

SCHEMA DI 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

TRA
Comune di Vignola (MO)

Provincia di Modena

Regione Emilia Romagna

Azienda Pubblica di servizi alla persona Terre di Castelli "Giorgio Gasparini"

Unione Terre di Castelli (MO)

COOP Allenza 3.0 S.C

In data _____ alle ore _____ presso la sede del Comune di Vignola, in via Bellucci n. 1, a seguito della convocazione effettuata dal Sindaco del Comune di Vignola, prof.ssa Emilia Muratori ai soggetti interessati in data _____, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della L.R. 24/2017, si è riunita la Conferenza preliminare, per la conclusione dell'Accordo di Programma (Accordo) per la realizzazione degli interventi di cui in epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti:

- COMUNE DI VIGNOLA, con sede in Vignola (MO), via Bellucci n. 1, P.IVA 00179790365, indirizzo PEC comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it, in persona di _____, nato a _____, il _____, codice fiscale _____, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Vignola n. _____ eventuale: delega del Sindaco prof. _____, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto anche Comune o amministrazione comunale;
- AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA TERRE DI CASTELLI GIORGIO GASPARINI, con sede in Vignola (MO), via Libertà n. 823, P.IVA 03099960365, indirizzo PEC aspvignola@pec.it, in persona di _____, nato a _____, il _____, codice fiscale _____, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di _____, nel seguito del presente atto anche ASP;
- UNIONE TERRE DI CASTELLI con sede in _____ (MO), via _____, P.IVA _____ indirizzo PEC _____, in persona di (Presidente dell'Unione) _____, nato a _____, il _____, codice fiscale _____, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione del Consiglio dell'Unione n. _____ agli atti dell'Unione e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto anche Unione;
- PROVINCIA DI MODENA, con sede in Modena (MO), in viale Martiri della Libertà 24, codice fiscale 01375710363, indirizzo PEC provinciadi Modena@cert.provincia.modena.it, in persona di _____, che sottoscrive il presente atto in virtù di Atto della Provincia di Modena n. _____, nel seguito del presente atto indicata anche come Provincia;

- REGIONE EMILIA ROMAGNA, con sede a Bologna, via Aldo Moro 60, codice fiscale _____, indirizzo PEC _____, in persona di _____, che sottoscrive il presente atto in virtù di Atto della Regione n. _____, nel seguito del presente atto indicata anche come Regione,

E

- COOP ALLEANZA 3.0 S.C., P.IVA 03503411203 con sede in Villanova di Castenaso (BO), via Villanova n. 29/7, indirizzo di posta elettronica certificata posta.certificata@pec.coopalleanza3-0.it, in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione munito di poteri di rappresentanza, Dott. Domenico Livio Trombone, nato a Potenza, il 31/08/1960, Codice fiscale TRM DNC 60M31G942Q, soggetto attuatore.

PREMESSO CHE:

- il Comune, ai sensi delle previsioni di cui alla L.R. n. 24/2017 n. 24, è in fase di assunzione del Piano Urbanistico Generale (PUG) per il completo rinnovo della strumentazione urbanistica, senza tuttavia aver ancora completato il relativo procedimento di approvazione;
- in via preliminare, l'amministrazione ha avviato una fase di analisi e indagine conoscitiva del territorio, relativamente anche agli insediamenti commerciali, nell'ambito della complessiva rivalutazione finalizzata in particolare alla riqualificazione, con il perseguimento di politiche di attrattività e competitività del territorio;
- in particolare, nel caso di specie, si è avviato un confronto con gli operatori al fine di favorire gli interventi finalizzati alla riqualificazione delle attività esistenti, con rivalutazione anche di ipotesi di riallocazione di attività già insediate, purché nell'ambito di complessivi progetti di riqualificazione e riuso, con riduzione del carico urbanistico e decongestionamento delle aree, anche al fine del miglioramento della sostenibilità ambientale;

CONSIDERATO CHE:

- nel territorio del Comune di Vignola Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. è storicamente proprietaria di gran parte dei fabbricati posti in via di Mezzo n. 142, dei quali attualmente ha la piena disponibilità, oggi occupati dal Centro Commerciale "I Ciliegi" (grande struttura di vendita), disciplinati dal PRG vigente in minor parte come zona B.2 residenziale ad assetto urbanistico consolidato e per altra parte come zona D.3 per attrezzature distributive prevalentemente edificate;
- l'area su cui insiste il centro commerciale "I Ciliegi", è situata in ambito prevalentemente residenziale consolidato e caratterizzato dalla presenza di edifici e strutture residenziali e artigianali, attualmente congestionato e compromesso sotto il profilo ambientale a causa del notevole flusso di mezzi che accedono alla stessa struttura, onde della pressione dell'attività commerciale di così forte impatto dimensionale, con deficit nel territorio circostante di servizi alla persona e di interesse pubblico qualificanti, male organizzato nella strutturazione delle aree libere e della viabilità, non adeguato a livello urbanistico e funzionale, limitato quindi nelle sue potenzialità quale fulcro di attività pubbliche rivitalizzanti il contesto urbano limitrofo;
- pertanto, l'amministrazione ha avviato un percorso anticipatorio rispetto al PUG avente ad oggetto la riqualificazione di tale area, attraverso la sua rifunzionalizzazione, indubbiamente non più idonea alla permanenza di una struttura di vendita alimentare di tali dimensioni, in particolare caratterizzata da impianti tecnologici obsoleti ed impattanti;
- sussiste per Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. l'esigenza di investire ulteriormente nel territorio del Comune di Vignola con una maggiore capacità di offerta e servizi, attraverso la realizzazione di una nuova struttura di vendita caratterizzata da una moderna e più ampia struttura Commerciale, alimentare, orientata al risparmio energetico e alla massima

accessibilità, nonché all'attuazione di un complessivo intervento caratterizzato da un contesto ambientale e architettonico di pregio;

- la situazione dei luoghi determina l'impossibilità di procedere a un ammodernamento con ampliamento della struttura di vendita esistente, Centro Commerciale "I ciliegi", 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;
- l'area prevista per l'insediamento della nuova GSV alimentare è stata individuata, tra la città consolidata e gli ambiti produttivi edificati ed a ridosso di viabilità principale esistente, idonea a soddisfare gli elementi di accessibilità nonché gli standard richiesti per l'insediamento, ed è stata oggetto di specifica progettazione e analisi di sostenibilità;
- conseguentemente con il soggetto proponente veniva sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/90 e ss.mm.ii., con il quale le parti convenivano:
 - o che il soggetto attuatore provvedesse a concedere, in comodato d'uso gratuito per anni 20, dalla data di sottoscrizione del contratto, con efficacia dalla successiva data di effettiva consegna dei locali, il piano superiore del fabbricato che attualmente ospita al piano terra il centro commerciale "I Ciliegi", previa esecuzione di lavori di manutenzione a suo carico, da effettuarsi a seguito di presentazione di Cila o altro titolo necessario in caso di modifiche progettuali, lavori elencati nella relazione illustrativa che introduce il preventivo analitico corredata di planimetria identificativa dei locali medesimi (allegato n. 1, che integra l'accordo) e meglio precisati negli elaborati progettuali descrittivi dell'intervento depositato nell'ambito del procedimento di accordo di programma;
 - o che il soggetto attuatore provvedesse a cedere in proprietà al Comune di Vignola spazi, per complessivi mq. 110 circa di Superficie Complessiva, da realizzarsi nel nuovo insediamento commerciale che verrà costruito al buon esito del procedimento di accordo di programma ed all'approvazione del PUA in variante al P.R.G. (ad oggi rispetto all'accordo anche al POIC-PTCP), aventi autonoma destinazione funzionale di pubblico interesse, previa autorizzazione alla monetizzazione dei parcheggi pubblici, nel numero massimo di 15 posti auto, che non potessero eventualmente essere realizzati per effetto del conseguente ampliamento del fabbricato conseguente e/o connesso alla realizzazione dei citati locali;
 - o che il soggetto attuatore si impegnasse al versamento del contributo straordinario derivante dalla variante urbanistica che veniva predeterminato dallo stesso in euro 2.350.000,00 (euro duemilionitrecentocinquantamila/00) e che sarebbe stato oggetto di apposita perizia di stima che il Comune avrebbe provveduto ad assumere a seguito della presentazione della proposta progettuale. Qualora l'importo determinato con perizia comunale avesse dovuto eccedere l'importo sopra indicato, i soggetti attuatori si riservavano facoltà di recesso dall'accordo; in alternativa le parti si riservavano la facoltà di negoziare consensualmente le modalità di congruaggio della maggior somma;
 - o che il soggetto attuatore provvedesse ad abbandonare il contenzioso il ricorso TAR Emilia Romagna – Bologna iscritto al R.G. n. 259/2018 (con sentenza n. 754 del 29/09/2022 viene dichiarata cessata la materia del contendere), di cui più nel dettaglio all'accordo art. 11;
 - o che il Comune di Vignola si impegnasse ad attivare il procedimento preordinato alla approvazione del PUA in variante al P.R.G. vigente, propedeutica alla realizzazione della proposta struttura di vendita ed in particolare ad inviare la convocazione della

conferenza preliminare prevista dall'art. 60 della Legge Regionale 24/2017 entro e non oltre il 15/09/2022;

