



COMUNE DI VIGNOLA
PROVINCIA DI MODENA

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

PROPRIETÀ

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

ESERCENTE L'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Coop Alleanza 3.0 S.C.

40055 Castenaso (BO) - Via Villanova, 29/7
C.F. e P.IVA: 03503411203

PROGETTAZIONE

INRES S.C.

www.inres.it

50019 Sesto Fiorentino (FI) - Via Tevere, 60
Telefono: 055 33671 - E-mail: inres@inres.coop.it
C.F. e P. IVA: 00515250488

Ing. Fortunato Della Guerra

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze al n. 5361
PEC: fortunato.dellaguerra@ingpec.eu

Arch. Paolo Piccinini

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato al n. 484
PEC: arch.paolo.piccinini@pec.it

ELABORATO

**RELAZIONE SULLE
INTEGRAZIONI**

DATA

**Agosto
2025**

A-R.13

Indice

1. Premessa.....	3
2. Settore Commercio della Regione Emilia-Romagna.....	4
3. Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna	6
4. Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna	9
5. Provincia di Modena.....	10
6. HERA Fognature.....	13
7. Servizio Lavori Pubblici del Comune di Vignola	14
Allegato 1 - Parere dell'Avv. Corrado Orienti (Punto 5 Lettera F)	17

1. Premessa

La presente relazione risponde alle richieste di precisazione e alle prescrizioni ricevute dagli enti intervenuti nella fase propedeutica all'accesso alla Conferenza di Servizi per l'Accordo di Programma in oggetto.

Data l'articolata sequenza di comunicazioni formali e informali, sono stati assunti come testi di riferimento le seguenti comunicazioni:

- “Verbale della seconda seduta della Conferenza Preliminare (art. 60 L.R. 24/217) tenutasi il 25/09/2024” verbale redatto dal RUP, Arch. Serena Bergamini, trasmesso il 30/10/2024)
- “Richiesta integrazioni al documento preliminare di ValSAT relativo alla variante al POIC” comunicazione dell'Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna del 04/11/2024
- “Definizione stato del procedimento, richiesta adeguamento progettuale e pareri non ancora acquisiti” del 16/04/2025 nota del RUP, Arch. Serena Bergamini;
- “Parere di competenza” del Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola del 17/06/2025.

2. Settore Commercio della Regione Emilia-Romagna

Le valutazioni del Settore Turismo, Commercio, Economia Urbana, Sport della Regione Emilia-Romagna riguardano i seguenti punti:

- A) Nuova GSV: impossibilità a procedere nell'ipotesi (definita nel progetto come: "Soluzione B") di riduzione dei posti auto pertinenziali, eccedenti la quantità stimata come minima dal punto di vista funzionale, in favore di maggiore cessione di verde pubblico, in quanto non conforme con la D.C.R. 1253\1999 (imprescindibile ai fini del rilascio favorevole dell'autorizzazione commerciale).
- B) Nuova GSV: raccomandazione ad assicurare la massima permeabilità dei suoli, anche tramite l'uso di parcheggio in copertura o pluripiano, alberature e soluzioni di pavimentazione permeabili.
- C) Nuova GSV: verifica dei requisiti di accessibilità definiti al Punto 5.3 della D.C.R. 1253\1999.
- D) C.C. I Ciliegi: inclusione, nella configurazione del centro commerciale, degli esercizi non afferenti all'Accordo di Programma e richiesta conferma che la somma delle SV previste a progetto rimanga al di sotto della quantità cumulativa dei 2.500 m², ossia rimanga nell'ambito della Media Struttura di Vendita in forma di centro commerciale
- E) C.C. I Ciliegi: verifica, avuta conferma della suddetta configurazione, che la dotazione di posti auto pertinenziali sia correttamente correlata alla SV complessiva.

Di seguito le nostre considerazioni:

- A) Nuova GSV / Soluzione B: si prende atto dell'impossibilità a procedere nell'ipotesi con meno posti auto privati e più verde pubblico.
- B) Nuova GSV / Permeabilità: nella soluzione di progetto esaminata dal Settore Commercio, era già presente il parcheggio sulla copertura dell'edificio; avendo esclusa la possibilità di realizzare piani interrati, per interferenza con la falda acquifera da preservare; non si ritiene realizzabile la soluzione del parcheggio pluripiano per i due seguenti motivi:
 - costituzione di superficie totalmente impermeabile, pari ad almeno il 50% dello sviluppo del parcheggio previsto in "superficie" (o a "raso"); tale percentuale, considerando le esigenze di rampe carrabili, corpi scala, tappeti mobili, ascensori, impianti tecnologici e mancata ottimizzazione delle corsie di distribuzione, è più probabilmente compresa tra il 60% e il 70%;
 - impatto visivo molto più invasivo, con riduzione della visibilità del fronte dell'edificio, occultato, di fatto, dall'anteposto volume dell'autorimessa in elevazione che, priva di infissi e partizioni offrirebbe un aspetto deterioro, specie nell'orario serale, nel quale la ridotta

luminosità dell'autorimessa comporterebbe il peggioramento degli aspetti esteriori, di comfort e della sensazione di sicurezza.

