per il testo completo si rimanda all'originale agli atti)	Controdeduzioni	Determinaz.
1	L'osservazione riguarda la relazione sulle possibili alternative insediative (A-R.12). Tale documento non contiene affatto una valutazione delle possibili diverse soluzioni insediative, visto che su ogni considerazione fa premio la massimizzazione della funzione commerciale. Pertanto la relazione sulle alternative insediative individua il nuovo lotto agricolo quale unica soluzione percorribile, evitando però di valutare le possibili alternative. Tuttavia la valutazione delle alternative costituisce uno dei passaggi fondamentali di qualsiasi procedimento pianificatorio che comporti il consumo di nuovo suolo. Ne consegue che l'amministrazione deve verificare in modo rigoroso: • La reale impraticabilità delle alternative interne al territorio urbanizzato; • la possibilità di riqualificare strutture esistenti; • l'esistenza di aree dismesse o sottoutilizzate. Poiché l'analisi dell'alternativa viene costruita enfatizzando esclusivamente le criticità delle soluzioni concorrenti e omettendo opzioni intermedie, si configura un vizio di parzialità istruttoria. Sul tema la giurisprudenza amministrativa ha chiarito che la valutazione Comparativa deve essere reale, oggettiva e supportata da dati verificabili. Richiesta finale specifica: si chiede il rigetto dell'elaborato A-R. 12 e la predisposizione di una nuova valutazione comparativa indipendente oggi mancante.	L'analisi delle possibili alternative è stata puntualmente operata nel corso del procedimento in maniera approfondita ed è presente agli atti anche specifica relazione in merito. Gli elaborati della proposta progettuale ed in particolare gli elaborati C-R.02_Documento di Valsat, C-R.03_Documento di Valsat_Sintesi non tecnica e A-R.12_Rel. alternative insediative operano puntualmente valutazioni delle possibili alternative e si rinvia agli stessi per quanto attiene ai contenuti espressi. Nello specifico sono state considerate tre possibili alternative urbanistiche e quindi le seguenti "teoriche" configurazioni: • Alternativa 1: non dare attuazione alle previsioni del POIC vigente; • Alternativa 2: dare attuazione alle previsioni del POIC vigente prevedendo l'ampliamento in loco del Centro Commerciale "I Ciliegi"; • Alternativa 3: Variante alle previsioni del POIC vigente tramite Accordo di programma per il trasferimento con ampliamento della grande struttura di vendita alimentare attraverso soluzioni localizzative alternative rispetto a quella proposta. Le ipotesi analizzate prendono in considerazione gli effetti economici, sociali ed ambientali oltre che i generali impatti delle diverse soluzioni individuate, nell'ambito della attuale situazione pianificatoria, esplicitando per ognuna di esse costi e benefici, dimostrando in tal modo di avere agito coerentemente rispetto a quanto richiesto dalla norma nell'operare scelte rispettose dei presupposti di interesse	NON ACCOLTA

		pubblico prioritari e complessivi.	
2	L'osservazione riguarda i documenti sulla nuova GSV per la parte idraulica ed il nuovo scolmatore del fosso Prada. Come noto l'area di insediamento della nuova GSV, all'intersezione tra via Circonvallazione e via per Sassuolo, è soggetta ad allagamenti in occasione di fenomeni meteo intensi dovuti all'acqua che tracima dal fosso Prada. Quando saranno realizzate tali opere di urbanizzazione, il livello del terreno sarà portato alla quota della sede stradale di via Circonvallazione e via per Sassuolo, e sarà in parte impermeabilizzato con le pavimentazioni stradali e la pavimentazione dei parcheggi, aggravando la situazione attuale. Lo studio di fattibilità per il nuovo scolmatore del fosso Prada G-R.02 vorrebbe affrontare tale problematica, ma le soluzioni prospettate sono approssimative, parzialmente indeterminate, insoddisfacenti, oltre che senza una puntuale identificazione dell'area per la vasca di laminazione necessaria, senza una chiara individuazione dei titoli di proprietà, della spesa necessaria per la sua realizzazione e della tempistica di esecuzione. A pag. 10 dello studio di fattibilità (G-R.02) si richiede deroga al Comune di Vignola per l'attraversamento di via Prada con la tubazione del nuovo scolmatore con ricoprimento inferiore ad 1 m (pari a solo circa 0,5 metri), peraltro con la realizzazione di opportuno dosso stradale che innalzerebbe l'attuale quota stradale di circa 0,3 m. A pag. 15 dello studio di fattibilità (G-R.02) si riconosce che gli interventi descritti "spostano i problemi di insufficienza idraulica a nord di via Prada". Si prevede pertanto l'esigenza di un volume aggiuntivo di laminazione di 2000-2005 mc, di cui però rimane da pianificare la localizzazione. Lo studio chiude affermando "Tutto quanto sopra esposto non tiene conto dell'effettiva disponibilità da parte delle pubbliche amministrazioni coinvolte delle aree sulle quali le opere potranno essere realizzate, di vincoli di varia natura, della presenza di altre infrastrutture e di altri aspetti esecutivi di dettaglio che dovranno essere approfonditi in sede di progettazione esecutiva". Eppure gli adempimenti di cui al comma 1 e 6 dell'art. 34 del TUEL – d.Lgs. n. 267/2000 a cui sono tenuti i sottoscrittori di un Accordo di Programma, sono,	Per il riscontro a questa osservazione si richiama integralmente quanto già espresso ai punti precedenti (OSSERVAZIONE N. 7 – PROT. 25057/2026 PRESENTATA DA IATTONI GUIDO, OSSERVAZIONE N. 8 – PROT. 25058/2026 PRESENTATA DA IATTONI GUIDO, OSSERVAZIONE N. 9 – PROT. 25059/2026 PRESENTATA DA IATTONI GUIDO, OSSERVAZIONE N. 10 – PROT. 25060/2026 PRESENTATA DA IATTONI GUIDO)	NON ACCOLTA

	testualmente "per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento". Quindi (comma 6) "per l'approvazione di progetti di opere pubbliche comprese nei programmi dell'amministrazione e per le quali siano immediatamente utilizzabili i relativi finanziamenti si procede a norma dei precedenti commi. L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni". Lo studio di fattibilità (G-R.02) è privo dei requisiti minimi ex comma sette dell'art. 6 - Progetto di fattibilità tecnico economica - sezione II dell'Allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023, nuovo Codice dei Contratti pubblici: manca il computo metrico estimativo, il quadro economico, il rilievo plani altimetrico, il piano particellare di esproprio e, soprattutto, un puntuale cono programma per l'evidenza di tempi certi di realizzazione del nuovo scolmatori della nuova vasca di laminazione a nord di via Prada, opere pubbliche indubbiamente prioritaria rispetto all'urbanizzazione dell'area di costituzione della nuova GSV. Richiesta finale specifica: a) si chiede sia esaminata e integrata la relazione idraulica G-R.01 con la previsione di opere strutturali per l'adeguato invaso dei volumi di laminazione che devono essere costituiti per contenere il deflusso delle acque meteoriche provenienti dall'area della GSV e che devono essere dotati di adeguati sistemi elettromeccanici per lo svuotamento degli invasi medesimi nelle 24-36 ore successive all'evento meteo avverso, garantendo così l'effettiva in varianza idraulica della portata di piena del fosso Prada, così da consentire anche di non modificare L'andamento altimetrico di via Prada nel punto in cui si dovrà realizzare l'attraversamento sotto strada con il tubo scatolare di 200×50 cm. b) si reputa anche incompleto lo studio di fattibilità G-R.02 di cui si richiede una integrazione e modifica circa le soluzioni		
--	--	--	--

	progettuali per la sicurezza idraulica della reale afferente il terreno destinato al nuovo insediamento GSV. Si rende indispensabile predisporre un'adeguata progettazione delle opere (nuovo scolmatore, nuova vasca di laminazione di 2000-2500 mc) necessarie a risolvere la problematica idraulica dell'area. Tali opere idrauliche sono da identificarsi puntualmente (andando ad interessare proprietà di terzi) e sono da realizzarsi anzitempo rispetto a strade, parcheggi, ecc..opere di urbanizzazione previste dagli elaborati progettuali.		
3	L'osservazione riguarda l'appendice esplicativa VALSAT (C-R.05), datata ottobre 2025, dove per la prima volta, a quattro anni dall'avvio del procedimento, viene effettuato il calcolo complessivo delle emissioni legate all'intervento e della quota oggetto di compensazioni (richiesta esplicitata a pag. 2 dell'integrazione del parere ARPAE prot. comunale n. 42825 del 31/10/2025). In tale appendice "esplicativa" VALSAT viene formulata una proposta di un ulteriore "misura compensativa, concordata con il Comune" (in risposta, così viene affermato nel parere ARPAE citato, alla prescrizione del parere ARPAE del 13/10/2025), ovvero la piantumazione di ulteriori 1000 alberi da effettuarsi entro tre anni dall'apertura della GSV su terreni messi a disposizione dall'amministrazione comunale. L'integrazione del parere ARPAE precisa anche che "le compensazioni sono formulate con riferimento a superfici extra-comparto che i competenti uffici comunali dichiarano di prossima acquisizione al patrimonio pubblico e quindi nelle disponibilità nei prossimi mesi". Anche in tale caso è opportuno richiamare gli adempimenti di cui al comma 1 dell'art. 34 del TUEL – D.Lgs. n. 267/2000, il cui contenuto si richiama integralmente a cui sono tenuti i sottoscrittori di un Accordo di Programma. Richiesta finale specifica: si richiede l'integrazione del cap. 6 "modalità e tempi di realizzazione della piantumazione delle ulteriori 1.000 alberature" dell'elaborato C-R.05 con la descrizione puntuale per ampiezza, localizzazione e costi a carico dell'amministrazione comunale, ed eventuale piano particellare di	Lo schema di accordo prevede all'art. 6 – Impegni dei soggetti attuatori “, punto B.4 – Obblighi specifici, che la società COOP ALLEANZA 3.0 S.C. quale Soggetto attuatore, nonché gli eventuali aventi causa, si impegna, nel rispetto del cronoprogramma che integra gli elaborati del progetto definitivo approvato con l'Accordo di Programma alla “<i>piantumazione di n. 1.000 (mille) esemplari arborei, garantendone l'attecchimento, in aree che dovranno essere specificamente individuate dall'Amministrazione Comunale entro un anno dalla sottoscrizione del presente accordo, con intervento da completarsi entro anni 3 (tre) dalla messa in esercizio della nuova GSV e per un importo complessivo di € 250.000, da garantirsi con specifica fideiussione di cui all'art. 18</i>”. L'azione a carico del Comune è definita in modo puntuale e consiste nella identificazione delle aree del territorio comunale in cui attivare la piantumazione delle 1000 alberature a carico del proponente e con garanzia di attecchimento entro un anno dalla sottoscrizione dell'accordo. Tale attività non prevede costi a carico dell'Amministrazione comunale. Le aree sono state per la gran parte già identificate e già nella disponibilità del Comune di Vignola (aree di recente cessione gratuita o già in proprietà) e nello specifico: • area verde presso magazzino comunale (estensione mq. 3.200 circa); • nuovo polo socio sanitario (estensione mq. 8.200 circa);	PARZIAL- MENTE ACCOLTA