- o che il Comune di Vignola si impegnasse a sottoporre al Consiglio Comunale l'espressione dell'Assenso alla sottoscrizione dell'Accordo di programma ai fini della manifestazione di volontà dell'amministrazione comunale in sede di Conferenza preliminare ed a rilasciare, all'esito della sottoscrizione dell'accordo di programma per l'approvazione del PUA in variante alla pianificazione urbanistica comunale, i titoli edilizi per la realizzazione dell'intervento a seguito della presentazione delle relative pratiche edilizie;

CONSTATATO CHE:

- gli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 stabiliscono che la conclusione degli Accordi di Programma può essere promossa, anche in variante agli strumenti di pianificazione, per la realizzazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più comuni o di altri enti pubblici con l'eventuale partecipazione di soggetti privati;
- la legislazione regionale ha ampliato la possibilità di ricorrere a procedure speciali (quale quella dell'Accordo di Programma) per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali (rif. Circolare RER del 13/05/2015);
- il 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;
- il suindicato obiettivo di interesse pubblico alla riqualificazione della zona è agevolato dal ribilanciamento delle destinazioni d'uso in essere, derivante dall'ampliamento di superfici da destinarsi a servizi collettivi, corrispondente alla riduzione della destinazione d'uso commerciale, attualmente attribuita al primo piano dell'edificio esistente;
- in questo senso tale progetto si colloca nella prospettiva di favorire lo sviluppo economico di Vignola, proponendo una trasformazione con controllati effetti sul territorio e sull'ambiente, in quanto trattasi di progetto preordinato a rilanciare per ulteriori nuovi usi strutture ed infrastrutture esistenti, pervenendo alla complessiva rigenerazione/riqualificazione di un'area congestionata e priva di servizi alla persona, realizzandosi, in tal modo, una significativa rifunzionalizzazione degli spazi esistenti, in parte messi a disposizione con comodato gratuito al Comune di Vignola per 20 anni per attività di interesse pubblico (piano superiore della struttura), con conseguente riduzione del carico urbanistico e possibilità di ridefinizione degli spazi liberi (riduzione parcheggi ed incremento del verde attrezzato) oltre che della viabilità, in piena coerenza con gli obiettivi e le strategie, anche anticipatorie del PUG, corredato dalle garanzie di sostenibilità definite dall'Accordo di Programma;
- in particolare, si rileva la coerenza dell'intervento proposto, di riallocazione della nuova grande struttura di vendita alimentare e conseguente riqualificazione dell'attuale sede di insediamento, con il quadro di riferimento programmatico costituito dal P.U.G. in assunzione:
 - o dalla realizzazione del Polo della sicurezza, del Polo socio Sanitario e dall'insediamento di altre attività commerciali/artigianali;
 - o dalla riduzione delle superfici aventi destinazione d'uso commerciale, conseguentemente delle superfici di vendita, e collocazione di attività di interesse pubblico nell'ambito della struttura "I Ciliegi", che comporta il netto miglioramento dello stato di congestionamento e impatto positivo sulla viabilità di accesso, concorrendo a migliorare in modo significativo l'intero ambito sia dal punto di vista

architettonico, sia distributivo della viabilità, che di miglioramento ed incremento delle sistemazioni a verde attrezzato esistente (piantumazione essenze lungo la ciclabile esistente) e di nuova realizzazione;

- dalla realizzazione del progetto contemplato nell'Accordo di Programma, si desume che lo stesso riveste rilevante interesse pubblico in termini di:

- **concorso significativo alla riorganizzazione dell'area de "I Ciliegi"**, garantendosi ogni diritto acquisito di soggetti terzi insediati nella struttura, mediante, appunto, l'inserimento di funzioni e servizi di interesse pubblico nei locali al primo piano del fabbricato ove è attualmente insediato, al piano terreno, l'esercizio commerciale de "I Ciliegi", locali che si rendono disponibili gratuitamente a seguito del buon esito del procedimento di cui al citato art. 60, come meglio di seguito specificati.

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Giorgio Gasparini" è un'azienda multi servizi e multi settore che eroga servizi ed interventi sociali, socio-assistenziali, socio-sanitari, socio-educativi ed educativi, nell'ambito territoriale del Distretto di Vignola. Tale ambito operativo corrisponde a quello dei Comuni di Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Guiglia, Marano sul Panaro, Montese, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola e Zocca. L'ASP concorre, per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi della pianificazione locale definiti dal Piano di Zona distrettuale per la salute ed il benessere sociale e nell'ambito di tali finalità, ASP dal 2007 ha avviato l'attività del "Laboratorio occupazionale di formazione e preparazione al lavoro", denominato "cASPita!", con annesso Atelier/Negoziato per la commercializzazione dei prodotti realizzati nei laboratori protetti dei servizi per disabili dell'ASP. L'apertura del "Laboratorio occupazionale di formazione e preparazione al lavoro" ha consentito di: completare la rete dei servizi territoriali attivando un intervento che si collochi in una posizione intermedia tra attività di laboratorio protetto dei Centri socio riabilitativi diurni e l'attività in situazione (nei normali spazi di lavoro) realizzata dal S.I.L. (Servizio Inserimento Lavorativo); garantire una migliore personalizzazione delle risposte, incrementando e raffinando la gamma delle alternative utilizzabili nella progettazione individualizzata; preparare i ragazzi disabili al passaggio alle esperienze formative realizzate nei normali luoghi di lavoro, garantendo una collocazione mirata più adeguata e produttiva. L'attività che si realizza nel **Laboratorio "cASPita!"** si incentra su una parte laboratoriale, da riallocarsi presso gli spazi al primo piano dell'attuale struttura dei "Ciliegi" e nello specifico:

- l'Atelier: realizzazione in proprio di manufatti artigianali come accessori cuoio e pelle, tessitura, bomboniere e piccola oggettistica d'arredo, produzione carta riciclata decorativa artigianale, piccola editoria manufatta (partecipazioni, volantini, pubblicazioni varie), oggettistica a contenuto artistico e gadget promozionali;
- l'Officina: lavorazioni conto terzi di confezionamento di prodotti alimentari protetti (come ad esempio: confezione finale uova pasquali; etichettatura barrette di cioccolato o altri prodotti alimentari; confezione cialde caffè, caramelle, cioccolatini; confezionamento espositori da banco); assemblaggi componentistica meccanica; prodotti materie plastiche; campionature ceramiche; confezionamento e imbustaggio minuterie plastica, meccanica ed elettrica; finissaggio prodotti tipografici.

La localizzazione di tali attività negli spazi esistenti al piano primo del fabbricato indicato, a titolo di comodato gratuito, consente quindi il potenziamento e l'implementazione del progetto occupazione di "cASPita" che necessita di spazi operativi e laboratoriali.

Inoltre la Regione Emilia Romagna in data 14 marzo 2022 ha approvato con la delibera della Giunta Regionale n. 367/2022 i criteri e le modalità riguardanti la

concessione di contributi per la realizzazione di progetti finalizzati alla promozione della legalità secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 28 ottobre 2016, n. 18, "Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili". Il Comune di Vignola ha rilevato la possibilità di individuare gli **spazi per l'apertura nel bacino geografico di riferimento dell'Unione Terre dei Castelli, per un centro per la Legalità** le cui finalità, conformemente alla LR 18/2016, saranno 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, proprio nei locali messi a disposizione nella struttura de "I Ciliegi". E' poi sempre interesse del Comune individuare **spazi per la creazione di servizi della comunità (sala civica polifunzionale) e delle associazioni del territorio**, proprio nei medesimi locali che si renderebbero disponibili a titolo di comodato gratuito, di cui detto in precedenza.