- C) Nuova GSV / Verifica requisiti D.C.R. 1253\1999: per la dimostrazione della compatibilità con i requisiti del regolamento regionale, si rimanda alla relazione "A-R.10 Verifica del rispetto dei requisiti D.C.R. 1253/1999 relativi ad accessibilità e viabilità ".
- D) C.C. I Ciliegi / Configurazione di MSV in forma di centro commerciale: condividendo appieno l'osservazione del Settore Commercio, viene indicata nella "Relazione tecnica descrittiva (A-R.04)", nel Paragrafo 8 e nelle Tabelle 10.2 e 10.3 del Paragrafo 10, la conformazione del centro commerciale di attrazione di livello inferiore / Media Grande Struttura di Vendita, data la somma delle SV di tutti gli esercizi di vendita previsti a progetto pari a 1.803 m². In, particolare, si richiama la composizione delle Superfici di Vendita, attuali e potenziali, degli esercizi terzi che sommano 403 m². Nel progetto, di cui alla presente proposta preliminare di Accordo di Programma, le superfici attualmente occupate dalla GSV alimentare e dall'esercizio di vicinato parafarmacia di Coop Alleanza 3.0 saranno sostituite da una MSV non alimentare di 1.400 m². Il risultato finale è quindi di 1.803 m² di SV non alimentare.
- E) C.C. I Ciliegi / Verifica parcheggi pertinenziali: nello stesso Paragrafo e nelle stesse Tabelle è rappresentata la conformità del rapporto di SV e fabbisogno di posti auto pertinenziali.

3. Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni della Regione Emilia-Romagna

Le valutazioni del Settore Turismo, Commercio, Economia Urbana, Sport della Regione Emilia-Romagna riguardano i seguenti punti:

- A) Centro Commerciale I Ciliegi: richiesta una maggiore relazione al POIC e in particolare ai benefici complessivi del trasferimento rispetto alla soluzione prevista dal Piano Provinciale di ampliamento nello stesso sito.
- B) Nuova GSV: richiesto il monitoraggio (in ambito ValSAT) degli effetti sul traffico includendo anche la nuova struttura di vendita nell'area "Cioccolateria Messori".
- C) Nuova GSV: illustrazione delle misure adottate a sgravio della rete di scolo e alla risoluzione di eventuali situazioni idrauliche di sovraccarico e criticità.
- D) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi: illustrazione delle misure adottate per la formazione di zone ombreggiate e di sistemi sostenibili di drenaggio urbano (ad esempio: giardini della pioggia).
- E) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi: indicazione del grado di compensazione raggiunto dal progetto in termini di nuove superfici permeabili.
- F) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi: sono richiesti la descrizione delle misure di partecipazione adottate e l'aggiornamento del Documento di ValSAT ai parametri del PAIR 2030.
- G) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi: è richiesta l'esplicitazione delle misure e dei risultati attesi in ordine al bilanciamento fra beni ecosistemici perduti e misure compensative positive.

Di seguito le nostre considerazioni:

- A) Centro Commerciale I Ciliegi / Confronto con il POIC: premesso che la variante del POIC ha come oggetto il solo trasferimento della GSV, per quanto attiene l'assetto del territorio provinciale (oggetto del POIC), la variazione ha scarsa incidenza, non essendo previste che possano avere impatti sulle matrici di stretto interesse provinciale. Queste argomentazioni sono state sviluppate (a seguito della richiesta di integrazione) nel Documento di ValSAT, con l'aggiuntiva simulazione degli impatti nell'ambito di immediato riferimento, nell'ipotesi di ampliamento in loco.
- B) Nuova GSV / Monitoraggio traffico: il monitoraggio del traffico è stato indicato nel Documento di ValSAT. In termini generali si individua una futura articolazione delle azioni di monitoraggio, relative a ciascun attore. Ad esempio, Coop Alleanza 3.0 provvederà al monitoraggio delle auto in ingresso e in uscita dal lotto "Coop" e così sarà fatto anche per gli altri interventori che