	esproprio, per l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree individuate dagli uffici competenti per la messa a dimora complessiva di 1000 alberi in adempimento delle azioni conseguenti alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in oggetto. Ciò anche in considerazione del fatto "che i competenti uffici comunali dichiarano di prossima acquisizione [tali aree] al patrimonio chiudi pubblico e quindi nella disponibilità nei prossimi mesi".	• area verde di recente acquisizione (area di cessione) presso via del Monte (estensione parziale mq. 2.500 circa); • area via Cà dei Lazzarini (adiacente scuola dell'infanzia Mago di OZ – estensione mq. 950 circa); • area via Primo Levi (estensione mq. 1.400 circa); • aree verdi adiacenti il centro nuoto – area Ostello (estensione parziale mq. 1.500 circa); • intensificazione e piantumazione in diversi parchi ed aree verdi scolastiche. L'Amministrazione si è comunque riservata la possibilità di definire puntualmente le aree da utilizzarsi, senza ulteriori oneri a suo carico, entro un anno dalla sottoscrizione come agli atti.	
4	L'osservazione riguarda gli elaborati di progetto relativi alla viabilità generale e distanze varchi di accesso (A-T.10) e alle modifiche viabilità perimetrale (A-T.27). Nella nota integrativa a firma dell'Ing. Bellettati di COOP Alleanza 3.0 inviata a mezzo mail al responsabile Viabilità comunale in data 28/6/2023, in riferimento al nuovo accesso carraio previsto in progetto in via Circonvallazione (strada urbana di scorrimento tipo D) da realizzare tra le intersezioni esistenti di via Prada e via per Sassuolo, si legge che: "Per quanto concerne l'osservazione riguardo l'arco di accesso a senso unico al comparto COOP si evidenzia come, secondo quanto previsto dall'art. 7.2 (Decreto 19 Aprile 2006 del Ministero Infrastrutture e Trasporti "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali") per le strade urbane di scorrimento D, sia prevista, garantendo la totale sicurezza stradale, la realizzazione di una diversione con accelerazione verso la polarità del comparto della tangenziale e non un accesso ad una strada pubblica da un fondo privato. In aggiunta a ciò si evidenzia che oggi, in accordo con l'art. 7.2 la distanza minima di 100 m misurata tra l'asse dell'accesso e l'asse delle due intersezioni a rotatoria risulti verificata.". La realizzazione di un nuovo accesso a servizio della nuova GSV, essendo collocato su via Circonvallazione tra le intersezioni esistenti di via Prada e via per Sassuolo, necessita quindi di almeno 100 m +100 m di distanza, ma ciò non risulta essere	Premesso che il richiamo al caposaldo dell'art. 4 del D.M. 22/04/2004 è un riferimento operativo generale in merito alla verifica dell'attuazione funzionale della viabilità d'ambito per l'insediamento, rispetto alla questione sottoposta si richiama nello specifico il D.M. 19 Aprile 2006, paragrafo 7.2 Accessi alle strade urbane. Nella Tavola A-T.10_Nuova GSV_SP_Viabilita' e distanze varchi sono indicate le distanze dall'accesso al nuovo insediamento lungo Via Circonvallazione (strada tipo D), con il rispetto della distanza di oltre 100 m sia dall'innesto in rotatoria esistente che dal nodo su Via Prada. Inoltre, l'accesso è concepito come "solo ingresso" con una diversione con decelerazione verso la polarità del comparto dalla tangenziale, agevolando la manovra di accesso e togliendo quindi interferenza al traffico di scorrimento lungo Via Circonvallazione, interessato tra l'altro dal limite dei 50 km/h con riduzione graduale di velocità nell'approssimarsi alla rotatoria esistente. Si precisa inoltre che le Linee guida sulla regolamentazione viaria facenti parte del Piano urbano del traffico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 30/01/2024 si pongono come strumento di orientamento mentre il Regolamento viario comunale non è stato ancora ne redatto ne tantomeno approvato, oltre al fatto che le indicazioni	NON ACCOLTA

	garantito secondo il PARERE TECNICO 01 a firma dello Studio "Roli associati", già allegato, quest'ultimo, alla nota per integrazione numero 15 della segnalazione-mozione 24 luglio 2023 presentata dagli allora consiglieri comunali di minoranza e quindi assunta al protocollo comunale n. 48439/2025, il cui contenuto, ivi compreso il rilievo topografico del tratto di via Circonvallazione oggetto delle citate modifiche viabilistiche, si richiama qui integralmente. Anche l'introduzione di una terza corsia di accumulo in via Circonvallazione, anche questa contemplata negli elaborati progettuali aA-T.10 e A-T.27, risulta non conforme alla vigente normativa. In particolare tale PARERE TECNICO 01- Studio "Roli associati" afferma, in sede di conclusione: "Rilevato che la distanza tra le due intersezioni in esame nella configurazione in progetto è inferiore alla distanza minima prevista da normativa per l'inserimento di nuovi accessi carrabili, si conclude che la distanza tra le sopra dette intersezioni ed il nuovo accesso carrabile su via Circonvallazione previsto nelle tavole di progetto esaminate non possa (indipendentemente dalla conformazione geometrica ed ubicazione dello stesso) essere conforme al quadro regolamentare vigente". Richiesta finale specifica: si richiede rigetto degli elaborati A-T.10 e A-T.27 ed il puntuale assoggettamento delle corrispondenti soluzioni progettuali alle norme viabilistiche del D. M. 19 aprile 2006 e al regolamento viario del Comune di Vignola di cui allo schema per il dimensionamento delle intersezioni allegato 2b "LINEE GUIDA SULLA REGOLAMENTAZIONE VIARIA" del Piano Urbano del Traffico di Vignola approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 30/01/2024.	riportate all'art. 10 si riferiscono ai "Passi carrai". Per la misurazione della distanza dell'accesso dalle intersezioni esistenti si ritiene di potersi avvalere delle indicazioni riportate nel D.M. 19 Aprile 2006, paragrafo 7.1 Accessi alle strade extra urbane, facente capo allo stesso capitolo 7 "Accessi", che prescrive che le misurazioni siano effettuate tra l'asse dell'accesso e delle intersezioni. In riferimento invece alla realizzazione di una corsia di accumulo lungo la via Circonvallazione, all'intersezione con la via Prada, occorre specificare che l'art. 2 del DM 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali." indica <i>"Le norme approvate con il presente decreto si applicano alla costruzione di nuove intersezioni sulle strade ad uso pubblico, [...] Nel caso di interventi di adeguamento di intersezioni esistenti le norme allegate costituiscono il riferimento cui la progettazione deve tendere."</i> I criteri contenuti nel suddetto DM 19 aprile 2006 hanno pertanto valore meramente orientativo nell'individuazione delle modalità di adeguamento delle intersezioni esistenti. Nel caso in esame l'intersezione presenta allo stato attuale significative criticità, soprattutto in termini di sicurezza stradale. I criteri che hanno guidato il Tavolo Tecnico nell'individuazione della soluzione più adeguata fanno riferimento all'art. 4 del DM 22/04/2004 (<i>Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade</i>). Il suddetto art. 4 evidenzia che <i>"Fino all'emanazione delle suddette norme (ndr: in riferimento alla mancanza di norme per l'adeguamento stradale, tuttora assenti), per il conseguimento delle finalità di cui al precedente articolo, i progetti di adeguamento delle strade esistenti devono contenere una specifica relazione dalla quale risultino analizzati gli aspetti connessi con le esigenze di sicurezza, attraverso la dimostrazione che l'intervento, nel suo complesso, è in grado di produrre, oltre che un miglioramento funzionale della circolazione, anche un innalzamento del</i>	
--	--	---	--