Infine **Eko è l'emporio solidale dell'Unione Terre di Castelli** dove persone in difficoltà socioeconomica possono fare la spesa, scegliendo dagli scaffali beni di prima necessità e nasce da un percorso partecipato che ha coinvolto istituzioni, terzo settore e cittadini, volto a dare una risposta concreta ed innovativa al problema dell'impoverimento economico sociale, uno strumento di sostegno indiretto e temporaneo al reddito, ma anche un luogo di incontro, scambio e relazione che mette al centro le persone e la comunità, che oltre alla lotta allo spreco alimentare, promuove anche iniziative, eventi ed attività sui temi del recupero, del riuso, del consumo consapevole e degli stili di vita sostenibili. L'Unione Terre di Castelli è capofila del progetto e lo gestisce insieme alle associazioni e ai volontari del territorio. E' ormai in fase avanzata il progetto di potenziamento dell'emporio solidale - ed un suo contestuale trasferimento in altra sede - che vedrà anche l'inserimento di nuovi strumenti in grado di ampliare il raggio di risposta del servizio. Per questo motivo, diventa necessario il reperimento di ulteriori spazi da poter adibire a magazzino/deposito dei beni di prima necessità, in modo da poter organizzare in maniera razionale i locali a disposizione e la logistica del materiale ed il reperimento di questi spazi presso il piano superiore dell'attuale centro commerciale "I Ciliegi" appare opportuno, consentendo da un lato una sinergia con i mezzi logistici del laboratorio "cASPita!" e dall'altro un risparmio del canone di locazione attualmente corrisposto presso l'attuale localizzazione in via Caselline 307/2.

Inoltre la **riduzione della superficie commerciale esistente** (esclusivamente non alimentare) grazie alla **rifunzionalizzazione delle aree sia al piano terra** (servizi alla persona) che al primo piano (attività di interesse pubblico), con conseguente **riduzione del congestionamento e del carico urbanistico**, consente una **ridefinizione della viabilità e delle aree libere con riduzione dei parcheggi a raso ed incremento delle aree verdi attrezzate, piantumazione di alberature sulle attrezzature pubbliche già esistenti** (ciclabile su via Ca' De' Barozzi) **ed efficientamento prestazionale e riqualificazione dell'edificio esistente.**

- o **incremento della competitività territoriale**, attraverso l'insediamento di una nuova struttura commerciale di eccellenza per funzioni di scala provinciale;
- o **ricadute economiche dirette**;
- o **realizzazione a carico dell'investitore privato** (anche a scomputo degli oneri a vario titolo dovuti) con cessione di porzione di area al Comune da destinare a attività di interesse pubblico di infrastrutture viarie funzionali al miglioramento dell'accessibilità, rete dei percorsi ciclabili interna all'area di intervento a collegamento con la rete ciclabile esistente, incremento della dotazione di aree a verde opportunamente piantumato ed attrezzato. In particolare all'interno della nuova grande struttura di

vendita è previsto in cessione in proprietà al Comune di Vignola uno spazio di mq. 113 di SU (corrispondenti a mq. 125 di SL) destinato a completare le attività (Atelier ed Officina) del laboratorio occupazionale "cASPital!", già previste in insediamento negli spazi del centro "I Ciliegi" con la Bottega, per la commercializzazione, nello spazio negozio, dei manufatti artigianali realizzati nei laboratori protetti.

VALUTATO CHE:

- da una verifica preliminare della fattibilità della progettazione complessivamente intesa, le parti sono addivenute alla seguente analisi:
 - lo studio delle ipotesi alternative per l'adeguamento dell'attuale insediamento commerciale "I Ciliegi" nonché della relativa fattibilità tecnica, dei costi e della efficacia al fine di riqualificare l'ambito, si è rivelato del tutto inattuabile sia per motivazioni di ordine territoriale (quali ad esempio il congestionamento dell'area come sopra descritto) che ambientali che socio economiche, con particolare riferimento alla valutazione degli effetti del carico urbanistico attuale e indotto, nello specifico in relazione alla distribuzione dei flussi di traffico e di accesso;
 - la valutazione di sostenibilità del progetto complessivamente inteso, di cui l'eliminazione dalla struttura "I Ciliegi" della destinazione commerciale alimentare e forte riduzione dell'uso commerciale (dai 2.550 mq. di superficie di vendita a 1.400 mq.), nonché riallocazione della destinazione commerciale alimentare in altra area, caratterizzata da accessibilità e complementarietà con il territorio circostante, che vede la prossima realizzazione del neo polo socio sanitario nonché di ulteriori aree a destinazione commerciale/artigianale, sostenibilità derivante dal corretto bilanciamento urbanistico delle compensazioni a tutela delle matrici ambientali;
 - la stima dei benefici indotti dall'accordo, che consente all'Amministrazione di acquisire in proprietà uno spazio nella nuova struttura di vendita e di utilizzare a titolo di comodato gratuito ulteriori aree e spazi collocati nella struttura de "I Ciliegi" da destinare a sede di associazioni e servizi alla persona e sociali dei quali l'area è indubbiamente carente, nonché per spazi da destinare all'Unione Terre dei Castelli e all'Amministrazione Comunale per attività collettive di interesse pubblico, nonché valutati gli investimenti sul territorio per la realizzazione e nuova gestione a regime delle attività e per nuova occupazione;
 - sussistono le misure di compensazione necessarie per gli impatti di varia natura del complessivo intervento.

CONSTATATO ALTRESÌ CHE:

- per ciò che attiene le previsioni del PTCP della Provincia di Modena, l'area di nuova collocazione della struttura di vendita non è soggetta a specifiche tutele paesistiche o storico-culturali (come si evince dall'esame della Carta 1, tav. 1.1. "Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali");
- la suddetta area è classificata in parte come ambito agricolo periurbano (come si evince dall'esame della Carta 1, tav. 1.2 "Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio", nonché della Carta 4, tav. 4.2. "Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale"), con conseguente limitazione degli interventi alle finalità di tutela comunque connesse alla suddetta previsione (art. 72 Nda);
- per la residua parte l'area è classificata nella medesima Carta 1, tav. 1.2 "Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio" come territorio insediato al 2006, nonché nella richiamata Carta 4, tav. 4.2 "Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale" come ambito produttivo consolidato;
- la rappresentazione del territorio insediato al 2006 contenuta nella Carta 1, tav. 1.2, deve essere letta in completamento con l'avvenuta urbanizzazione delle aree limitrofe e confinanti con il lotto oggetto della proposta di intervento;

- alle suddette previsioni cartografiche si sovrappone in parte la previsione di ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale n. 8 (Carta 4, tav. 4.2);
- l'intervento in progetto, comportando un ampliamento della Superficie di Vendita (prevista per l'esercizio di Coop Alleanza 3.0 da attuali mq 2.550 a mq 3.900), è volto all'insediamento di struttura di vendita da classificarsi in applicazione del combinato disposto degli artt. 4 e 5 delle NdA del POIC e delle previsioni del Testo Coordinato della Delibera di Consiglio Regionale n. 1253/1999 con le modifiche introdotte dalla DCR n. 344/2002, dalla DCR n. 653/2005 e dalla DAL n. 155/2008 (d'ora in poi, per semplificazione, "DCR n. 1253/1999 ss.mm.ii."), come grande struttura di vendita di livello inferiore di interesse provinciale e sovra comunale, in quanto tale disciplinata dal PTCP-POIC della Provincia di Modena;
- il PTCP-POIC della Provincia di Modena, con riferimento all'obiettivo del mantenimento e della qualificazione della rete commerciale come servizio per i cittadini-consumatori, assicurando la libera concorrenza, individua nell'ampliamento (anche a seguito della delocalizzazione della GSV di Coop Alleanza 3.0) e nell'ammodernamento del Centro Commerciale "I Ciliegi" il mezzo per fronteggiare la competizione di grandi complessi commerciali nella vicina area di Bologna, rafforzando la rete di servizio per i cittadini;
- il medesimo PTCP-POIC nell'elaborato "prospetto normativo 'condizioni e limiti di attuazione delle previsioni'", stabilisce per il Comune di Vignola la possibilità di insediare una SV massima per grandi strutture ammissibile pari a 4.500 mq. alimentare e non alimentare di superficie di vendita, considerando l'intervento come sostenibile entro il limite quantitativo globale massimo di 6.000 mq. di superficie di vendita;
- tuttavia il medesimo POIC localizza tale ipotesi di insediamento di una grande struttura di vendita unicamente nell'area nella quale oggi insiste il centro "I Ciliegi", ambito, come detto, del tutto inidoneo già all'attuale dimensionamento, a maggior ragione ad un ampliamento;
- pertanto si rende necessario procedere anche alla variante del POIC limitatamente alla localizzazione della grande struttura di vendita da allocare, come anticipato, nell'area individuata nel lotto di proprietà di COOP Alleanza 3.0 S.C., area prospiciente la rotatoria tra la via SP 569-via per Sassuolo e la SP 4-via Circonvallazione Sud delimitata a nord da via Prada con conseguente eliminazione dal POIC della struttura commerciale de "I Ciliegi" che viene declassata a centro commerciale di livello inferiore a rilevanza unicamente comunale;

VERIFICATO CHE:

- tale area di nuovo collocamento del centro commerciale è disciplinata dal P.R.G. solo in parte come zona omogenea D.1 "artigianale ed industriale prevalentemente edificata", disciplinata dall'art. 66 delle NTA, per altra parte risulta classificata come zona omogenea E.2 "agricola di tutela ambientale delle <alte>", di cui all'art. 77 delle NTA e soggetta alla relativa disciplina, la quale non prevede l'insediamento di strutture di vendita (se non connesse alle esigenze della produzione agricola o comunque realizzate tramite ristrutturazione dell'esistente);
- pertanto, la delocalizzazione con ampliamento della grande struttura di vendita esistente può avvenire solo previa variante alle attuali previsioni di P.R.G. finalizzata alla modifica della classificazione urbanistica dell'area prospiciente la rotatoria tra la via SP 569-via per Sassuolo e la SP 4-via Circonvallazione Sud delimitata a nord da via Prada in zona D speciale idonea all'insediamento della funzione commerciale mediante parziale delocalizzazione con ampliamento di struttura di vendita esistente;
- anche la riqualificazione con decongestionamento dell'area i "Ciliegi" può avvenire solo a seguito di variante urbanistica che consenta l'insediamento di nuove funzioni di natura pubblicistica e servizi alla persona e limiti la superficie commerciale (con eliminazione di quella alimentare) attualmente consentita;

CONSIDERATO CHE:

- l'ampliamento della struttura di vendita di cui al progetto presentato dai soggetti attuatori risulterà compatibile con lo stato di urbanizzazione in essere e con gli obiettivi di tutela degli ambiti agricoli periurbani, individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri urbani ovvero in quelle intercluse tra più aree urbanizzate, aventi una elevata contiguità insediativa, qualora il complessivo dei beni ecosistemici persi, venga compensato attraverso un opportuno bilanciamento degli stessi e dovendosi comparare lo stato attuale dell'area con le previsioni progettuali d'intervento, idonee a garantire l'integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema produttivo esistenti in zona, emerge una 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;
- anche a seguito di tali attività di compensazione, l'ampliamento della struttura di vendita in variante sia allo strumento comunale che al PTCP/POIC di cui al progetto presentato dai soggetti attuatori risulta pertanto compatibile;

RILEVATO INOLTRE CHE

- sussiste il convergente interesse del Comune di Vignola, dell'ASP, dell'Unione Terre di Castelli e dei soggetti attuatori alla realizzazione dell'intervento prefigurato, quale descritto nel progetto definitivo presentato;
- il requisito del rilevante interesse pubblico, normativamente previsto quale condizione per l'utilizzo del procedimento di accordo di programma, è integrato dai profili di opportunità in precedenza richiamati, relativi alla riqualificazione dell'area di via di Mezzo, alla ricollocazione di cASPPita, al reperimento di nuovi spazi per il Centro per la Legalità e per la creazione di sala civica polivalente, nonché di nuovi spazi per EKO, emporio solidale dell'Unione Terre di Castelli, per la formazione e per la bottega di "cASPital!";
- la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Modena e il Comune di Vignola hanno condiviso i criteri di sostenibilità, le valutazioni e gli obiettivi di interesse pubblico sopra illustrati considerando il progetto di cui all'accordo come iniziativa di rilevante interesse pubblico per la riqualificazione dell'area de "I Ciliegi" e, più in generale, per la promozione di azioni strategiche allo sviluppo di attività economiche di eccellenza, che costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali, oltre che per l'incremento di spazi da destinare ad importanti attività d'interesse pubblico sovra comunale e dotazioni ecologiche ambientali significative, in piena coerenza con gli obiettivi e le strategie, anche anticipatorie del PUG, corredato dalle garanzie di sostenibilità definite dall'Accordo di Programma;
- in relazione a tali obiettivi gli Enti suddetti si sono impegnati a promuovere le procedure più idonee per conseguire in maniera piena gli obiettivi sopracitati, attraverso adeguamenti della strumentazione urbanistica comunale (P.R.G.) e sovra comunale (P.T.C.P./P.O.I.C.);
- le Società Coop Alleanza 3.0 ha 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 di cui sopra, 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. 24/17), che il Comune di Vignola ai sensi dell'art. 60 ha recepito;

- il Comune di Vignola ha pertanto promosso l'Accordo di Programma in oggetto ai sensi del comma 3 dell'art. 60 della LR 24/2017 così come si evince dalla documentazione agli atti dei soggetti pubblici partecipanti;

DATO ALTRESI' ATTO CHE:

- con atto P.G. n. 28.334, in data 14/07/2022 la Sindaca del Comune di Vignola, Prof.ssa Emilia Muratori, ha indetto la prima seduta della Conferenza Preliminare di cui all'art. 60 della L.R. 24/2017, convocata in forma simultanea ed in modalità sincrona presso la sala Consiliare del Comune di Vignola per il giorno 13/09/2022, mettendo a disposizione degli enti e soggetti partecipanti gli atti e i documenti in ordine ai quali la Conferenza Preliminare è chiamata ad esprimersi in merito alla sussistenza della possibilità di raggiungere un consenso unanime relativamente alla stipula della Proposta di Accordo di Programma, comunicando il nominativo della Responsabile del Procedimento in capo al Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Ambiente e SUAP del Comune di Vignola;
- in data 13/09/2022 si è aperta la Conferenza, a cui sono state invitate anche le Amministrazioni e gli uffici interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati conoscitivi, le informazioni, i pareri e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del Progetto e dell'intervento e tale seduta è stata sospesa a seguito della richiesta della Provincia di Modena di valutare un tempo congruo entro il quale possano essere conclusi gli approfondimenti in corso relativamente alla conformità al P.O.I.C. della proposta progettuale. In tale sede vengono espressi da parte degli enti presenti alcuni rilievi necessitanti approfondimenti progettuali;
- con atto P.G. n. 37.263 in data 19/09/2022 viene convocata in aggiornamento, a seguito della sospensione della prima seduta, la Conferenza Preliminare per il giorno 28/09/2022, in forma simultanea ed in modalità sincrona presso la sala Consiliare del Comune di Vignola ed in tale sede viene espresso da parte della Provincia di Modena l'esito degli approfondimenti operati d'intesa con la regione Emilia Romagna, dai quali emerge che la possibilità di trasferimento con ampliamento del centro commerciale esistente, contenuta nella proposta di accordo di programma, debba essere valutata ed approvata in variante al POIC-PTCP, lasciando poi spazio agli altri enti intervenuti per ribadire i rilievi già precedentemente sollevati e necessitanti approfondimenti progettuali, in particolare in relazione alla sostenibilità dell'intervento come proposto;
- in data 17/10/2022 con prot. n.41.456 vengono assunte agli atti integrazioni progettuali relativamente alla sola variante al POIC e nel frattempo sono stati avviati i lavori del tavolo tecnico di coordinamento della viabilità utile a fornire ai proponenti gli elementi necessari all'aggiornamento dello studio sul traffico oltre che progettuale ed al fine di operare le necessarie verifiche della sostenibilità della proposta progettuale alla luce di tutte le progettazioni in corso nell'area di intervento e delle attuali conformazioni urbanistiche di un contesto ampio, come individuato nell'ambito della prima seduta della conferenza preliminare;
- in data 30/01/2023 il Comune di Vignola ha organizzato un'assemblea pubblica avente ad oggetto il progetto di cui all'accordo di programma in parola e che ha visto raccogliere le diverse espressioni e valutazioni da parte dei partecipanti e nel contempo sono intercorse diverse interlocuzioni fra gli enti sottoscrittori l'accordo al fine di analizzare i diversi elementi progettuali emersi già all'interno delle sedute della conferenza preliminare;
- con nota P.G. 7.489 in data 20/02/2023 il Comune di Vignola ha provveduto a formalizzare la richiesta di integrazioni progettuali già evidenziate in sede di seduta della Conferenza preliminare;
- con nota P.G. 26.905 in data 29/06/2023 viene inoltrato alla conferenza il verbale conclusivo del Tavolo tecnico di coordinamento della viabilità che raccoglie le conclusioni della disamina effettuata utili a fornire ai proponenti gli elementi necessari all'aggiornamento dello studio sul traffico e della progettazione in ordine alla viabilità rinnovandosi la richiesta di aggiornamento progettuale e delle integrazioni già precedentemente formulate;
- in data 17/08/2023 con prott. nn. 31.932, 31.934, 31.936, 31.939 veniva assunta agli atti la documentazione progettuale ulteriormente integrata in data 28/08/2023 con prot. n. 34.369;