a diverso titolo hanno operato od opereranno le trasformazioni dell'ambito analizzato dallo Studio del traffico originario e delle sue successive integrazioni. In particolare, sarà oggetto di analisi l'intersezione di via Circonvallazione e via Prada e la funzionalità complessiva del tratto compreso tra questo incrocio e la rotatoria con via per Sassuolo in conseguenza dei flussi di traffico generati dalla nuova Medio Piccola Struttura di Vendita alimentare presente nel Comparto "Messori. Nell'occasione si evidenzia l'ulteriore studio del traffico, redatto dall'Ing. Roberto Odorici, su incarico dell'Unione dei Comuni Terre di Castelli (di cui al protocollo comunale. n. 23292 del 11/06/2025). Tale studio, che sarà assunto agli atti della Conferenza Preliminare, confronta lo studio del traffico originario con gli aggiornati dati relativi al Polo Socio-Sanitario e al Comparto Messori e conferma la sostenibilità complessiva del sistema viabilistico. Di conseguenza, il già citato monitoraggio degli effetti dell'insieme delle trasformazioni in atto e in progetto, partirà dal quadro aggiornato con l'inclusione degli ultimi dati e proiezioni del Polo Socio-Sanitario e del Comparto Messori, rimanendo a ciascun interventore, in riferimento al proprio lotto di intervento, l'onere dei rilevamenti, dei confronti e delle relazioni conseguenti.

- C) Nuova GSV / Migliorie idrauliche: il sistema di laminazione previsto dal progetto, corrispondente al sovradimensionamento di tutte le tubazioni della rete delle acque meteoriche, sia pubbliche sia private, che saranno realizzate nell'ambito dell'originaria area di proprietà (antecedente le cessioni) consentiranno un miglioramento rispetto all'attuale situazione, laddove le acque non assorbite dal terreno naturale scolano verso il tratto scoperto del Fosso Prada (a Nord della via Prada). Rimandando per il quadro dettagliato della situazione, alle descrizioni e ai calcoli contenuti nella relazione idraulica, si riporta in questo riepilogo, che il sistema lineare di laminazione, dato dal sovradimensionamento delle tubazioni, è dimensionato oltre il livello dell'invarianza idraulica stimato (sulla sola porzione di terreno impermeabilizzato) con una ridondanza di circa il 25%. Aggiuntivamente, rispetto alle criticità registrate nella rete scolante gravitante sul Fosso Prada, nel tratto a monte del punto di scarico previsto per il nuovo insediamento, Coop Alleanza 3.0 si impegnerà a realizzare, quale primo stralcio attuativo, una tubazione all'interno della proprietà privata, al di sotto dell'area di scarico merci. Tale tubazione raddoppierà l'attuale tratto tombinato (di competenza comunale) compreso tra l'incrocio di via Montanara e via per Sassuolo migliorando la capacità di smaltimento delle acque meteoriche che in quell'ambito causano periodici allagamenti in corrispondenza di precipitazioni particolarmente rilevanti.
- D) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Ombreggiamenti: nella nuova GSV sono state previste tettoie con sovrapposti pannelli fotovoltaici in conformità con le più recenti linee guida regionali (D.A.L. 125/2023). Laddove possibile, sono state previste alberature sia all'interno sia all'esterno delle due aree di intervento. In particolare, dalla ricognizione effettuata insieme

con i tecnici del Comune è stato possibile individuare quali ulteriori siti di impianto il Parco della Meditazione e il corridoio verde che separa la pista ciclabile dalla via Nazario Sauro.

- E) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Permeabilità: con analogo congiunto obiettivo di de-sigillazione, sono state individuate le aree a perimetro del Centro Commerciale I Ciliegi da trasformare da superfici pavimentate in superfici permeabili, in prevalenza a prato. Nel si prevede di aumentare la superficie permeabile da 550 m² a 1.765 m² (con un aumento di 1.215 m² pari ad un aumento del 321%) e assicurando al lotto della Nuova GSV un indice di permeabilità territoriale del 30%. L'ipotesi iniziale di insediare giardini della pioggia è stata superata dalla previsione di un nuovo tratto fognario sul lato Ovest del lotto (tratto diversivo del Fosso Prada) e del nuovo golfo di fermata bus sul lato Nord di via Circonvallazione (entrambi interventi giudicati di rilevante interesse pubblico).
- F) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Aggiornamenti del Documento di ValSAT: il Documento di ValSAT contiene (nella versione attuale) la descrizione delle misure di partecipazione adottate ed è stato aggiornato ai parametri del PAIR 2030.
- G) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Beni ecosistemici perduti: per un'adeguata illustrazione della parziale compensazione tra beni ecosistemici perduti e misure ambientali mitigative si rimanda alla documentazione della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT).

4. Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna

Le valutazioni dell'Ufficio Territoriale di Modena dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile riguardano i seguenti punti:

- A) Nuova GSV: richiesto il ri-calcolo dell'invarianza idraulica, escludendo le superfici permeabili del lotto, aumentando, in questo modo, la quantità in laminazione.
- B) Nuova GSV: dettaglio della laminazione della porzione di parcheggio pubblico attestata sul lato Sud di via Prada.
- C) Nuova GSV: verifica della capacità del Fosso Prada di ricevere gli apporti provenienti dal nuovo intervento al fine di evitare l'aggravio di situazioni già delicate e problematiche.