		livello di sicurezza, fermo restando la necessità di garantire la continuità di esercizio della infrastruttura". Pertanto il progetto per come depositato ed assentito dalla Conferenza Preliminare, risulta idoneo ed adeguato in relazione all'orientamento normativo citato.	
5	L'osservazione riguarda la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e in particolare i documenti C-R.02, C-R.03 e la cosiddetta "appendice esplicativa VALSAT" (C-R.05). A pag. 57 del documento C-R.02 è stimato un carico urbanistico giornaliero di 2498 unità per la nuova GSV, ma questo si tradurrebbe nella mobilitazione di soli 1762 veicoli al giorno. Si tratta di dati ipotizzati secondo parametri di cui non è fornita evidenza, ma che risultano assai distanti dall'esperienza quotidiana di chi, da utente, osserva le modalità di accesso all'attuale negozio Coop presso il centro commerciale "I Ciliegi". Nessuno dei documenti di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale riporta un prospetto riepilogativo complessivo che consenta di comprendere l'impatto dello stato di progetto (GSV + I Ciliegi) rispetto alla situazione attuale (I Ciliegi). Un'analisi delle singole voci consente di evidenziare un incremento dei consumi elettrici del 25,3%, un incremento dei consumi idrici del 94,1%, nessun incremento per quanto riguarda il consumo di gas metano, un incremento del 135,1% degli autoveicoli movimentati, un incremento delle emissioni di CO2 (ton/annue) del 115,9% almeno. Senza una puntuale ricognizione, ad esempio, delle emissioni di ton/annue di CO2 diventa difficile valutare razionalmente l'adeguatezza delle misure di "compensazione". Tali misure sono articolate in più azioni (pagina due del documento C-R.05): impianto fotovoltaico a servizio della nuova GS V, acquisto di certificati di garanzia di origine, messa a dimora di 174 nuove alberature. A ciò si è aggiunto da ultimo l'impegno della piantumazione di ulteriori 1000 alberature (pagg. 3-4), ma anche in tal modo le misure compensative di mitigazione risultano del tutto insufficienti a garantire un impatto ambientale non negativo: le misure complessive di compensazione potranno incidere, dal punto di vista delle ton/annue di CO2 emesse, "tra un minimo di circa il 25%	Le valutazioni in merito alle emissioni sono state analizzate esaustivamente e condivise in sede di Conferenza Preliminare, avendo valutato il sensibile miglioramento del progetto a seguito dell'istruttoria e delle integrazioni richieste, tutte ottemperate. L'osservazione comunque riguarda valutazioni di carattere ampiamente discrezionale di competenza degli organi pubblici, con la pretesa di sostituirle con altre. In riferimento al coefficiente 0,7 considerato per il calcolo dei veicoli di traffico indotto rispetto al numero di utenti si evidenzia che il coefficiente riassume una serie di comportamenti differenti che concorrono alla sua definizione: - Pass-by, veicoli che già circolano sulla strada di accesso e pianificano una sosta nel punto vendita senza pertanto generare un aggravio nei flussi di traffico. Secondo il manuale Trip Generation Manual, redatto dall'ITE americano riferimento mondiale per questo tipo di valutazioni per la tipologia Supermarket il valore medio è stimato nel 24% - Car Pooling, ossia uso dello stesso veicolo da parte di due utenti della struttura - TPL, uso del trasporto pubblico locale - Mobilità alternativa Che la somma di questi comportamenti interessi nel complesso un 30% degli utenti pare una stima condivisibile Rispetto la Co2 come per l'Osservazione prot. n. 25.062 del 19/06/2026 si fa notare che al paragrafo 4 della relazione E-R.02 si affronta il tema e sono disponibili i risultati richiesti. Si richiama infine il parere ARPAE agli atti (prot. n. 42.825 del 31/10/2025) che, integrando il precedente parere emesso, valuta soddisfatte le integrazioni richieste.	NON ACCOLTA

	e un massimo di circa il 41%" (pag. 5 C-R.05). Tali interventi prospettati sono definiti rappresentare "la massimizzazione delle compensazioni che si è valutato essere oggettivamente realizzabile ed economicamente sostenibile nel contesto in oggetto". Ma "oggettivamente" come? Non essendo esplicitato nessun criterio che colleghi tali misure di compensazione al - ipotizziamo- valore dell'investimento o alla redditività della nuova GSV, insomma ad un qualche dato oggettivo, tale "massimizzazione delle compensazioni" resta un atto di fede. Richiesta finale specifica: si richiede la rielaborazione organica degli elaborati di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (C-R.02, C-R.03, C-R.05) al fine di rendere coerente ed organica tale valutazione ed al fine di fare discendere "oggettivamente" da tale valutazione di impatto la massima possibile azione di compensazione.		
--	---	--	--

La Responsabile del Procedimento
Arch. Serena Bergamini

Serena Bergamini
COMUNE DI
VIGNOLA/00179790365
21.08.2026 14:56:20
GMT+02:00



(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss. mm. ed ii.)

UT SICUREZZA TERRITORIALE BACINI IDR. SECCHIA -
PANARO

FRANCESCA LUGLI

Spett.le

Comune di Vignola

Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata,
Ambiente e SUAP

comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it

OGGETTO: ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC - TRASMISSIONE DELLE CONTRODEDUZIONI E CONVOCAZIONE SEDUTA PER L'ESPRESSIONE DELLE DETERMINAZIONI DEI SOGGETTI PARTECIPANTI AI FINI DELLA CONCLUSIONE DELL'ACCORDO. OSSERVAZIONI ALLE CONTRODEDUZIONI.

In merito al procedimento in oggetto, in riferimento alla nota prot. 2026/31771 acquisita agli atti della scrivente Agenzia con prot. 31/07/2026.0049387.E, con la quale il Comune di Vignola ha trasmesso la bozza di controdeduzioni predisposta chiedendo agli enti partecipanti al procedimento di Accordo di Programma in oggetto, di far pervenire ogni valutazione/integrazione entro il giorno 12/08/2026, e ha contestualmente convocato la seduta conclusiva della Conferenza per l'espressione delle determinazioni finali ai sensi dell'art. 60, comma 7, della L.R. n. 24/2017, con la presente si rilevano i seguenti aspetti, per quanto di competenza dello scrivente UT.

Si ritiene utile premettere che, in conformità a quanto concordato durante la seduta della Conferenza in linea tecnica svoltasi in data 15/07/2026, i contenuti della presente nota sono già stati informalmente anticipati al referente comunale nella fase di analisi congiunta delle controdeduzioni predisposte, almeno per le osservazioni riguardanti gli aspetti di natura idraulica che avevano visto la condivisione di una proposta di esito e relativa motivazione.

Nello specifico, si propone di apportare le seguenti modifiche al documento di controdeduzioni condiviso dal Comune di Vignola, di cui alla nota prot. 2026/31771 sopraccitata:

- Analogamente a quanto riportato nelle controdeduzioni all'osservazione n. 4 punto n. 4 presentata da ADANI Roberto, si chiede di aggiornare il seguente passaggio delle controdeduzioni di cui

Via Fonteraso, 15 41121 MODENA Tel. 059.248711 Fax. 059.248750
Strada Pomposiana, 325 41123 MARZAGLIA NUOVA (MO) Tel. 059.200200 Fax 059.200240

PEC: stpc.modena@postacert.regione.emilia-romagna.it
E-mail PEO: stpc.modena@regione.emilia-romagna.it

all'osservazione n. 3 presentata da NARDINI Graziano e NARDINI Maria Pia e all'osservazione n. 14 presentata da FIORI Silvana per NARDINI Giacinto, eliminando l'ultima affermazione di seguito barrata:

"Nell'ambito dei lavori della Conferenza Preliminare l'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile ha dichiarato che sono stati correttamente posti tutti gli elementi relativi all'invarianza idraulica del comparto privato e che pertanto alle condizioni attuali il fosso Prada è in grado di ricevere le acque del nuovo insediamento nell'assetto odierno ed il sistema di regimazione delle acque non entrerà in crisi terminato l'intervento previsto dal progetto ed in capo al privato (proponente)."

- Rispetto alle controdeduzioni di cui all'osservazione n. 13 presentata da IATTONI Guido, che non erano ricomprese tra quelle condivise preliminarmente alla trasmissione formale di cui al presente riscontro, si chiede di rivedere il passaggio in cui si attribuiscono al fosso Prada gli allagamenti verificatisi in corrispondenza dell'incrocio tra via Montanara e via per Sassuolo, riportando la medesima dicitura di cui all'elaborato G-R.02 - STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL NUOVO SCOLMATORE DEL FOSSO PRADA, giugno 2025, peraltro citata all'interno dell'osservazione stessa. La proposta di controdeduzione risulta quindi la seguente:

"L'area di intervento sarà messa in sicurezza idraulica, non sarà allagata; il sistema di laminazione è dimensionato in maniera sovrabbondante rispetto a quanto richiesto dall'applicazione delle norme sull'invarianza idraulica. Come già evidenziato in relazione alle precedenti osservazioni, anche questa non attiene all'intervento oggetto dell'Accordo di Programma, bensì alla futura realizzazione di altra opera pubblica comunale per la risoluzione di problematiche preesistenti e non riguardanti l'area di intervento. Peraltro, allo scopo, l'Accordo di Programma prevede l'impegno del soggetto attuatore a realizzare le opere di cui all'articolo 6 lettera B punto 1 dell'Accordo di Programma. L'osservazione mette in luce ancora una volta che i problemi idraulici dell'area originano dalla non ottimale regimazione delle acque del bacino del fosso Prada, in particolare nell'area limitrofa a via per Sassuolo. L'intervento idraulico relativo al nuovo scolmatore del fosso Prada ha proprio la finalità di risolvere tali problematiche, evitando allagamenti. I problemi relativi agli aspetti idraulici della rotatoria via per Sassuolo-via Circonvallazione sono indipendenti dal nuovo intervento previsto ma originano dalla modesta dimensione del sistema di drenaggio della piattaforma stradale associata, molto probabilmente, alla presenza di sedimenti nelle caditoie che ne limitano ulteriormente la capacità di deflusso ed alla scarsa manutenzione del fosso che corre lungo la S.P. 569, fosso che conduce le acque di piattaforma sempre verso l'attuale fosso Prada, intersecando il nuovo scolmatore che verrà realizzato nell'ambito dell'intervento proposto dal privato e lambendo porzioni dell'area, dove si prevede la realizzazione del nuovo intervento, che saranno servite da rete drenante. Pertanto, per facilitare la risoluzione degli allagamenti della sede stradale della rotatoria, data la modesta estensione della stessa afferente alle caditoie lungo la rotatoria, è possibile convogliare le acque in uscita dalle caditoie stradali, nella rete drenante del parcheggio del nuovo intervento. I dettagli saranno definiti in fase progettuale esecutiva."

Si informa che la sottoscritta Ing. Francesca Lugli, in qualità di Responsabile del procedimento inerente al rilascio di pareri e autorizzazioni/nulla osta idraulici, dichiara di non trovarsi in situazioni di conflitto, anche potenziale, di interessi.

Nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente Responsabile
Ing. Francesca Lugli
(documento firmato digitalmente)

PS

Allegato 3

Determina dell'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni,
n.15703 del 6 agosto 2026 avente come oggetto l'espressione del
"Parere motivato relativo alla valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 19 della l.r.
24/2017, in merito alla "variante specifica al P.O.I.C. della Provincia di Modena",
nell'ambito dell'accordo di programma "I Ciliegi" ai sensi degli artt. 59 e art. 60 della
L.R. n 24/2017 "

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Atto del Dirigente DETERMINAZIONE

Num. 15703 del 06/08/2026 BOLOGNA

Proposta:	DPG/2026/16330 del 06/08/2026
Struttura proponente:	SETTORE TUTELA DELL'AMBIENTE ED ECONOMIA CIRCOLARE DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
Oggetto:	PARERE MOTIVATO RELATIVO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE, AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 24/2017, IN MERITO ALLA "VARIANTE SPECIFICA AL P.O.I.C. DELLA PROVINCIA DI MODENA", - NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "I CILIEGI" AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E ART. 60 DELLA L.R. N. 24/2017 "
Autorità emanante:	IL RESPONSABILE - AREA VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE E AUTORIZZAZIONI
Firmatario:	DENIS BARBIERI in qualità di Responsabile di area di lavoro dirigenziale
Responsabile del procedimento:	Denis Barbieri

Firmato digitalmente

IL DIRIGENTE FIRMATARIO

PREMESSO CHE:

in data 23 giugno 2022 è stata approvata la delibera di Giunta del Comune di Vignola, n. 76 avente ad oggetto *"accordo ex art. 11 della l.241/90 e ss. mm. ed ii. preordinato all'attivazione dell'iter di accordo di programma art. 60 della l.r. 24/2017 relativo alla realizzazione di interventi di interesse pubblico sovracomunale e contestuale P.U.A. in variante alla strumentazione urbanistica comunale - provvedimenti"*;

in data 13 settembre 2022 è stata avviata la prima seduta della Conferenza Preliminare, poi conclusa il successivo 28 settembre 2022, a fronte della richiesta di sospensione da parte della Provincia di Modena per lo svolgimento di ulteriori approfondimenti sulla conformità del progetto presentato rispetto al POIC;

in ottemperanza a quanto emerso nella precedente fase istruttoria, è stato ridefinito il ruolo della Regione Emilia-Romagna, in relazione alla variante alla strumentazione sovraordinata (POIC) della Provincia di Modena;

la variante al POIC, ai sensi degli art.18 e 19 della l.r. 24/2017, è sottoposta a valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Val.S.A.T.), integrata nel procedimento di formazione e approvazione dei piani e delle loro varianti;

con delibera della Giunta regionale dell'8 settembre 2008, n. 1392 il Servizio Valutazione Impatto Ambientale e Promozione Sostenibilità Ambientale, ora denominato Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni (VIAeA), è stato individuato, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della l.r. 9/2008, quale struttura competente per la valutazione ambientale di piani e programmi di competenza regionale e provinciale;

ai sensi dell'art. 19, comma 4, della l.r. 24/2017 l'autorità competente per la valutazione ambientale, esprime il parere motivato di cui all'articolo 15, comma 1, del d.lgs. 152/2006, nella fase di conclusione dell'accordo di programma in variante ai piani, disciplinato dall'art. 60 della medesima legge;

il documento di Val.S.A.T. è, ai sensi della l.r. 24/2017, è elemento costitutivo del piano e delle sue varianti; i contenuti di tale documento devono essere

conformi, per la componente ambientale, a quanto stabilito nell'allegato VI del d.lgs. 152/06, eventualmente, comprensivi degli elementi di cui all'allegato G del decreto n. 357 del 1997, come previsto dall'art. 10 del d.lgs. 152/06 ai fini dell'analisi degli effetti che il piano può avere sull'integrità della Rete Natura 2000, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso;

le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste per i piani, e loro varianti, disciplinati dalla l.r. 24/2017 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale dal d.lgs. 152/06;

DATO ATTO CHE:

durante lo svolgimento della Conferenza Preliminare (sedute del 13/09/2022 - 28/09/2022, del 25/09/2024, dell'1/10/2025 e del 31/10/2025), l'Area VIAeA ha richiesto integrazioni agli elaborati di Val.S.A.T. con nota Prot. 04/11/2024.1231089, di seguito sintetizzate:

- *integrare il documento di Val.S.A.T. esplicitando in modo chiaro la valutazione degli effetti significativi della variante al POIC sulle componenti ambientali e territoriali, con particolare riferimento alla componente aria, in coerenza con il PAIR 2030, e correggendo i refusi relativi al PAIR 2020;*
- *evidenziare il contributo dell'Accordo di Programma e della variante al POIC agli obiettivi della Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile Agenda 2030, precisando gli obiettivi rispetto ai quali si ritiene possano prodursi effetti positivi;*
- *dare conto degli esiti della consultazione preliminare e delle modalità con cui i contributi pervenuti sono stati presi in considerazione nel documento di Val.S.A.T.;*
- *integrare il piano di monitoraggio individuando strumenti e indicatori idonei a verificare sia l'evoluzione del contesto ambientale sia gli effetti specificamente riconducibili all'attuazione della variante al POIC;*
- *integrare lo studio del traffico considerando anche la presenza della nuova struttura di vendita nell'area "Cioccolateria Messori", esplicitando gli effetti sul contesto territoriale e le eventuali misure mitigative da prevedere;*
- *approfondire il tema dei servizi ecosistemici,*

- indicando quali servizi vengano persi per effetto dell'intervento e attraverso quali misure di compensazione si intenda garantirne il bilanciamento;*
- *approfondire gli effetti sul consumo di suolo, sull'impermeabilizzazione e sull'inserimento paesaggistico delle dotazioni territoriali, dei parcheggi e della viabilità di accesso, tenendo conto della classificazione dell'area quale zona di ricarica diretta della falda e valutando soluzioni progettuali più sostenibili, nonché misure di desealing, drenaggio urbano sostenibile, riduzione delle isole di calore e garanzia dell'invarianza idraulica;*

il Comune di Vignola, con nota N. 31868/2025 del 11 agosto 2025, acquisita agli atti regionali al Prot. 12/08/2025.0784005, ha comunicato la ricezione e la messa a disposizione degli Enti della documentazione integrativa inviata da Coop Alleanza 3.0;

dalla documentazione integrativa e dagli approfondimenti illustrati in sede di Conferenza preliminare è emerso che le richieste formulate dall'Area VIAeA sono state riscontrate mediante l'aggiornamento del documento di Val.S.A.T. e degli elaborati progettuali, con particolare riferimento alla valutazione degli effetti significativi della variante al POIC, all'approfondimento delle componenti ambientali, alla definizione del piano di monitoraggio, allo studio complessivo del traffico, alla verifica dell'invarianza idraulica e alla individuazione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale;

in particolare, i documenti di Val.S.A.T. relativi alla variante al POIC e al PRG, sono stati integrati con una più puntuale analisi degli scenari e delle criticità, con l'individuazione di indicatori e scadenze di monitoraggio anche di medio-lungo periodo, raccordate al futuro PUG, nonché con valutazioni riferite alle principali matrici ambientali e agli effetti derivanti dalla rilocalizzazione della grande struttura di vendita;

per quanto riguarda il traffico, le integrazioni hanno considerato in modo coordinato gli interventi presenti e previsti nell'ambito interessato, inclusa la nuova struttura di vendita nell'area "Cioccolateria Messori", il nuovo Polo socio-sanitario, la piccola struttura di vendita alimentare e il ridimensionamento commerciale dell'area "I Ciliegi", prevedendo altresì attività di monitoraggio finalizzate a veri-

ficare la coerenza delle previsioni assunte e l'eventuale necessità di azioni correttive;

in relazione agli aspetti idraulici, è stata confermata la dimostrazione dell'invarianza idraulica dell'intervento ed è stato approfondito il tema della regimazione delle acque del bacino drenante di monte, mediante la previsione di un bypass volto al corretto convogliamento delle acque verso il fosso Prada; l'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile ha confermato il parere positivo, chiarendo che il sistema non risulta destinato ad entrare in crisi a seguito dell'intervento previsto e che eventuali ulteriori adeguamenti del tratto di valle saranno valutati in modo coordinato al completamento del sistema di monte;

con riferimento ai servizi ecosistemici, al consumo di suolo e alle compensazioni, la proposta progettuale è stata aggiornata prevedendo il massimo incremento possibile della permeabilità dei suoli, l'utilizzo di soluzioni a maggiore permeabilità, la collocazione del maggior numero possibile di parcheggi sulla copertura del nuovo edificio, interventi di desigillazione nell'area "I Ciliegi", incremento degli spazi verdi, piantumazioni e ulteriori azioni compensative in aree prossime agli ambiti di intervento; è stata inoltre confermata la disponibilità ad inserire nell'Accordo di Programma l'impegno a valutare futuri interventi compensativi in ulteriori aree che saranno individuate dal Comune di Vignola, al fine di migliorare il bilanciamento ambientale complessivo;

in sede di Conferenza preliminare è stato quindi confermato che le integrazioni prodotte risultano adeguate ai fini dell'avvio del procedimento di Val.S.A.T. relativo alla variante al POIC, ferma restando la necessità di recepire negli elaborati e nell'Accordo di Programma le precisazioni emerse in sede istruttoria, con particolare riferimento al monitoraggio, alle compensazioni ambientali e alle ulteriori correzioni puntuali richieste dagli Enti competenti;

con successiva deliberazione del Consiglio Comunale di Vignola n. 84 del 04/12/2025, ai sensi dell'art. 60, comma 3, della l.r.24/2017, è stato espresso l'assenso preliminare alla Proposta di Accordo di Programma, approvando i relativi elaborati;

con deliberazione della Giunta del 02 febbraio 2026, n. 129, la Regione Emilia-Romagna ha autorizzato il proprio rappresentante a esprimere nell'ambito della Conferenza preliminare indetta dal Comune di Vignola, il nulla osta della Regione alla conclusione dell'"Accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e art. 60 della l.r. n. 24/2017 per la

riqualificazione dell'ambito ove è collocata la struttura commerciale denominata "i Ciliegi" con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione di area, in nuovo ambito in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC", valutando positivamente il complesso iter amministrativo promosso dall'Amministrazione comunale;

con deliberazione del Consiglio, del 3 marzo 2026, n. 13 la Provincia di Modena ha espresso l'assenso preliminare alla positiva conclusione dell'Accordo, in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC nei contenuti venutisi a formare nel corso della conferenza preliminare così come approvati dal Comune di Vignola con DCC n. 84 del 04 dicembre 2025;

la Conferenza Preliminare si è conclusa in data 7 aprile 2026, con l'espressione dell'assenso preliminare dei rappresentanti dei soggetti partecipanti alla proposta di accordo ed alla successiva sottoscrizione della Proposta di Accordo di Programma;

il Comune di Vignola, con nota acquisita agli atti regionali al protocollo Prot. 15/04/2026.0379471 ha comunicato l'avvio della fase di pubblicazione e deposito della proposta di accordo di programma e, contestualmente, della proposta di variante al POIC comprensiva del documento di Val.S.A.T., per 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna del 22 aprile 2026, n.98 presso:

- Comune di Vignola - Via Bellucci n. 1 - 41058 Vignola
- Regione Emilia-Romagna - Viale Aldo Moro n. 30 - 40127 Bologna;
- Provincia di Modena -Viale Martiri della Libertà, 34 - 41121 Modena;
- Unione Terre di Castelli - Via Bellucci n. 1 - 41058 Vignola;
- ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" - Via Libertà n. 823 Vignola

la documentazione è stata resa disponibile per la pubblica consultazione ai seguenti link:

- Autorità competente Val.S.A.T del POIC:
<https://serviziambiente.regione.emilia-romagna.it/viavasweb/ricerca/dettaglio/6904>
- Autorità proponente la Variante al POIC:
<https://www.provincia.modena.it/temi-e-funzioni/territorio/pianificazione-urbanistica/altri->

[procedimenti-2/comune-di-vignola-accordo-di-programma-in-variante-alla-pianificazione-urbanistica-comunale-e-sovracomunale-poic-ptcp-ai-sensi-dellart-34-del-d-lgs-267-2000-e-degli-art-59-e-60-della-l-r-2/](#)

nel periodo di deposito della documentazione sono pervenute in Comune quindici osservazioni da parte di consiglieri comunali, imprese e cittadini;

con nota prot. n. 25.887 del 24/06/2026, acquisita agli atti regionali al protocollo Prot. 24/06/2026.0636494, il Comune ha trasmesso le osservazioni pervenute e, con nota agli atti regionali Prot. 31/07/2026.0749816, ha trasmesso le relative controdeduzioni;

l'osservazione acquisita dal Comune al Pg.24790.18/06/2026 da parte di PAM PANORAMA S.p.A. contenenti alcune osservazioni riferibili al documento di Val.S.A.T della variante al PRG, non direttamente al POIC, che sono state comunque prese in considerazione nel corso della presente istruttoria;

le controdeduzioni comunali alle osservazioni pervenute risultano condivisibili, in riferimento ai documenti di Val.S.A.T.: confermano l'avvenuta valutazione delle alternative urbanistiche e localizzative, la verifica del consumo di suolo rispetto ai limiti di cui all'art. 6 della l.r. 24/2017, l'analisi degli effetti su traffico, aria, acque, suolo e servizi ecosistemici, nonché la previsione di misure di mitigazione, compensazione e monitoraggio;

CONSIDERATO CHE:

il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali (POIC) di interesse provinciale e sovracomunale della Provincia di Modena, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 324 del 14 dicembre 2011, costituisce piano settoriale attuativo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e disciplina, tra l'altro, le previsioni relative agli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale, ivi comprese le grandi strutture di vendita localizzate nel territorio comunale di Vignola;

il vigente Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali prevedeva, per il Comune di Vignola, la possibilità di ampliamento del Centro Commerciale "I Ciliegi", con superficie di vendita massima ammissibile per grandi strutture pari a 4.500 m² e limite quantitativo globale pari a 6.000 m² di superficie di vendita, localizzando tale previsione nell'attuale ambito del centro commerciale e subordinandone

l'attuazione al rispetto delle condizioni di accessibilità, sostenibilità ambientale e territoriale definite in sede di Val.S.A.T.;

la variante specifica al POIC consiste nella modifica delle previsioni relative al Comune di Vignola, mediante la rinuncia all'ampliamento della grande struttura di vendita alimentare nell'attuale sede del Centro Commerciale "I Ciliegi" e il trasferimento dell'attuale GSV alimentare di 2.550 m² in una nuova area libera, compresa tra via Prada, via Circonvallazione e via per Sassuolo e posta a circa 750 metri dall'attuale localizzazione;

la nuova struttura di vendita alimentare è prevista con superficie di vendita massima pari a 3.900 m², derivante da un ampliamento di 1.350 m² rispetto alla superficie di vendita alimentare attuale e inferiore al limite massimo di 4.500 m² già ammesso dal POIC vigente; contestualmente, l'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi", a seguito del trasferimento della GSV alimentare, viene riclassificato quale insediamento commerciale di rilevanza comunale, non più assoggettato al POIC, con possibilità di insediare funzioni pubbliche, terziarie e servizi alla persona;

la variante assume pertanto carattere prevalentemente localizzativo, in quanto **ricollocata una previsione di sviluppo commerciale già disciplinata dal POIC** per il territorio di Vignola, esauendo i propri effetti nell'ambito dell'Unione Terre di Castelli e perseguendo, contestualmente, gli obiettivi di riqualificazione, decongestionamento e rifunionalizzazione dell'ambito urbano esistente de "I Ciliegi";

la variante non incide sulle strategie complessive del POIC né determina riflessi significativi alla scala provinciale, configurandosi come modifica puntuale e localizzata; conseguentemente, l'analisi degli effetti ambientali e territoriali è stata condotta con riferimento alle ricadute proprie dell'intervento, che risultano circoscritte al contesto locale interessato dalla nuova localizzazione e dalla riqualificazione dell'ambito de "I Ciliegi";

gli adeguamenti documentali e cartografici del POIC conseguenti alla variante, funzionali a rappresentare la diversa localizzazione di una previsione commerciale già vigente e senza modifica delle strategie complessive del Piano, riguardano, in particolare:

- l'aggiornamento dell'Allegato 2 "Relazione di Piano", con l'integrazione del Capitolo VI relativo all'Ambito Terre di Castelli, al fine di dare conto della nuova mo-

dalità di attuazione della previsione commerciale già vigente per il Comune di Vignola;

- l'aggiornamento dell'Allegato 3.2 "Prospetto normativo", mediante l'introduzione della nuova scheda riferita all'area compresa tra via per Sassuolo, via Circonvallazione e via Prada, con individuazione dei limiti quantitativi, delle condizioni di accessibilità e delle prescrizioni ambientali e paesaggistiche;
- l'aggiornamento dell'Allegato 5 "Val.S.A.T./Rapporto ambientale", con l'appendice di approfondimento relativa alla sostenibilità territoriale e ambientale della nuova localizzazione;
- l'adeguamento della Tavola 4.2 "Localizzazione insediamenti e reticolo stradale provinciale", al fine di rappresentare cartograficamente la nuova localizzazione della grande struttura di vendita alimentare e la contestuale uscita dell'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi" dall'ambito di applicazione del POIC;

RILEVATO CHE:

nell'ambito della Val.S.A.T. sono state considerate le **ragionevoli alternative** idonee al raggiungimento degli obiettivi perseguiti dalla variante, confrontando lo scenario di non attuazione delle previsioni del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali vigente, lo scenario di attuazione dell'ampliamento della grande struttura di vendita alimentare nell'attuale sede del Centro Commerciale "I Ciliegi" e lo scenario di variante con trasferimento e ampliamento della medesima struttura in nuova localizzazione;

in particolare, lo scenario di non attuazione delle previsioni vigenti consentirebbe di evitare nuovo consumo di suolo, ma non permetterebbe di dare risposta agli obiettivi di riequilibrio dell'offerta commerciale individuati dal Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali, né di perseguire la riqualificazione dell'ambito urbano de "I Ciliegi", mantenendo le attuali criticità di congestione, accessibilità e carenza di dotazioni ecologico-ambientali;

lo scenario di attuazione delle previsioni vigenti, mediante ampliamento in loco della grande struttura di vendita alimentare presso l'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi", è stato valutato come maggiormente problematico sotto il profilo urbanistico, funzionale e ambientale, in quanto comporterebbe rilevanti interferenze con il contesto urbano esistente, aggravio del traffico e della congestione dell'area, difficoltà nel reperimento delle dotazioni di parcheggio e ver-

de, nonché impatti significativi nella fase di cantiere, anche in relazione alla necessità di intervenire sull'edificio esistente;

lo scenario di variante, corrispondente al trasferimento della grande struttura di vendita alimentare in area libera compresa tra via Prada, via Circonvallazione e via per Sassuolo, è stato individuato quale soluzione idonea a dare attuazione alla previsione commerciale già contenuta nel POIC, riducendo al contempo il carico urbanistico sull'attuale ambito de "I Ciliegi", migliorando l'accessibilità alla struttura, consentendo la riorganizzazione delle aree esterne, l'incremento delle dotazioni verdi e ciclabili, l'introduzione di funzioni pubbliche e servizi alla persona, nonché la realizzazione di interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento delle condizioni idrauliche dell'ambito interessato;

sono state inoltre valutate possibili localizzazioni alternative rispetto all'area proposta; tali soluzioni non sono risultate preferibili, in quanto, a parità di consumo di nuovo suolo, avrebbero comportato maggiori criticità in termini di accessibilità, perdita di servizi ecosistemici, interferenze paesaggistiche o minore capacità di concorrere alla risoluzione delle criticità idrauliche e alla riqualificazione dell'ambito urbano esistente;