- con atto P.G. 35.109 in data 31/08/2023 viene convocata la seduta conclusiva della Conferenza Preliminare al fine della verifica dell'assenso preliminare all'Accordo di Programma, da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità asincrona in videoconferenza, per il giorno 03/10/2023;
- con nota assunta agli atti al P.G. n. 39.105 in data 02/10/2023 i soggetti attuatori hanno formulato istanza di rinvio della seduta conclusiva della Conferenza Preliminare, come già convocata per il giorno 03/10/2023 con nota prot. n. 35.109 del 31/08/2023, almeno al 15 novembre, motivando la richiesta con la necessità di produrre atti e documenti da perfezionare in conformità alle indicazioni formulate dalle Amministrazioni precedenti e per il successivo esame istruttorio di essi, da parte di enti ed organi competenti e tale istanza è stata accolta formalizzando la tempistica per la consegna degli atti entro il 20/10/2023, in tempo utile per la convocazione della seduta conclusiva della conferenza preliminare entro il mese di novembre 2023;
- con nota assunta agli atti al P.G. n. 41.64 in data 19/10/2023 i soggetti attuatori hanno formulato ulteriore istanza di proroga di almeno sei settimane alla presentazione della documentazione di cui sopra, ed il Comune di Vignola ha accolto l'istanza prorogando il termine per la presentazione al 10/12/2023;
- in data 12/12/2023 con prott. nn. 49.809, 49.810, 49.811, 49.812, 49.813, 49.814, 49.815 viene assunta agli atti la documentazione progettuale ulteriormente integrata in data 28/08/2023 con prot. n. 34.369;
- con nota in data 16/01/2024, prot. n. 2.291 viene formulata richiesta di completamento delle integrazioni avendo rilevato la non completezza di alcuni documenti fondamentali;
- in data 22/01/2024 con prot. n. 3.163 vengono assunte agli atti integrazioni sostitutive di quelle precedentemente inviate;
- con nota in data 19/02/2024 con prot. n. 7.395 viene assunta agli atti ulteriore documentazione integrativa a parziale sostituzione di quella precedentemente presentata;
- con nota in data 18/03/2024 con prot. n. 11.393 viene assunta agli atti ulteriore documentazione integrativa a parziale sostituzione di quella precedentemente presentata;
- con nota in data 03/04/2024 viene assunto agli atti con prot. n. 13.533 il Piano economico finanziario;
- in data 08/07/2024 con prot. n. 27.662 il Comune di Vignola inoltra~~va~~ elaborati di aggiornamento relativi all'ambito del costruendo polo socio-sanitario di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 in corso, redatti a cura di specifico incarico della Struttura Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli, al fine della conformazione ed adeguamento degli elaborati progettuali (in particolare Valsat e studio del traffico) dell'accordo di programma richiedendo contestualmente la presentazione della documentazione conclusiva, come modificata ed adeguata secondo le valutazioni operate nei confronti ed interlocuzioni avvenute con gli Enti partecipanti l'accordo e dello studio del traffico richiamato, ai fini della convocazione della conferenza preliminare;
- in data 17/07/2024 con prott. nn. 28.947, 28.948, 28.949 vengono assunte agli atti le integrazioni conclusive ai fini della convocazione della Conferenza Preliminare;
- con atto P.G. n. 31.571 in data 05/08/2024, il Comune di Vignola ha convocato la seduta della conferenza preliminare (assenso preliminare degli Enti) da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità asincrona in videoconferenza, per il giorno 25/09/2024 mettendo a disposizione della conferenza degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art. 60, comma 3, Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, al fine di acquisire i pareri di merito definitivi e conclusivi previsti per l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma e l'elenco degli elaborati e dei documenti costituenti l'Accordo di Programma, così come redatti e modificati da parte del Soggetto Attuatore;
- in data 30/10/2024 con prot. n. 43.025 viene inoltrato agli enti il verbale della seduta della Conferenza Preliminare tenutasi in data 25/09/2024 nel quale sono raccolte le valutazioni e richieste di chiarimenti ed integrative degli enti al fine della chiusura tecnica del progetto da valutarsi in successiva seduta, rilevato che *“a seguito delle dimissioni del Presidente della Giunta regionale, Stefano Bonaccini, la Giunta regionale non è al momento nella pienezza delle proprie prerogative; trattandosi di procedura di accordo di programma che non rientra nell'attività ordinaria, non si può procedere all'espressione della necessaria Delibera*

di Giunta Regionale come previsto dall'art. 60 comma 3 ultimo periodo della L.R. n. 24/2017 che stabilisce che "L'espressione dell'assenso preliminare all'accordo, da parte dei rappresentanti dei soggetti partecipanti, è preceduto da una determinazione dell'organo istituzionalmente competente";

- nei mesi successivi si susseguono diversi incontri con gli Enti e Servizi sia regionali che provinciali finalizzati alla conformazione del progetto ai pareri ed indicazioni degli enti stessi nonché al fine del raggiungimento del consenso unanime dei soggetti partecipanti all'accordo;
- con nota in data 16/04/2025, prot. n. 15.552 ad 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 CIGLIEGI" 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 – DEFINIZIONE STATO DEL PROCEDIMENTO, RICHIESTA ADEGUAMENTO PROGETTUALE E PARERI NON ANCORA ACQUISITI" si invia agli enti una ricognizione generale dello stato della progettazione e dell'acquisizione delle valutazioni dei diversi Enti partecipanti la conferenza;
- con nota in data 17/06/2025, prot. n. 24.232, si provvede alla trasmissione del parere, comprensivo delle indicazioni di adeguamento progettuale, espresso dal Servizio Lavori Pubblici, Manutenzione della Città, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vignola in merito a viabilità/traffico, verde, trasporto pubblico, criticità idraulica, completo dei relativi allegati, richiedendo contestualmente la presentazione della documentazione progettuale adeguata alle indicazioni, pareri, richieste espressi ad oggi e come condivisa nelle diverse interlocuzioni e confronti avvenuti con tutti gli enti/servizi/agenzie partecipanti la conferenza preliminare, ai fini delle attività di competenza (adeguamento schema di accordo) e della convocazione della Conferenza preliminare per la chiusura tecnica di cui al verbale della seduta del 25/09/2024 entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della nota stessa;
- le integrazioni assunte agli atti in data 26/06/2025 con prott. nn. 25.530, 25.536, 25.543, 25.548, 25.552, richiedono, da una prima verifica da parte del Comune di Vignola, alcune modifiche;
- in data 30/07/2025, con prott. nn. 30.254, 30.260, 30.277, 30.281, 30.283, 30.284, 30.285, integrata in data 01/08/2025 con prot. n. 30.647, in data 08/08/2025 con prot. n. 31.507, in data 20/08/2025 con prot. n. 32.706 e definitivamente perfezionata in data 21/08/2025 prot. n. 32.836, viene assunta agli atti la documentazione progettuale definitiva adeguata alle richieste formulate ed utile alla convocazione della conferenza preliminare;
- con atto P.G. n. 33.144 in data 25/08/2025, il Comune di Vignola ha convocato la seduta della conferenza preliminare di chiusura in linea tecnica da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità asincrona in videoconferenza, per il giorno 01/10/2025 mettendo a disposizione della conferenza degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art. 60, comma 3, Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017;
- rilevata l'esigenza, a seguito dell'espressione di alcuni rilievi tardivi, di operare approfondimenti relativamente a temi di dettaglio della bozza di accordo e la contemporanea correzione di alcuni errori materiali rilevati negli elaborati, successivamente acquisiti come aggiornati in data 29/10/2025 con prot. n. 42.390 ed in data 30/10/2025 con prot. n. 42.465, con atto con atto P.G. n. 41.716 in data 24/10/2025 il Comune di Vignola ha convocato la Conferenza Preliminare integrativa della seduta avviata in data 01/10/2025, al fine di addivenire alla chiusura in linea tecnica, come già sollecitata nella precedente convocazione, per il giorno 31/10/2025;
- con atto P.G. n. _____ in data __/__/__, il Comune di Vignola ha convocato la seduta della conferenza preliminare (assenso preliminare degli Enti) da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità asincrona in videoconferenza, per il giorno __/__/__ al fine di acquisire le determinazioni degli organi istituzionalmente competenti degli enti sottoscrittori favorevoli alla espressione di assenso in ordine alla Proposta di Accordo di Programma;

RILEVATO CHE:

- l'art. 60, comma 4 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/17 prevede che l'Amministrazione competente definisca modalità e tempi per lo svolgimento di incontri e dibattiti pubblici finalizzati alla partecipazione al procedimento da parte cittadini, all'informazione sui contenuti dell'Accordo ecc.: in ottemperanza a tale disposizione, il Comune di Vignola ha coinvolto i portatori di interesse attraverso i seguenti strumenti ed azioni:
 - Consiglio Comunale Aperto in data 12/07/2022;
 - Incontro pubblico in data 30/01/2023;
 - Consiglio Comunale Aperto in data 04/06/2025;
 - Pubblicazione sito istituzionale Amministrazione Trasparente-Pianificazione e governo del Territorio;
- sulla base dello Schema di Proposta di Accordo di Programma allegato agli elaborati iniziali e delle integrazioni avvenute in corso di procedimento, sono state acquisite le seguenti determinazioni degli organi istituzionalmente competenti, favorevoli alla espressione di assenso in ordine alla Proposta di Accordo di Programma:
 - da parte del Comune di Vignola, reso con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/____;
 - da parte dell'Azienda di Servizi alla Persona "Giorgio Gasparini", reso con _____;
 - da parte dell'Unione Terre di Castelli, reso con deliberazione di Consiglio/Giunta dell'Unione n. ____ del __/__/____;
 - da parte della Provincia di Modena, reso con deliberazione del Consiglio Provinciale n. ____ del __/__/____, assunta ai sensi dell'art. 14 ss della L. 241/1990 e dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017;
 - da parte della Regione Emilia-Romagna, reso con deliberazione della Giunta regionale n. ____ del __/__/____, assunta ai sensi dell'art. 14 ss della L. 241/1990 e dell'art. /60 della L.R. n. 24/2017;
- all'esito delle sedute della Conferenza Preliminare i rappresentanti delle Amministrazioni e degli Enti, nonché dei soggetti privati, partecipanti alla conferenza, acquisite le determinazioni degli organi istituzionalmente competenti, ai sensi dell'art. 60 comma 3 della L.R. n. 24/2017, hanno verificato la sussistenza dei presupposti per la espressione di unanime assenso alla Proposta di Accordo di Programma volta alla approvazione del Piano urbanistico complessivo come proposto e del progetto esecutivo in variante alla pianificazione provinciale (POIC) ed agli strumenti di pianificazione generale del Comune di Vignola (PRG);
- le determinazioni assunte in sede di espressione dei suddetti atti di assenso preliminare sono state esaminate ed assunte tramite la modifica e l'integrazione del testo del presente accordo e/o dei relativi allegati come riportato nel testo;
- è quindi intenzione dei partecipanti alla Conferenza Preliminare procedere alla sottoscrizione della Proposta di Accordo di Programma al fine di dare corso agli adempimenti di cui al comma 5 dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017 nonché di giungere alla conclusione, condivisione e successiva approvazione dell'Accordo di Programma, ai sensi dei comma da 7 a 9 del medesimo articolo 60;
- al fine di pervenire alla conclusione del procedimento di Accordo di Programma, l'Amministrazione procedente e le Parti stipulanti la Proposta di Accordo di Programma, ciascuna nell'ambito delle rispettive competenze, hanno dato corso agli adempimenti previsti dall'art. 60 della L.R. n. 24/2017 per la fase successiva alla stipula della Proposta di Accordo di Programma, e in particolare:
 - alla pubblicazione sul BURERT n. _____ dell'Avviso dell'avvenuta conclusione dell'Accordo Preliminare e dell'avvenuto deposito dell'Accordo Preliminare, nonché dell'avvenuto deposito della totalità degli elaborati ad esso allegati, per un periodo di 60 giorni consecutivi a far data dal

- _____, presso le sedi degli Enti sottoscrittori della Proposta di Accordo di Programma, al fine di raccogliere eventuali osservazioni e opposizioni;
- o l'avviso di deposito e l'Accordo Preliminare completo di tutti i suoi elaborati è stato depositato digitalmente, sul sito web dell'Amministrazione comunale, Albo pretorio on-line, nonché nella Sezione Amministrazione Trasparente-Pianificazione e governo del Territorio, siti liberamente accessibili e consultabili;
 - o l'avviso di deposito e l'Accordo Preliminare completo di tutti i suoi elaborati è stato inoltre depositato digitalmente, sul sito web dell'Amministrazione Regionale e dell'Amministrazione Provinciale;
- nei termini di legge sono state/non sono state presentate osservazioni ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017;
 - con atto in data _____ si è proceduto alla convocazione dei soggetti che hanno partecipato alla Conferenza Preliminare al fine di raccoglierne le determinazioni conclusive, tenendo conto anche delle osservazioni ricevute, nonché per la conclusione dell'Accordo di Programma;
 - gli enti ambientali e, in particolare, l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna Sezione Provinciale e l'Azienda USL hanno confermato i pareri favorevoli (o favorevoli con prescrizioni) già espressi in sede di Conferenza Preliminare;
 - Il testo del presente Accordo è stato definitivamente condiviso tra i Soggetti sottoscrittori;
 - la Provincia di Modena con Atto del Presidente n. ____ ha formulato, in qualità di autorità competente, il Parere ambientale conclusivo sull'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017 ed il parere in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 prevedendo (o non prevedendo) alcune prescrizioni da recepire nell'ambito del presente Accordo di Programma e suoi allegati;
 - la Giunta Regionale ha espresso con Delibera n. ____ del ____ parere motivato sulla ValSAT delle Varianti al PTCP/POIC;
 - la Conferenza ha quindi deliberato di giungere alla conclusione della Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60, comma 7, della L.R. n. 24/2017 e di procedere con la successiva approvazione dell'Accordo;

tanto premesso, considerato, rilevato e ritenuto,

il COMUNE DI VIGNOLA, l'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA TERRE DI CASTELLI GIORGIO GASPARINI, l'UNIONE TERRE DI CASTELLI, la PROVINCIA DI MODENA, la REGIONE EMILIA ROMAGNA, COOP ALLEANZA 3.0 S.C., (nel seguito della presente Proposta di Accordo di Programma, ove considerate unitariamente, indicati come Parti), preso atto degli esiti della Conferenza Preliminare e sulla base delle determinazioni dei rispettivi organi istituzionalmente competenti, PRESTANO UNANIME ASSENSO ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, alla presente Proposta di Accordo di Programma e, per l'effetto, PRESTANO UNANIME ASSENSO alla approvazione della variante al P.R.G. del Comune di Vignola ed alla pianificazione sovraordinata (PTCP/POIC) in conformità alle previsioni, alle tavole, agli elaborati, alle prescrizioni e alle indicazioni di cui infra, convergono e sottoscrivono il seguente

ACCORDO DI PROGRAMMA

ARTICOLO 1 – CONTENUTI IN PREMESSA

Le premesse, e gli atti in esse richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito anche solo "Accordo") e si devono intendere quindi integralmente richiamati e riportati.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Il presente Accordo di Programma è stipulato ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017, in coerenza con i principi di cui all'art. 11 Legge n. 241/1990. Esso produce effetti di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Vignola (P.R.G.) e sovracomunale

(P.T.C.P./P.O.I.C.) nei termini meglio indicati negli elaborati tecnici che integrano il presente accordo.

2. L'Accordo di Programma ha ad oggetto il progetto degli interventi pubblici e privati in conformità al piano urbanistico complessivo definito per l'intero ambito interessato.
3. L'approvazione del presente Accordo comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza relativamente alle opere previste.
4. L'attuazione dell'Accordo di Programma è definita dalle tempistiche indicate all'art. 8 e nello specifico Cronoprogramma che integra gli elaborati del progetto definitivo oggetto di approvazione.
5. Le Parti si danno reciprocamente atto che la definizione e l'approvazione dell'Accordo di Programma sono intervenute secondo l'iter procedimentale previsto dall'art. 60 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017, ed hanno formato oggetto delle forme di partecipazione, di pubblicità, di controllo e di valutazione previste nella citata Legge Regionale.
6. Oggetto del presente Accordo di Programma, che produce effetti di variante agli strumenti di pianificazione indicati al precedente comma 1, è la tempestiva, organica e coordinata attuazione delle previsioni ivi contenute in conformità al Cronoprogramma che integra gli elaborati del progetto definitivo oggetto di approvazione.
7. Il presente Accordo disciplina la realizzazione del progetto di riallocazione di una grande struttura di vendita alimentare in Comune di Vignola, con cessione di area per pubblica utilità oltre che interventi per l'inserimento del complesso nell'ambito territoriale, con conseguente riqualificazione dell'attuale sede di insediamento tramite l'insediamento di funzioni di interesse pubblico. Il progetto prevede pertanto la realizzazione di una nuova costruzione destinata a grande struttura di vendita alimentare di circa 3900 mq., in area libera di proprietà degli attuatori di circa 27000 mq. e delle infrastrutture connesse con cessione di porzione di area al Comune da destinare a attività di interesse pubblico, di infrastrutture viarie funzionali al miglioramento dell'accessibilità, di una rete dei percorsi ciclabili interna all'area di intervento a collegamento con la rete ciclabile esistente, di incremento della dotazione di aree a verde opportunamente piantumato ed attrezzato, ai fini della riqualificazione e decongestionamento dell'area di attuale insediamento della struttura commerciale (denominata "I Ciliegi"), attraverso una significativa rifunzionalizzazione degli spazi esistenti, in parte messi a disposizione con comodato gratuito al Comune di Vignola per 20 anni per attività di interesse pubblico (piano superiore della struttura), con conseguente riduzione del carico urbanistico e possibilità di ridefinizione degli spazi liberi (riduzione parcheggi ed incremento del verde attrezzato) oltre che della viabilità.