Di seguito le nostre considerazioni:

- A) Nuova GSV / Invarianza idraulica: come, in parte, già descritto nel Paragrafo 3 di questa stessa relazione, il sistema di laminazione previsto dal progetto (con specifica variante conseguente alla richiesta dell'Agenzia), è calcolato sulla superficie impermeabile e tramite il sovradimensionamento di tutte le tubazioni della rete delle acque meteoriche, sia pubbliche sia private, consentirà un miglioramento rispetto all'attuale situazione. Rimandando per il quadro dettagliato della situazione, alle descrizioni e ai calcoli contenuti nella relazione idraulica, si riporta in questo riepilogo, che la quantità di acque meteoriche scaricate (litri al secondo) diminuirà di una percentuale pari a circa il 25%, rispetto alla condizione attuale.
- B) Nuova GSV / Sistemazione idraulica dei posti auto di via Prada: sono state adottate le misure richieste, per il dettaglio si rimanda alla relazione idraulica.
- C) Nuova GSV / Fosso Prada: nella relazione idraulica è riportata l'analisi della capacità del Fosso Prada, riconfermando che l'intervento in oggetto è compatibile con le condizioni di esercizio dell'attuale fosso. In aggiunta si segnala l'iniziativa del Comune per il miglioramento del tratto a monte (quello tombinato) e la disponibilità dell'Agenzia ad effettuare operazioni di manutenzione straordinaria del Fosso Prada per migliorarne la capacità di ricevimento e convogliamento a valle- Tali migliorie saranno promosse dal Comune con la realizzazione, con la compartecipazione di Coop Alleanza 3.0 nel tratto corrispondente all'area di proprietà privata, di un nuovo tratto fognario diversivo del Fosso Prada, che migliorerà la raccolta delle acque meteoriche del bacino drenante a monte dell'area d'intervento.

5. Provincia di Modena

Le valutazioni della Provincia di Modena riguardano i seguenti punti:

- A) Centro Commerciale I Ciliegi: chiesto un approfondimento dello studio del traffico già elaborato.
- B) Nuova GSV: richiesta una relazione di validazione dello studio del traffico originario in relazione alle modifiche apportate nel sistema di accessi del Polo Socio-Sanitario.
- C) Nuova GSV: rispetto ad alcune soluzioni emerse nelle valutazioni preliminari, è stato raccomandato di mantenere la fluidità del traffico veicolare, evitando eccessive riduzioni del livello di servizio, sempre garantendo la sicurezza di pedoni e ciclisti.
- D) Nuova GSV: richiesto di introdurre nel progetto il monitoraggio sul traffico al fine di verificare le future eventuali criticità, distinguendo la responsabilità dell'area "Cioccolateria Messori" in cui è stata realizzata una Media Piccola Struttura di Vendita alimentare, non prevista nelle valutazioni operate nell'ambito del Tavolo Tecnico istituzionale.
- E) Nuova GSV: indicato il positivo impegno di AMO nell'organizzare fermate del trasporto pubblico locale (linea interurbana) in via per Sassuolo / via Circonvallazione, a servizio del Polo Socio-Sanitario.
- F) Nuova GSV: verifica della compatibilità, con la normativa del PRG, dell'inclusione delle rampe di accesso al parcheggio pubblico dalla via Circonvallazione.
- G) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi: richiesta la modifica del Prospetto Normativo del POIC, indicando che il trasferimento della GSV riporta il Centro Commerciale I Ciliegi, fuori dall'ambito di competenza POIC, entrando in quello comunale.
- H) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi: richiesti gli aggiornamenti rispetto al PAIR 2030 e alcuni ulteriori dettagli e dimostrazioni in ordine alla compensazione dei beni ecosistemici perduti mediante un opportuno "bilanciamento urbanistico" con misure quali:
- collegamento all'adiacente impianto di teleriscaldamento;
 - promozione della costituzione di una comunità energetica;
 - adozione di soluzioni di forestazione;
 - implemento della produzione di energia pulita in autoconsumo (pensiline fotovoltaiche sui parcheggi a raso e in copertura);
 - recupero delle acque piovane.
- I) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi: richiesta una stima più precisa degli scavi nella Nuova GSV, della previsione dei rinterri in loco e nell'area de I Ciliegi, indicazione del sito di stoccaggio temporaneo e del numero di automezzi impiegati.