la verifica di **coerenza** è stata condotta attraverso un confronto di tipo qualitativo tra gli obiettivi del progetto rispetto agli obiettivi ambientali con riferimento ai seguenti piani e strumenti di pianificazione e programmazione: il POIC vigente, il PTCP, il PGRA, il PTA, il PRIT, la Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile Agenda 2030, il Piano Aria Integrato Regionale 2030, con specifico riferimento alla valutazione degli effetti sulla qualità dell'aria e agli obiettivi relativi agli inquinanti PM10 e NO_x, e agli strumenti e le disposizioni di tutela ambientale, territoriale e paesaggistica richiamati nella Val.S.A.T., con particolare riferimento alla protezione delle acque sotterranee, alla vulnerabilità degli acquiferi, alla sicurezza idraulica, al consumo di suolo e ai servizi ecosistemici;

l'analisi di coerenza evidenzia che la variante risulta coerente con l'impostazione del POIC vigente, in quanto non introduce una nuova previsione commerciale autonoma, ma ricolloca e ridimensiona una possibilità di sviluppo già ammessa per il territorio comunale di Vignola, mantenendola entro limiti quantitativi inferiori a quelli previsti dal piano vigente; la proposta risulta inoltre coerente con gli obiettivi

di riqualificazione urbana, riduzione del carico urbanistico sull'ambito de "I Ciliegi", miglioramento dell'accessibilità, incremento delle dotazioni ecologico-ambientali e introduzione di funzioni pubbliche e servizi alla persona;

il documento di Val.S.A.T. integrato ha preso in considerazione la **valutazione degli effetti** che la variante comporta sulle componenti ambientali e territoriali;

rispetto al consumo di suolo, la nuova localizzazione determina l'interessamento di un'area libera di circa 27.490 m², esterna al territorio urbanizzato, con conseguente impermeabilizzazione di parte del sito; tale effetto è tuttavia valutato nel quadro delle misure progettuali volte a contenere l'impermeabilizzazione, incrementare le superfici permeabili ove possibile e compensare parzialmente la perdita di funzioni ecosistemiche mediante interventi di desigillazione, piantumazione e incremento delle dotazioni verdi nell'ambito de "I Ciliegi" e in aree pubbliche prossime;

in particolare, le misure previste dalla variante devono essere distinte tra misure mitigative, volte a ridurre gli effetti diretti della nuova localizzazione della GSV, e misure compensative, finalizzate a bilanciare, almeno parzialmente, la perdita di suolo permeabile e di funzioni ecosistemiche conseguente alla trasformazione dell'area agricola;

costituiscono **misure mitigative** le sistemazioni a verde interne al nuovo insediamento, comprese le aree verdi pubbliche e private della nuova GSV, i parcheggi parzialmente drenanti e le alberature previste lungo i margini del comparto. Tali misure sono funzionali all'inserimento paesaggistico dell'edificio, alla mitigazione dell'impatto visivo rispetto alla viabilità e all'adiacente ambito artigianale, all'ombreggiamento degli spazi fruibili, alla riduzione dell'isola di calore e al miglioramento del comfort microclimatico. In tale ambito rientrano il verde pubblico della nuova struttura, pari a circa 4.225 m², localizzato principalmente lungo via Circonvallazione e sul lato est, il verde privato sistemato ad aiuole e prato, nonché la messa a dimora di 47 alberature, costituite da 36 esemplari di *Parrotia persica* e 11 esemplari di *Morus alba*;

costituiscono invece **misure compensative** gli interventi di desigillazione e rinverdimento dell'attuale ambito del Centro Commerciale "I Ciliegi", nonché le piantumazioni esterne all'area della nuova GSV previste lungo la pista ciclopedonale di via Cà de Barozzi/via Nazario Sauro e nel Parco della Meditazione;

nell'area de "I Ciliegi" la rimozione di parte delle superfici impermeabili oggi destinate a parcheggi e spazi carrabili consente di incrementare la superficie permeabile dagli attuali 903 m² a 1.852 m², con un saldo positivo di circa 949 m² e un aumento dell'indice di permeabilità territoriale dal 6% al 13%; il verde pubblico passa, inoltre, da 130 m² a 1.094 m², cui si aggiungono 634 m² di spazi privati ad uso pubblico, per una superficie verde complessiva pari a 1.728 m². Le operazioni di *desealing* e rinverdimento saranno realizzate anche mediante il riutilizzo, ove possibile, di parte dello strato di suolo rimosso nell'area della nuova GSV, appositamente accantonato e conservato;

a tali misure compensative si aggiunge l'impegno alla messa a dimora di ulteriori 1.000 alberature sul territorio comunale, secondo le modalità e le tempistiche definite nell'Accordo di Programma, quale misura compensativa aggiuntiva rispetto al bilancio già quantificato nella Val.S.A.T., volta ad aumentare nel medio periodo la capacità di assorbimento della CO₂ e il contributo complessivo ai servizi ecosistemici urbani e periurbani;

in relazione alle **acque e agli aspetti idraulici**, l'area di nuovo insediamento ricade in un contesto caratterizzato da vulnerabilità degli acquiferi e da condizioni di criticità idraulica; il progetto prevede pertanto misure di protezione delle acque sotterranee, la gestione separata delle acque meteoriche e il rispetto del principio di invarianza idraulica. In particolare, le acque meteoriche provenienti dalle coperture, dai piazzali, dai parcheggi pubblici e pertinenziali e dall'area di carico-scarico saranno raccolte da reti dedicate e recapitate nel fosso Prada previa laminazione delle portate;

a tutela delle acque sotterranee, l'area di carico-scarico merci sarà completamente impermeabilizzata e dotata di vasca di prima pioggia e disoleatore. È inoltre previsto il recupero di parte delle acque meteoriche di copertura in una vasca di circa 80 m³, da destinare all'irrigazione delle aree verdi e ad altri usi compatibili;

per il nuovo edificio commerciale è stimato un consumo idrico pari a 4.212 m³/anno, calcolato assumendo un consumo specifico pari a 1,08 m³/m² applicato alla superficie di vendita di 3.900 m²; per l'ambito de "I Ciliegi" il consumo futuro è stimato in 3.702 m³/anno, con un consumo complessivo delle due strutture pari a 7.914 m³/anno;

a completamento delle misure idrauliche, il progetto prevede la realizzazione, all'interno del lotto, di un tratto

di nuova condotta/scatolare con funzione di predisposizione del futuro scolmatore del fosso Prada, finalizzato a contribuire alla risoluzione delle criticità idrauliche presenti a monte, in corrispondenza dell'area tra via Montanara e via per Sassuolo;

per quanto riguarda i nuovi parcheggi a raso e la sistemazione delle superfici esterne della nuova GSV, il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali organizzati prevalentemente sui lati est e sud dell'edificio, oltre a una quota di stalli collocati sulla copertura della porzione monopiano della struttura. Complessivamente sono previsti 488 posti auto pertinenziali per la GSV, di cui 356 a raso e 132 in copertura, oltre a 66 posti auto pubblici e 91 posti moto e bici pubblici;

al fine di contenere l'**impermeabilizzazione**, gli stalli dei parcheggi a raso saranno realizzati con soluzioni drenanti o semipermeabili: in particolare è previsto l'impiego di prato armato con elementi alveolari drenanti per circa 3.218 m², con coefficiente di permeabilità assunto pari al 90%, e di masselli autobloccanti pieni filtranti per circa 1.800 m², con coefficiente di permeabilità assunto pari al 60%. Nell'area di nuovo insediamento sarà così mantenuta una superficie permeabile equivalente pari a circa 8.217 m², corrispondente al 30% della superficie territoriale, costituita da 4.241 m² di aree a prato, 2.896 m² equivalenti derivanti dagli stalli in prato armato e 1.080 m² equivalenti derivanti dagli stalli in masselli filtranti;

sotto il **profilo energetico**, il progetto prevede la massimizzazione della produzione da fonti rinnovabili mediante l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, con potenza pari a circa 420 kW e produzione stimata in circa 415.709 kWh/anno, e di ulteriori moduli fotovoltaici sulle pensiline dei parcheggi, con potenza stimata pari a circa 620 kW e produzione attesa pari a circa 758.057 kWh/anno;

per quanto riguarda **mobilità, traffico** e accessibilità, l'attuale ambito de "I Ciliegi", oggi è caratterizzato da criticità di congestione e da commistione tra traffico veicolare, pedonale e ciclabile;

la nuova localizzazione della GSV risulta servita da assi viari di rango più adeguato rispetto all'attuale sede, in quanto posta in prossimità della SP4 - via Circonvallazione e della SP569 - via per Sassuolo, principali direttrici di attraversamento e distribuzione del traffico urbano ed extraurbano. Il progetto prevede una riorganizzazione degli ac-

cessi mediante ingressi separati dalla SP4 e dalla SP569 e uscita dei veicoli su via Prada, con percorso dedicato anche per i mezzi di approvvigionamento diretti all'area di carico-scarico;

l'area sarà connessa alla rete della mobilità dolce attraverso l'integrazione dei percorsi ciclopedonali esistenti; è inoltre prevista la realizzazione di una nuova fermata del trasporto pubblico extraurbano lungo via Circonvallazione, in direzione centro di Vignola, in prossimità della nuova struttura, così da consentire l'accesso al punto vendita anche mediante TPL e migliorare l'offerta di trasporto pubblico a servizio delle funzioni commerciali, artigianali e di interesse pubblico presenti nell'intorno;

in riferimento al **monitoraggio della variante al POIC**, la Val.S.A.T. rimanda alla verifica del rispetto delle condizioni di sostenibilità poste dalla scheda normativa, con particolare riferimento ad accessibilità, sicurezza stradale, mobilità motorizzata e dolce, trasporto pubblico, minimizzazione del consumo di suolo, invarianza idraulica, vulnerabilità degli acquiferi, mitigazioni e compensazioni ambientali e inserimento paesaggistico;

nel documento di Val.S.A.T. della variante al PRG il Piano di Monitoraggio è articolato in indicatori di contesto e indicatori di attuazione, questi ultimi suddivisi in indicatori di processo e di contributo;

il monitoraggio riguarda in particolare consumo di suolo, superfici impermeabilizzate e desigillate, volumi di terre scavate e riutilizzate, consumi idrici, recupero delle acque meteoriche, condotte sovradimensionate e funzionalità dell'invarianza idraulica, episodi di allagamento, piantumazioni e attecchimento, percentuale di SOC-stock compensata, servizi ecosistemici, traffico, rumore, consumi energetici, produzione fotovoltaica, acquisizione dei certificati di Garanzia di Origine ed emissioni climalteranti. Particolare rilievo assume il monitoraggio del traffico, previsto a partire da sei mesi dall'entrata in esercizio del nuovo insediamento e con cadenza semestrale fino al secondo anno, al fine di verificare i flussi negli orari di punta, i tempi medi di attesa alle intersezioni, la lunghezza delle code e l'eventuale necessità di misure correttive sugli assetti viabilistici;