Le caratteristiche del progetto sono puntualmente descritte negli elaborati dell'Accordo e lo stesso garantirà la possibilità di dotare il territorio dell'Unione Terre di Castelli/Provinciale di una moderna struttura commerciale, opportunamente accessibile e collegata al contesto provinciale e, contestualmente di acquisire una serie di spazi importanti per l'insediamento di attività di interesse pubblico e la contestuale riqualificazione di un ambito ad oggi prevalentemente residenziale consolidato e caratterizzato dalla presenza di edifici e strutture residenziali e artigianali, attualmente congestionato e compromesso sotto il profilo ambientale a causa del notevole flusso di mezzi che accedono alla stessa struttura, onde della pressione dell'attività commerciale di così forte impatto dimensionale, con deficit nel territorio circostante di servizi alla persona e di interesse pubblico qualificanti, male organizzato nella strutturazione delle aree libere e della viabilità, non adeguato a livello urbanistico e funzionale, limitato quindi nelle sue potenzialità quale fulcro di attività pubbliche rivitalizzanti il contesto urbano limitrofo.

8. L'intervento previsto nell'Accordo di Programma concorre, attraverso nuove dotazioni territoriali nel contesto territoriale di nuovo insediamento e la parziale trasformazione delle dotazioni presenti nell'area de "I Ciliegi", con riferimento alle dotazioni di verde pubblico attrezzato, ad integrare dotazioni ecologico ambientali carenti. Concorre inoltre all'effettuazione di interventi rilevanti per un contesto ampio, nell'ambito del nuovo insediamento, relativi ad una migliore regimazione delle acque del bacino drenante di monte ed al corretto convogliamento delle stesse, tramite la realizzazione di una nuova condotta

nell'area di proprietà privata del proponente, a completamento del medesimo intervento di competenza pubblica da effettuarsi prevalentemente su via per Sassuolo. Di notevole interesse è infine l'impatto occupazionale incrementale diretto degli investimenti attivati, con riguardo all'ampliamento descritto negli elaborati di progetto di cui al presente Accordo.

9. 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).
10. Il progetto presentato ai sensi dell'art. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 è costituito dai seguenti elaborati:

A-R01_A-R13 RELAZIONI E STIMA COSTI OO.UU.		
prot. n. 30.254/2025	A-R.01	Documentazione catastale
prot. n. 30.254/2025	A-R.02	Documentazione fotografica
prot. n. 42.390/2025	A-R.03	Relazione di variante urbanistica
prot. n. 42.390/2025	A-R.04	Relazione tecnica illustrativa
prot. n. 30.254/2025	A-R.05	Relazione sui consumi idrici ed energetici
prot. n. 30.254/2025	A-R.06	Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
prot. n. 30.254/2025	A-R.07	Render progetto
prot. n. 32.836/2025	A-R.08	Nuova GSV. Progetto preliminare OO.UU.: stima sommaria del costo di realizzazione
prot. n. 30.254/2025	A-R.09	C.C. I Ciliegi. Progetto preliminare OO.UU.: stima sommaria del costo di realizzazione
prot. n. 30.254/2025	A-R.10	Progetto OO.UU.: Piano manutenzioni
prot. n. 30.647/2025	A-R.11	Verifica dei requisiti D.C.R. 1253/1999 relativi ad accessibilità e viabilità
prot. n. 30.254/2025	A-R.12	Relazione sulle possibili alternative insediative
prot. n. 32.706/2025	A-R.13	Relazione sulle integrazioni in riscontro alle richieste degli Enti
A-T01_A-T28 ELABORATI GRAFICI GENERALI E NUOVA GSV		
prot. n. 30.260/2025	A-T.01	Aree di intervento, planimetria del contesto urbano, stato attuale
prot. n. 30.260/2025	A-T.02	Aree di intervento, planimetria del contesto urbano, progetto
prot. n. 30.260/2025	A-T.03	Nuova GSV. Stato attuale, rilievo: planimetria
prot. n. 30.260/2025	A-T.04	Nuova GSV. Stato attuale: zone omogenee e distanze stradali
prot. n. 30.260/2025	A-T.05	Nuova GSV. Progetto: planimetria generale di inquadramento
prot. n. 30.260/2025	A-T.06	Nuova GSV. Progetto: planimetria generale del lotto
prot. n. 30.260/2025	A-T.07	Nuova GSV. Progetto: dotazioni territoriali
prot. n. 30.260/2025	A-T.08	Nuova GSV. Progetto: aree di cessione e distanze legali
prot. n. 42.390/2025	A-T.09	Nuova GSV. Progetto: permeabilità
prot. n. 30.260/2025	A-T.10	Nuova GSV. Progetto: viabilità generale e distanze varchi di accesso
prot. n. 30.260/2025	A-T.11	Nuova GSV. Progetto: dettagli viabilità e dimensione delle sezioni stradali
prot. n. 30.260/2025	A-T.12	Nuova GSV. Progetto: pianta del piano terra
prot. n. 30.260/2025	A-T.13	Nuova GSV. Progetto: pianta del piano primo
prot. n. 30.260/2025	A-T.14	Nuova GSV. Progetto: pianta delle coperture
prot. n. 30.260/2025	A-T.15	Nuova GSV. Progetto: prospetti e sezioni
prot. n. 30.260/2025	A-T.16	Nuova GSV. Progetto: computo superficie lorda (SL) superficie totale (ST) superficie coperta (SCO)
prot. n. 42.390/2025	A-T.17	Nuova GSV. Progetto: computo superfici utile (SU), accessoria (SA) e complessiva (SC)
prot. n. 30.260/2025	A-T.18	Nuova GSV. Progetto: segnaletica stradale
prot. n. 30.260/2025	A-T.19	Nuova GSV. Progetto: superamento barriere architettoniche
prot. n. 30.260/2025	A-T.20	Nuova GSV. Progetto: accesso alle coperture
prot. n. 30.277/2025	A-T.21	Nuova GSV. Progetto: parcheggi pertinenziali
prot. n. 30.277/2025	A-T.22	Nuova GSV. Progetto: recinzioni esterne
prot. n. 30.277/2025	A-T.23	Nuova GSV. Progetto OO.UU.: segnaletica stradale
prot. n. 30.277/2025	A-T.24	Nuova GSV. Progetto OO.UU.: pavimentazioni esterne e stratigrafie stradali
prot. n. 30.277/2025	A-T.25	Nuova GSV. Progetto OO.UU.: alberature
prot. n. 30.277/2025	A-T.26	Nuova GSV. Progetto OO.UU.: arredo urbano e reti servizi
prot. n. 30.277/2025	A-T.27	Nuova GSV. Progetto OO.UU.: modifica viabilità perimetrale
prot. n. 30.277/2025	A-T.28	Nuova GSV. Progetto OO.UU.: fermata trasporto pubblico