Di seguito le nostre considerazioni:

- A) Centro Commerciale I Ciliegi / Piano del traffico: effettuato l'approfondimento richiesto.
- B) Nuova GSV / Piano del traffico: la relazione sulle modifiche apportate nel sistema di accessi del Polo Socio-Sanitario è stata redatta dal consulente dell'Unione Terra dei Castelli, Ing. Roberto Odorici.
- C) Nuova GSV / Viabilità: le soluzioni puntuali degli innesti e le altre modifiche complementari sono state riportate nel progetto in accordo con il Comune di Vignola.
- D) Nuova GSV / Monitoraggio traffico: *si riprende la risposta data alla Lettera B del Punto 3*: il monitoraggio del traffico è stato indicato nel Documento di ValSAT. In termini generali si individua una futura articolazione delle azioni di monitoraggio, relative a ciascun attore. Ad esempio, Coop Alleanza 3.0 provvederà al monitoraggio delle auto in ingresso e in uscita dal lotto "Coop" e così sarà fatto anche per gli altri interventori che a diverso titolo hanno operato od opereranno le trasformazioni dell'ambito analizzato dallo Studio del traffico originario e delle sue successive integrazioni. In particolare, sarà oggetto di analisi l'intersezione di via Circonvallazione e via Prada e la funzionalità complessiva del tratto compreso tra questo incrocio e la rotatoria con via per Sassuolo in conseguenza dei flussi di traffico generati dalla nuova Medio Piccola Struttura di Vendita alimentare presente nel Comparto "Messori. Nell'occasione si evidenzia l'ulteriore studio del traffico, redatto dall'Ing. Roberto Odorici, su incarico dell'Unione dei Comuni Terre di Castelli (di cui al protocollo comunale. n. 23292 del 11/06/2025). Tale studio, che sarà assunto agli atti della Conferenza Preliminare, confronta lo studio del traffico originario con gli aggiornati dati relativi al Polo Socio-Sanitario e al Comparto Messori e conferma la sostenibilità complessiva del sistema viabilistico.
- E) Nuova GSV / Fermata bus: riportato nel progetto il golfo di fermata sul lato Nord di via Circonvallazione.
- F) Nuova GSV / Rampe parcheggio: Il PRG non definisce esplicitamente il perimetro delle aree di parcheggio pubblico ma all'art. 15 c. 3 stabilisce che: *"Non sono considerate come opere di urbanizzazione secondaria quanto piuttosto di urbanizzazione generale, i servizi e le infrastrutture viarie di rilevanza comunale o sovracomunale e le infrastrutture a rete, con esclusione per gli allacciamenti"*. Ne consegue che date le esclusioni indicate e non potendo considerare le rampe di accesso e uscita quali viabilità comunale (per differenti caratteristiche), appartengano all'area del parcheggio. Tale considerazione è supportata dalle valutazioni di principio esposte nel parere dell'Avv. Corrado Orienti, allegato alla presente relazione.
- G) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Modifiche al POIC: recepita la modifica del Prospetto Normativo del POIC.

- H) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Aggiornamenti della ValSAT: nel Documento di ValSAT sono stati riportati gli aggiornamenti e le integrazioni richiesti.
- I) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Scavi e trasporti: si rimanda al Documento di ValSAT.

6. HERA Fognature

Le valutazioni di HERA Fognature riguardano il seguente punto:

- A) Nuova GSV: richiesta la separazione della rete acque meteoriche in aree di cessione al Comune da quella ricadente nella residua area privata.

Di seguito le nostre considerazioni:

- A) Nuova GSV / Separazione fognature: riportata nel progetto delle opere idrauliche la richiesta separazione delle reti pubblica e privata.

7. Servizio Lavori Pubblici del Comune di Vignola

Il Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione Della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola ha espresso in diverse occasioni e in una continua fase collaborativa alcune osservazioni che sono state in parte accolte nel progetto; queste hanno riguardato sia alcuni dettagli dell'assetto viabilistico e ciclo-pedonale, sia l'assetto vegetazionale. Le prime sono state oggetto di aggiuntivo confronto, per quanto di competenza, anche con la Provincia; le seconde, come già anticipate hanno avuto il supporto dell'Università di Bologna che ha indicato le corrette essenze e gli ottimali sesti di impianto. Assumendo il parere conclusivo dello scorso 17/06/2025, si possono riepilogare le seguenti richieste di precisazioni / integrazioni:

- A) Centro Commerciale I Ciliegi / Ingresso e uscita da via Prada: richiesta la possibilità per i veicoli in ingresso da via Prada di poter eseguire un'inversione di marcia all'interno dell'area di parcheggio al fine di consentirne l'uscita sulla medesima Via.
- B) Centro Commerciale I Ciliegi / Uscita degli autoveicoli commerciali: richiesta la valutazione della possibilità di eliminare l'uscita in via Prada degli autoveicoli commerciali, in uscita dall'area di scarico merci.
- C) Centro Commerciale I Ciliegi / Area di cessione: richiesto di indicare l'area di cessione corrispondente alla formazione della corsia di accesso all'autorimessa interrata, ricavata in porzione di area privata lungo via di Mezzo.
- D) Centro Commerciale I Ciliegi / Alberature: richiesto il recepimento delle specifiche agronomiche contenute nella relazione del Prof. Alberto Minelli (Università di Bologna) in relazione alle piantumazioni lungo la pista ciclo-pedonale e nel Parco della Meditazione.
- E) Centro Commerciale I Ciliegi / Parco della Meditazione: richiede l'eliminazione dei due accessi pedonali originariamente previsti da via Prada, la cisterna esistente di raccolta delle acque meteoriche destinate all'irrigazione e alcune sedute di fronte all'ingresso del Cimitero.
- F) Centro Commerciale I Ciliegi / Incrocio tra via di Mezzo e via Tassoni: richiede alcune modifiche di profilo e la formazione di un tratto di pavimentazione speciale.
- G) Nuova GSV / Segnaletica stradale: richiesta l'integrazione di alcuni cartelli e pittogrammi.
- H) Nuova GSV / Percorso ciclo pedonale: richiesta l'eliminazione del raccordo (solo pedonale) tra via Circonvallazione e il percorso ciclo pedonale.
- I) Nuova GSV / Accesso al parcheggio pubblico: richiesto accesso permanentemente libero al parcheggio pubblico.
- J) Nuova GSV / Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale: richiesta la conformità alle specifiche del PRIC.

- K) Nuova GSV / Fermata bus: richiesta la formazione di golfo di fermata lungo il lato Nord di via Circonvallazione.
- L) Nuova GSV / Alberature: richiesto il recepimento delle specifiche agronomiche contenute nella relazione del Prof. Alberto Minelli (Università di Bologna).
- M) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Dettagli viabilità: richiesta la conformazione del progetto al Parere Tecnico Finale (Revisione aprile 2025) dell'Arch. Danilo Odetto.
- N) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Computi Metrici Estimativi: richiesta la revisione del CME su base del prezziario delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna.
- O) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Specifiche per la messa a dimora di nuove piante di protezione delle piante esistenti: indicata la necessità nei successivi livelli di progettazione della definizione delle modalità dei nuovi impianti e della preservazione dell'apparato radicale, delle parti aeree, dei due esemplari di bagolaro (*Celtis australis*) esistenti nell'area de I Ciliegi, in ottemperanza a quanto prescritto all'art. 7 "Norme per la difesa delle piante in area di cantiere" del vigente "Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato".
- P) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Piano di manutenzione del verde pubblico: richiesto il piano con l'indicazione delle attività di manutenzione riportante le da eseguirsi nelle aree a verde pubblico.

Di seguito le nostre considerazioni:

- A) Centro Commerciale I Ciliegi / Ingresso e uscita da via Prada: la manovra richiesta è possibile.
- B) Centro Commerciale I Ciliegi / Uscita degli autoveicoli commerciali: non è possibile modificare il senso di marcia degli automezzi che non hanno modo di effettuare inversione all'interno dell'area di scarico merci; occorre però notare che rispetto alla situazione attuale, verrà drasticamente ridotto sia il numero dei transiti sia la dimensione degli autoveicoli.
- C) Centro Commerciale I Ciliegi / Area di cessione: indicata l'area di cessione in tavola specificamente dedicata.
- D) Centro Commerciale I Ciliegi / Alberature: recepite le specifiche agronomiche del Prof. Alberto Minelli (Università di Bologna) e, verificato che il numero degli alberi da destinare alla pista ciclabile indicato nella relazione è inferiore a quello effettivamente corrispondente allo sviluppo complessivo del percorso da piantumare; negli elaborati aggiornati è stato riportato il numero complessivo delle 84 piante previste in nuovo impianto.
- E) Centro Commerciale I Ciliegi / Parco della Meditazione: modifiche recepite nel progetto del Parco della Meditazione e aggiunte nel computo metrico estimativo quattro sedute di fronte all'ingresso del Cimitero, riportate in una rappresentazione preliminare nella Relazione tecnica descrittiva (A-R.04) da meglio specificare con il Servizio Lavori Pubblici.