VALUTATO CHE:

in merito alla partecipazione e al recepimento dei contributi pervenuti, il proponente ha integrato il documento di Val.S.A.T. dando conto della consultazione preliminare e ri-

portando, in appendice, il quadro di raffronto tra le richieste formulate dagli Enti e le modalità di recepimento negli elaborati progettuali e ambientali;

le richieste di integrazione formulate dall'Area VIAeA risultano riscontrate attraverso l'aggiornamento degli elaborati di Val.S.A.T. e degli elaborati specialistici, con particolare riferimento alla valutazione degli effetti della variante al POIC, alla componente aria, al monitoraggio, agli aspetti idraulici, al traffico, ai servizi ecosistemici e al consumo di suolo;

il documento di Val.S.A.T. dà conto dell'analisi delle ragionevoli alternative considerate, illustrandone costi, benefici e principali effetti economici, sociali, ambientali e territoriali, e motiva la soluzione assunta con la variante al POIC in oggetto;

in relazione alla richiesta di esplicitare i possibili impatti ed effetti significativi della variante, il proponente ha precisato che gli effetti della variante al POIC coincidono con quelli derivanti dall'attuazione dell'Accordo di Programma e ha integrato sia il documento di Val.S.A.T. dell'Accordo sia l'Appendice Val.S.A.T. del POIC, valutando gli effetti sulle principali componenti ambientali e territoriali anche in rapporto agli scenari alternativi, compresa la non attuazione della variante e l'attuazione delle previsioni del POIC vigente nell'attuale localizzazione;

sotto il profilo progettuale, la configurazione dell'intervento è orientata a ridurre, per quanto compatibile con gli standard urbanistici richiesti per la grande struttura di vendita, l'occupazione di suolo e la trasformazione irreversibile delle superfici;

la scelta di collocare una parte significativa della sosta sulla copertura dell'edificio consente di contenere l'estensione dei parcheggi a raso e di concentrare le superfici impermeabili nelle aree strettamente funzionali alla struttura commerciale, alla viabilità interna e alle operazioni di carico-scarico;

si valuta positivamente il ricorso a pavimentazioni drenanti e semipermeabili per gli stalli a raso, in quanto tale scelta progettuale, pur non eliminando l'impatto derivante dall'impermeabilizzazione complessiva del comparto, consente di limitarne gli effetti sulla capacità di infiltrazione dei suoli e sulla gestione delle acque meteoriche. L'impiego di prato armato e masselli filtranti concorre infatti al mantenimento di una quota significativa di superficie permeabile

equivalente, riduce il deflusso superficiale, favorisce una migliore integrazione con il sistema di laminazione e con il recupero delle acque meteoriche di copertura e contribuisce, insieme alle aree verdi e alle alberature, alla mitigazione dell'isola di calore. Tali soluzioni assumono pertanto rilievo sia sotto il profilo idraulico che sotto il profilo ecologico-ambientale, in quanto contribuiscono al parziale mantenimento della funzionalità dei suoli e al recupero, seppur limitato, di alcune funzioni ecosistemiche compromesse dal consumo di nuovo suolo connesso alla localizzazione della nuova GSV;

le aree verdi interne al nuovo lotto, le alberature e le fasce vegetate assumono quindi prevalentemente funzione mitigativa, in quanto contribuiscono all'inserimento paesaggistico dell'edificio, alla schermatura verso la viabilità e l'ambito artigianale, all'ombreggiamento degli spazi di fruizione, alla riduzione del surriscaldamento superficiale e al miglioramento del microclima urbano;

ferma restando la coerenza complessiva del progetto del verde con le finalità di mitigazione e compensazione ambientale, si ritiene opportuno che, in fase attuativa, la scelta delle specie arboree e arbustive sia ulteriormente verificata con il Comune, tenendo conto della disponibilità idrica, delle esigenze manutentive, della capacità di ombreggiamento e del contributo ai servizi ecosistemici;

in particolare, per le aree di parcheggio e per gli spazi prossimi alla sosta e alla viabilità interna, si raccomanda di valutare con attenzione l'impiego di specie fruttifere quali *Morus alba*, al fine di evitare possibili criticità nella stagione di fruttificazione, privilegiando, ove compatibili con il progetto del verde, specie meno problematiche sotto il profilo manutentivo, adeguate al contesto urbano e alla possibilità di disporre di impianto di irrigazione localizzata, quali *Fraxinus ornus* o *Fraxinus oxyphylla*;

analoga verifica potrà riguardare l'impiego esteso di *Parrotia persica*, specie idroesigente, al fine di assicurare la piena coerenza con gli obiettivi di adattamento climatico, contenimento dei fabbisogni irrigui e incremento della resilienza del verde urbano;

si valuta positivamente, ai fini della sostenibilità del progetto, la desigillazione dell'area de "I Ciliegi", e la previsione di messa a dimora di 1.000 alberature sul territorio comunale; tali compensazioni contribuiscono infatti al recupero delle funzioni ecosistemiche perse in quanto orientate non solo al riequilibrio quantitativo delle superfici

permeabili e delle dotazioni verdi, ma anche al miglioramento qualitativo di ambiti urbani oggi fortemente artificializzati, fermo restando che la loro efficacia dovrà essere verificata attraverso il monitoraggio dell'effettiva attuazione, dell'attecchimento delle alberature e del mantenimento nel tempo delle prestazioni ecosistemiche attese;

con riferimento alla componente aria, il proponente ha predisposto uno specifico elaborato denominato "Relazione sulle emissioni in atmosfera", nel quale sono stati valutati gli effetti del traffico indotto in termini di emissioni di PM10, NOx e CO₂; la documentazione evidenzia un incremento emissivo contenuto nell'area del nuovo insediamento e, contestualmente, una riduzione delle emissioni nell'ambito urbano dell'attuale Centro Commerciale "I Ciliegi", conseguente al trasferimento della grande struttura di vendita e alla riduzione del traffico attratto nell'area residenziale esistente;

la valutazione della componente aria deve essere letta congiuntamente al bilancio energetico dell'intervento, in quanto la produzione da fonti rinnovabili prevista per la nuova GSV contribuisce a ridurre il carico emissivo indiretto associato al prelievo di energia elettrica dalla rete. Complessivamente, la produzione fotovoltaica della nuova struttura è stimata in circa 1.173.766 kWh/anno, pari a circa la metà del fabbisogno energetico complessivo della nuova GSV, con conseguente riduzione delle emissioni climalteranti altrimenti associate alla produzione di energia da rete. Tale beneficio non compensa le emissioni locali derivanti dal traffico indotto, valutate nella Relazione sulle emissioni in atmosfera, ma concorre a migliorare il bilancio emissivo complessivo dell'intervento;

in tale quadro, si valuta positivamente l'integrazione tra misure energetiche da fonte rinnovabile, interventi di riduzione e redistribuzione dei carichi emissivi locali e misure compensative, fermo restando che il monitoraggio dovrà verificare l'effettiva produzione degli impianti fotovoltaici, l'evoluzione dei flussi di traffico e la coerenza del bilancio emissivo stimato;

in riferimento alla Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile Agenda 2030 e alla Strategia regionale di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, la variante concorre agli obiettivi di "Energia pulita e accessibile" (Goal 7), mediante la produzione di energia da fonti rinnovabili con impianti fotovoltaici in copertura e sulle pensiline dei parcheggi; "Imprese, innovazione e infrastrutture" (Goal 9), attraverso l'adeguamento dell'accessibilità, la realizza-

zione di percorsi ciclopedonali e il miglioramento dell'integrazione con il trasporto pubblico; "Ridurre le disuguaglianze" (Goal 10), mediante il riuso di spazi per funzioni pubbliche, sociali e di interesse collettivo; "Città e comunità sostenibili" (Goal 11), attraverso la riqualificazione dell'ambito de "I Ciliegi", la riduzione del carico urbanistico nell'area urbana esistente, l'incremento delle dotazioni verdi e il miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici; "Consumo e produzione responsabili" (Goal 12), mediante il contenimento dei consumi energetici e idrici, il recupero delle acque meteoriche e il ricorso a misure di compensazione; "Lotta contro il cambiamento climatico" (Goal 13), attraverso interventi di desigillazione, incremento delle alberature, produzione energetica da fonti rinnovabili, laminazione delle acque meteoriche e misure di adattamento volte alla riduzione dell'isola di calore e della vulnerabilità idraulica; "Vita sulla terra" (Goal 15), mediante il potenziamento del verde urbano e periurbano, il parziale recupero delle funzioni ecosistemiche e la piantumazione di ulteriori alberature compensative; "Pace, giustizia e istituzioni forti" (Goal 16), con la previsione di spazi destinati al Centro per la legalità;

relativamente al piano di monitoraggio, il proponente ha rielaborato correttamente la sezione dedicata, distinguendo tra indicatori di contesto e indicatori di attuazione, questi ultimi articolati in indicatori di processo e di contributo, con riferimento alle principali componenti ambientali e territoriali interessate, quali suolo, risorsa idrica, vegetazione, servizi ecosistemici, mobilità, rumore, consumi energetici ed emissioni climalteranti;