- F) Centro Commerciale I Ciliegi / Incrocio tra via di Mezzo e via Tassoni : modifiche recepite nel progetto.
- G) Nuova GSV / Segnaletica stradale: modifiche recepite nel progetto.
- H) Nuova GSV / Percorso ciclo pedonale: modifica recepita nel progetto.
- I) Nuova GSV / Accesso al parcheggio pubblico: l'accesso sarà permanentemente libero al parcheggio pubblico, non essendo prevista alcun elemento di chiusura.
- J) Nuova GSV / Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale: la conformità alle specifiche del PRIC sarà pienamente assunta in sede di progettazione esecutiva.
- K) Nuova GSV / Fermata bus: modifica recepita nel progetto.
- L) Nuova GSV / Alberature: recepite le specifiche agronomiche del Prof. Alberto Minelli (Università di Bologna).
- M) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Dettagli viabilità: recepite le specifiche tecniche dell'Arch. Danilo Odetto.
- N) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Computi Metrici Estimativi: revisione del CME su effettuata con il prezziario delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna.
- O) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Specifiche per la messa a dimora di nuove piante di protezione delle piante esistenti: si prende atto e si assume l'impegno del rispetto delle specifiche tecniche indicate.
- P) Nuova GSV e Centro Commerciale I Ciliegi / Piano di manutenzione del verde pubblico: il piano sarà redatto in fase di progettazione esecutiva.

Allegato 1 - Parere dell'Avv. Corrado Orienti (Punto 5 Lettera F)

Spett.le
Coop Alleanza 3.0
Via Villanova
40055 Castenaso (Bo)

Oggetto: parere richiesto in tema di parcheggi dovuti quali standard per le strutture commerciali, con riguardo alla computabilità di accessi, rampe e corselli.

I parcheggi pertinenziali negli insediamenti commerciali:

1. considerazioni preliminari: profili generali e funzione 2. insediamenti commerciali 3. classificazione in termini urbanistici 4. computabilità nello standard di rampe, corselli e aree di manovra.

1. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI .

La disciplina dei parcheggi pertinenziali è stata introdotta dall'art. 18 della L. n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte), che ha aggiunto l'art. 41 *sexies* della Legge Urbanistica fondamentale n. 1150/1942, il quale prevede, che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi.

La suddetta norma è finalizzata alla necessità di decongestionare i centri delle città, imponendo il reperimento di parcheggi nelle aree interessate dalle nuove costruzioni. La misura di tali spazi, inizialmente stabilita in 1 mq / 20 mc di costruzione, è stata successivamente modificata dall'art. 2 della L. n. 122/1989 (c.d. Legge Tognoli) in 1 mq / 10 mc di costruzione.

Si è più volte evidenziato in dottrina e giurisprudenza (tra le altre, Cass. civ. Sez. II, 13 gennaio 2010, n. 378) che l'art. 41 *sexies* della L. n. 1150/1942 opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come **norma di azione nel rapporto pubblicistico con la P.A.**, stabilendo che quest'ultima non possa autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate dei necessari spazi a parcheggio: la Legge Ponte ha quindi introdotto uno standard urbanistico ed edilizio, ovvero un parametro urbanistico volto a determinare il rapporto massimo tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, spazi pubblici e aree destinate a parcheggio, la cui funzione è quella di consentire uno sviluppo edilizio controllato.

Merita precisare che la suddetta previsione è appunto da applicarsi anche ai fabbricati diversi dalle costruzioni residenziali, in considerazione sia del dato testuale (la norma citata non specifica che tale quota riguardi solo le costruzioni residenziali), che delle finalità della norma (decongestionare la viabilità pubblica, attraverso la previsione, in sede di nuove costruzioni, di idonei spazi di allocazione degli autoveicoli affluenti agli edifici, esigenza che evidentemente riguarda indistintamente sia gli edifici residenziali che, a maggior ragione, quelli destinati ad attività terziarie), come evidenziato più volte dal Giudice Amministrativo (orientamento da tempo consolidato, v. Consiglio di Stato, sez. VI, 19/10/2006, n. 6256).

Occorre inoltre evidenziare che, quale che sia la sorte del vincolo pertinenziale di

stampo privatistico rispetto alle costruzioni servite, **il vincolo pubblicistico di destinazione** (vincolo di natura urbanistica) **previsto *ex lege* risulta imm modificabile**, come peraltro confermato dal D.L. n. 5/2012, recante Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo, modificato dalla legge di conversione 4 aprile 2012, n. 35.

2. INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

In materia di insediamenti commerciali la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, finalizzati a vedere garantito il reperimento di parcheggi connessi alla destinazione d'uso, concorre al soddisfacimento del più ampio interesse pubblico di mitigare e rendere compatibile (con particolare riguardo a fattori quali la mobilità ed il traffico veicolare indotto) l'impatto territoriale e ambientale degli stessi.

Al suddetto fine le Regioni stabiliscono difatti (ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998, precedentemente alla riforma del Titolo V della costituzione, e nell'esercizio della propria potestà legislativa in materia, successivamente alle modifiche del riparto operato dalla riforma costituzionale) i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, intesi come **vincoli di natura urbanistica da recepirsi negli strumenti urbanistici comunali, espressamente specificando la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi pertinenziali**, relativi alle diverse strutture di vendita.

In particolare, la Regione Emilia Romagna ha provveduto mediante la L.R. n. 14/1999 ed il successivo atto approvato dal Consiglio Regionale (Testo coordinato della deliberazione del Consiglio regionale n. 1253/99 con le modifiche introdotte dalle deliberazioni del Consiglio regionale n. 344/02 e n. 653/05 e dalla Deliberazione dell'Assemblea legislativa-DAL n. 155/08).

Con riferimento alla accessibilità veicolare e pedonale delle strutture di vendita, la Regione, nell'atto sopra richiamato, ha stabilito in relazione alla superficie di vendita (Sv) la **dotazione minima necessaria di parcheggi pertinenziali di uso comune (parcheggi per la clientela)**, definiti come le aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento (cfr. art. 5.2 del Testo coordinato delle deliberazioni del Consiglio regionale n. 1253/99, n. 344/02 e n. 653/05 e DAL n. 155/08).

Per gli esercizi con oltre 1.500 mq di Sv il legislatore regionale ha stabilito tale dotazione minima necessaria in 1 posto-auto / 8 mq di Sv per i prodotti alimentari e 1 posto-auto ogni 16 mq di Sv per i prodotti non alimentari, quindi in misura superiore rispetto alla quota individuata dal legislatore statale per le nuove costruzioni, da computarsi in 1 mq / 10 mc di costruzione ai sensi dell'art. 41 *sexies* della L. n. 1150/1942, così come sostituito dall'art. 2 della L. n. 122/1989 "Legge Tognoli". L'ordinamento regionale prevede che nella maggior dotazione prescritta debbano ricomprendersi i parcheggi "Tognoli".

Ai fini del rispetto della L. n. 122/1989, il legislatore regionale ha poi specificato che la **superficie convenzionale di un posto auto si considera pari a 25 mq. (al lordo della viabilità d'accesso e delle aree di manovra).**

3. Classificazione in termini urbanistici.

Da quanto sopra consegue che, per gli insediamenti commerciali, **la dotazione di parcheggi pertinenziali** (sia nella misura individuata dal legislatore statale in via generale per le nuove costruzioni, che nella maggior misura individuata ai sensi della legislazione statale dal legislatore regionale nell'atto che stabilisce i criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica) **costituisce requisito urbanistico** complementare alle ordinarie dotazioni di standard (cfr. art. 4 della L.R. n. 14/1999), cioè requisito obbligatorio di soddisfazione di un interesse pubblico.

Ne deriva che i parcheggi pertinenziali costituiscano **dotazione ecologica ed Ambientale**, ai sensi del combinato disposto degli art. A-25 e A-6 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000, trattandosi di spazi che concorrono al raggiungimento delle finalità di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, mitigando gli impatti negativi. In quanto dotazione territoriale, i parcheggi pertinenziali individuati dal legislatore regionale e dagli strumenti urbanistici si qualificano come **standard di soddisfazione di parametri urbanistici che legittimano l'intervento**.

4. Computabilità di rampe, corselli e aree di manovra.

In virtù della disciplina regionale in materia di parcheggi richiesti per l'insediamento di strutture commerciali precedentemente richiamata, le rampe di accesso, i corselli e le aree di manovra concorrono alla soddisfazione della dotazione urbanistica richiesta dall'ordinamento, in quanto opere complementari funzionali al conseguimento della finalità di interesse collettivo per la quale è imposto lo standard medesimo (fruizione collettiva e soddisfazione di bisogno generali).

La L.R. 24/2017 conferma la interpretazione improntata al criterio funzionale (art.4 caratteristiche delle dotazioni), evidenziandone le caratteristiche prestazionali, quindi qualificando l'accessibilità e la idoneità a soddisfare interessi collettivi.

Conferma la inclusione di rampe e corselli nel computo della dotazione urbanistica anche la DAL 2017 (delib. GR 922/2017), che, confermando quanto già precisato dalla DAL 2010, ricomprende tra le superfici escluse dal computo di SU ed SA *"...i corselli delle autorimesse.... e relative rampe..."* (All. II sub 20), esclusione motivata appunto dalla natura essenziale di opere di urbanizzazione (dotazioni territoriali) che completano parcheggi ed autorimesse; così pure la DAL 20 dicembre 2018 n. 186, al punto 1.5., con riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione precisa su a) l'obbligo di reperimento e sistemazione delle **"aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali"**, ovviamente riferendosi a tutte le aree occorrenti a soddisfare l'interesse collettivo considerato.

Pertanto, una diversa interpretazione che riducesse il computo dello standard alla sola superficie degli stalli di sosta comporterebbe la negazione della funzione di interesse collettivo delle residue porzioni di aree complementari che costituisce l'interesse pubblico perseguito, il che appare evidentemente incongruo nella logica di sistema.

Modena, lì 29 luglio 2025

Avv. Corrado Orienti