RITENUTO CHE:

nel Documento di Val.S.A.T. siano stati esaminati, con un livello di approfondimento adeguato alla natura puntuale e localizzata della variante, gli adeguamenti documentali e cartografici del POIC conseguenti alla diversa localizzazione della grande struttura di vendita, tenendo conto delle condizioni e dei limiti di attuazione indicati nel prospetto normativo del POIC, dei potenziali effetti ambientali e territoriali dell'intervento e delle misure di mitigazione e compensazione individuate;

la variante proposta ha carattere prevalentemente localizzativo, in quanto dà attuazione, mediante diversa localizzazione, a una previsione di sviluppo commerciale già disciplinata dal POIC per il territorio di Vignola, senza intro-

durare nuove strategie di piano né modificare l'assetto complessivo delle previsioni commerciali di rilievo provinciale;

gli effetti ambientali e territoriali della variante risultano pertanto circoscritti al contesto locale interessato dalla nuova localizzazione della grande struttura di vendita e dalla riqualificazione dell'ambito urbano esistente de "I Ciliegi", senza riflessi significativi alla scala provinciale;

ferme restando le valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale che saranno formulate dalla Provincia di Modena, quale autorità competente ad esprimere il parere motivato ambientale per la variante urbanistica comunale, la Variante al POIC della Provincia di Modena possa essere valutata favorevolmente sotto il profilo della sostenibilità ambientale e territoriale, subordinatamente al rispetto delle misure di mitigazione e compensazione ambientale individuate nei documenti di Val.S.A.T., nonché delle raccomandazioni di seguito riportate:

1. in fase attuativa, la scelta delle specie arboree e arbustive dovrà essere ulteriormente verificata con il Comune, tenendo conto della disponibilità idrica, delle esigenze manutentive, della capacità di ombreggiamento e del contributo ai servizi ecosistemici. In particolare, per le aree di parcheggio e per gli spazi prossimi alla sosta e alla viabilità interna, si raccomanda di valutare con attenzione l'impiego di specie fruttifere quali *Morus alba*, al fine di evitare possibili criticità nella stagione di fruttificazione, privilegiando, ove compatibile con il progetto del verde, specie meno problematiche sotto il profilo manutentivo, adeguate al contesto urbano e alla possibilità di disporre di impianto di irrigazione localizzata, quali *Fraxinus ornus* o *Fraxinus oxyphylla*; analoga verifica potrà riguardare l'impiego esteso di *Parrotia persica*, specie idroesigente, al fine di assicurare la piena coerenza con gli obiettivi di adattamento climatico, contenimento dei fabbisogni irrigui e incremento della resilienza del verde urbano.

VISTI:

- il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

- la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9 "disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152";

RICHIAMATI:

- la legge regionale 26 novembre 2001, n. 43 "Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna";
- la deliberazione di Giunta regionale 16 luglio 2025 n. 1187 "XII Legislatura. Affidamento degli incarichi di Direttore Generale e di Direttore di alcune Agenzie Regionali ai sensi degli artt. 43 e 18 della l.r. n. 43/2001";
- deliberazione di Giunta regionale 29 settembre 2025 n. 1559 "XII Legislatura. Linee di indirizzo per la riorganizzazione delle funzioni e dei servizi della Regione e adeguamento delle strutture organizzative";
- la deliberazione di Giunta regionale 22 dicembre 2025 n. 2224 del "XII Legislatura. Riorganizzazione dell'Ente in vigore dal 1° marzo 2026. Prima fase.";
- la deliberazione di Giunta regionale 30 gennaio 2026 n. 100 "XII legislatura. Riorganizzazione dell'Ente in vigore dal 1° marzo 2026. Seconda fase";
- la deliberazione di Giunta regionale 9 febbraio 2026 n. 171 "Rettifica errori materiali alla deliberazione di Giunta regionale n. 100 del 30 gennaio 2026 ad oggetto: "XII legislatura. Riorganizzazione dell'Ente in vigore dal 1° marzo 2026. Seconda fase.";
- la deliberazione di Giunta regionale 23 febbraio 2026 n. 263 "XII legislatura. Riassegnazione degli organici tra le Direzioni generali e le Agenzie regionali e disposizioni attuative a completamento della riorganizzazione in vigore dal 1° marzo 2026";
- la determinazione del Direttore Cura del Territorio e dell'Ambiente 05 febbraio 2026 n. 2248 "Approvazione micro-assetti nell'ambito della direzione generale cura del territorio e dell'ambiente";

- la deliberazione di Giunta regionale 27 febbraio 2026 n. 278 "Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale. Aggiornamenti in vigore dal 1° marzo 2026";

- la determinazione del Direttore Cura del Territorio e dell'Ambiente 27 febbraio 2026 n. 4291 "Conferimento e Proroga di incarichi dirigenziali nell'ambito della direzione Cura del territorio e dell'ambiente";

- la deliberazione di Giunta regionale 30 gennaio 2026 n. 101 "Piano integrato delle attività e dell'organizzazione 2026-2028. Approvazione";

- la deliberazione di Giunta regionale 27 aprile 2026 n. 656 "Piano integrato delle attività e dell'organizzazione 2026-2028: primo aggiornamento";

- il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

- la determinazione 9 febbraio 2022 n. 2335 "Direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal decreto legislativo n. 33 del 2013. Anno 2022";

Viste altresì le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale del 13/10/2017 PG/2017/0660476 e del 21/12/2017 PG/2017/0779385 contenenti le indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni predisposto in attuazione della sopra citata deliberazione n. 468/2017;

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

ATTESTATA la regolarità amministrativa del presente atto;

D E T E R M I N A

- a) di esprimere il PARERE MOTIVATO relativo alla valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 19 della l.r. 24/2017, in merito alla "Variante Specifica al P.O.I.C. della Provincia di Modena", - nell'ambito dell'Accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e art. 60 della l.r. n. 24/2017 per la riqualificazione dell'ambito ove

è collocata la struttura commerciale denominata "i Ciliegi" con insediamento di attività di interesse pubblico e riallocazione di una grande struttura di vendita, con cessione di area, in nuovo ambito in variante alla strumentazione urbanistica comunale e al POIC - con le prescrizioni e raccomandazioni di seguito elencate:

1. in fase attuativa, la scelta delle specie arboree e arbustive dovrà essere ulteriormente verificata con il Comune, tenendo conto della disponibilità idrica, delle esigenze manutentive, della capacità di ombreggiamento e del contributo ai servizi ecosistemici. In particolare, per le aree di parcheggio e per gli spazi prossimi alla sosta e alla viabilità interna, si raccomanda di valutare con attenzione l'impiego di specie fruttifere quali *Morus alba*, al fine di evitare possibili criticità nella stagione di fruttificazione, privilegiando, ove compatibile con il progetto del verde, specie meno problematiche sotto il profilo manutentivo, adeguate al contesto urbano e alla possibilità di disporre di impianto di irrigazione localizzata, quali *Fraxinus ornus* o *Fraxinus oxyphylla*; analoga verifica potrà riguardare l'impiego esteso di *Parrotia persica*, specie idroesigente, al fine di assicurare la piena coerenza con gli obiettivi di adattamento climatico, contenimento dei fabbisogni irrigui e incremento della resilienza del verde urbano;
- b) di ricordare che è necessario redigere, nell'atto conclusivo di approvazione della variante, la **Dichiarazione di sintesi**, di cui all'art. 17 del d.lgs. 152/06, che dovrà essere inviata alla scrivente;
- c) di ricordare che ai sensi dell'art. 18 del d.lgs. 152/06 il Comune di Vignola dovrà **trasmettere i risultati del monitoraggio ambientale** e le eventuali misure correttive adottate secondo le indicazioni di cui alla lettera i) dell'Allegato VI alla parte seconda del d.lgs. 152/06;
- d) di informare che è possibile prendere visione della documentazione relativa alla Variante al POIC, nella banca dati delle valutazioni ambientali della Regione Emilia-Romagna (<https://serviziambiente.regione.emilia-romagna.it/viavasweb/ricerca/dettaglio/6904>);
- e) di rendere pubblico attraverso la banca dati delle valutazioni ambientali della Regione Emilia-Romagna, il presente atto, la decisione finale in merito

all'approvazione della Variante, la Dichiarazione di sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio;

- f) di trasmettere copia della presente determinazione al Comune di Vignola, alla Provincia di Modena e al Settore Governo e Qualità del Territorio della Regione Emilia-Romagna;
- g) di dare atto, infine, che si provvederà alle ulteriori pubblicazioni previste dal Piano triennale di prevenzione della corruzione ai sensi dell'art. 7 bis, comma 3, del d.lgs. 33/2013.

DENIS BARBIERI



Provincia di Modena

**Area Amministrativa
Urbanistica, centrale unica di committenza e contratti
Programmazione urbanistica**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI VIGNOLA. PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017 PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO OVE E' COLLOCATA LA STRUTTURA COMMERCIALE DENOMINATA "I CILIEGI" CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E RIALLOCAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA, CON CESSIONE DI AREA, IN NUOVO AMBITO IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E AL POIC- ATTO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI MODENA PER L'ESPRESSIONE DELLE DETERMINAZIONI DI COMPETENZA (ART. 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. 15 DEL D.LGS. N. 152/2006 E ART. 18 E 19 L.R. 24/2017

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di Atto n. 4615/2026, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. .

Modena li, 02/10/2026

Il Dirigente
BELLENTANI BARBARA

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



Provincia di Modena

ATTO DEL PRESIDENTE

L' Atto del Presidente n. 142 del 06/10/2026 è pubblicato all'Albo Pretorio di questa Provincia, per 15 giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 06/10/2026

L'incaricato alla pubblicazione
MORSOLETTO ILDE ROSSANA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)