A-T29_A-T61 ELABORATI GRAFICI RIQUALIFICAZ. AREA CILIEGI E OPERE COMPENSATIVE		
prot. n. 30.277/2025	A-T.29	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: planimetria
prot. n. 30.277/2025	A-T.30	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: dotazioni territoriali
prot. n. 30.277/2025	A-T.31	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: permeabilità
prot. n. 30.277/2025	A-T.32	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: pianta piano terra
prot. n. 30.277/2025	A-T.33	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: pianta piano primo
prot. n. 30.277/2025	A-T.34	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: pianta piano interrato
prot. n. 30.277/2025	A-T.35	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: prospetti
prot. n. 30.277/2025	A-T.36	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: superficie coperta (SCO)
prot. n. 30.277/2025	A-T.37	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: superficie totale (ST)
prot. n. 30.277/2025	A-T.38	C.C. I Ciliegi. Stato attuale: parcheggi pertinenziali
prot. n. 30.277/2025	A-T.39	C.C. I Ciliegi. Progetto: planimetria
prot. n. 30.277/2025	A-T.40	C.C. I Ciliegi. Progetto: dotazioni territoriali
prot. n. 30.281/2025	A-T.41	C.C. I Ciliegi. Progetto: aree cessione
prot. n. 30.281/2025	A-T.42	C.C. I Ciliegi. Progetto: permeabilità
prot. n. 30.281/2025	A-T.43	C.C. I Ciliegi. Progetto: pianta piano terra
prot. n. 30.281/2025	A-T.44	C.C. I Ciliegi. Progetto: pianta piano primo
prot. n. 30.281/2025	A-T.45	C.C. I Ciliegi. Progetto: pianta piano interrato
prot. n. 30.281/2025	A-T.46	C.C. I Ciliegi. Progetto: prospetti
prot. n. 30.281/2025	A-T.47	C.C. I Ciliegi. Progetto: computo superficie coperta (SCO)
prot. n. 30.281/2025	A-T.48	C.C. I Ciliegi. Progetto: computo superficie totale (ST)
prot. n. 30.281/2025	A-T.49	C.C. I Ciliegi. Progetto: parcheggi pertinenziali
prot. n. 30.281/2025	A-T.50	C.C. I Ciliegi. Progetto: superamento barriere architettoniche
prot. n. 30.281/2025	A-T.51	C.C. I Ciliegi. Progetto: segnaletica stradale
prot. n. 30.281/2025	A-T.52	C.C. I Ciliegi. Confronto stato attuale e progetto: planimetria
prot. n. 30.281/2025	A-T.53	C.C. I Ciliegi. Progetto OO.UU.: sistemazioni esterne; planimetria
prot. n. 30.281/2025	A-T.54	C.C. I Ciliegi. Progetto OO.UU.: sistemazioni esterne; Area 1
prot. n. 30.281/2025	A-T.55	C.C. I Ciliegi. Progetto OO.UU.: sistemazioni esterne; Area 2
prot. n. 30.281/2025	A-T.56	C.C. I Ciliegi. Progetto OO.UU.: sistemazioni esterne; Area 3
prot. n. 30.281/2025	A-T.57	C.C. I Ciliegi. Progetto: nuove alberature lungo la pista ciclabile
prot. n. 30.281/2025	A-T.58	C.C. I Ciliegi. Parco della Meditazione. Stato attuale; planimetria inquadramento
prot. n. 30.281/2025	A-T.59	C.C. I Ciliegi. Parco della Meditazione. Stato attuale; planimetria
prot. n. 30.281/2025	A-T.60	C.C. I Ciliegi. Parco della Meditazione. Progetto; planimetria inquadramento
prot. n. 30.281/2025	A-T.61	C.C. I Ciliegi. Parco della Meditazione. Progetto; planimetria
B-R01_B-R06 BOZZA ACCORDO DI PROGRAMMA E REL. ECONOMICO FINANZIARIA		
Agg. 30/10/2025	B-R.01	Schema Accordo di Programma (a cura del Comune di Vignola)
	B-R.01	Verifiche Antimafia
prot. n. 30.283/2025	B-R.02	Allegato 1 allo schema di Accordo di Programma: pianta dei locali in comodato
prot. n. 30.647/2025	B-R.03	Allegato 2 allo schema di Accordo di Programma: cronoprogramma
prot. n. 30.283/2025	B-R.04	Relazione economico finanziaria
prot. n. 30.283/2025	B-R.05	Relazione economico finanziaria. Allegati 1-5
prot. n. 30.283/2025	B-R.06	Relazione economico finanziaria. Allegato 6
C-R01_C-R05 REL. GEOLOGICA E VALSAT		
prot. n. 30.284/2025	C-R.01	Relazione geologica e sismica
prot. n. 42.390/2025	C-R.02	Rapporto ambientale – documento di VAS / Valsat
prot. n. 42.390/2025	C-R.03	Rapporto ambientale – Sintesi non tecnica
prot. n. 30.284/2025	C-R.04	Studio preliminare ambientale, verifica di assoggettabilità a VIA del parcheggio
prot. n. 42.465/2025	C-R.05	Appendice esplicativa delle compensazioni indicate nel documento di ValSAT
D-R01_D-R02 STUDI TRAFFICO		
prot. n. 30.284/2025	D-R.01	Nuova GSV - Studio del traffico
prot. n. 30.284/2025	D-R.02	C.C. I Ciliegi - Studio del traffico
prot. n. 43.389/2025		Nuovo Polo Socio-Sanitario. Studio del traffico (a cura dell'Unione Terre di Castelli)
E_F_G RELAZIONI IMPATTO ACUSTICO, EMISSIONI, ARCHEOLOGICA, IDRAULICA		
prot. n. 30.285/2025	E-R.01	Nuova GSV - Valutazione previsionale di clima e impatto acustico
prot. n. 42.390/2025	E-R.02	Nuova GSV – Relazione sulle emissioni in atmosfera
prot. n. 30.285/2025	F-R.01	Relazione preliminare di archeologia
prot. n. 42.390/2025	G-R.01	Nuova GSV. Relazione idraulica
prot. n. 30.285/2025	G-R.02	Nuova GSV. Studio di fattibilità del nuovo scolmatore del Fosso Prada

prot. n. 30.285/2025	G-T.01	Nuova GSV. Progetto idraulico: planimetria generale
prot. n. 30.285/2025	G-T.02	Nuova GSV. Progetto idraulico: profili altimetrici
prot. n. 30.285/2025	G-T.03	Nuova GSV. Inquadramento dello scolmatore del Fosso Prada
H-R01_H-R04 VARIANTE POIC		
prot. n. 30.285/2025	H-R.01	Variante POIC. Relazione sulle modifiche all'Allegato 2 (Relazione di Piano)
prot. n. 42.390/2025	H-R.02	Variante POIC. Modifiche all'Allegato 3.2 (Prospetto normativo)
prot. n. 42.390/2025	H-R.03	Variante POIC. Modifiche all'Allegato 4.2 (Mappa localizzazione insediamenti)
prot. n. 42.390/2025	H-R.04	Variante POIC. Modifiche all'Allegato 4.2 (Mappa localizzazione insediamenti)

ARTICOLO 3 – FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO E PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL PROGETTO CONTEMPLATO NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. La proposta di riallocazione tramite nuova realizzazione della nuova grande struttura di vendita alimentare con cessione di area per pubblica utilità, si presenta sul piano tecnico come strategica per conferire un nuovo assetto funzionale all'attuale sede di insediamento, ambito attualmente compromesso sotto il profilo ambientale a causa del notevole flusso di mezzi che accedono alla stessa struttura, che consentirà di riqualificare come specificato meglio ante. La significativa rifunzionalizzazione degli spazi esistenti nell'area de "I Ciliegi", in parte messi a disposizione con comodato gratuito al Comune di Vignola per 20 anni per attività di interesse pubblico (piano superiore della struttura), con conseguente riduzione del carico urbanistico e possibilità di ridefinizione degli spazi liberi (riduzione parcheggi ed incremento del verde attrezzato) oltre che della viabilità, garantisce un'azione di riqualificazione importante per l'intero ambito limitrofo al centro cittadino.
2. In questo quadro, la riallocazione della grande struttura di vendita alimentare in altro ambito, valutato idoneo, risulta funzionale da una parte alla realizzazione di una moderna struttura di rilevanza sovra comunale, all'acquisizione di aree ed opere di interesse pubblico (spazi a verde attrezzato) oltre che alla possibilità della riqualificazione di un'area che riveste un 'importanza significativa nel contesto territoriale, alla luce della riscontrata fattibilità tecnica ed economica.
3. I profili di interesse pubblico che i sottoscrittori del presente Accordo individuano nel progetto dedotto nell'Accordo di Programma sono quelli qui di seguito sintetizzati:
 - rilevanti benefici indotti sul sistema socioeconomico, sia in termini diretti (investimenti per la realizzazione delle opere di cessione ed edilizie; incremento dell'occupazione diretta e indotta), che in termini indiretti, con un accordo che consente all'Amministrazione di acquisire in proprietà uno spazio nella nuova struttura di vendita e di utilizzare gratuitamente ulteriori aree e spazi collocati nella struttura de "I Ciliegi" da destinare a sede di associazioni e servizi alla persona e sociali dei quali l'area è indubbiamente carente, nonché per spazi da destinare all'Unione Terre dei Castelli e all'Amministrazione Comunale per attività collettive di interesse pubblico.
 - riqualificazione dell'area de "I Ciliegi", a seguito della riallocazione della grande struttura di vendita alimentare in altro ambito, mediante la riduzione della superficie commerciale esistente (esclusivamente non alimentare) grazie alla rifunzionalizzazione delle aree al piano terra (servizi alla persona), con conseguente riduzione del congestionamento e del carico urbanistico, contestuale possibilità di una ridefinizione della viabilità e delle aree libere con riduzione dei parcheggi a raso ed incremento delle aree verdi attrezzate, piantumazione di alberature sulle attrezzature pubbliche già esistenti (ciclabile su via Ca'De' Barozzi) e riqualificazione ed efficientamento dell'edificio esistente. Il mantenimento di una parte di superficie commerciale non alimentare, ridotta e qualificata, consente di garantire l'attrattività necessaria al mantenimento degli esercizi commerciali presenti nella struttura.
 - rifunzionalizzazione della struttura "I Ciliegi" che prevede l'inserimento di funzioni ed attività di interesse pubblico nei locali al primo piano del fabbricato ove è attualmente insediato, al piano terreno, l'esercizio commerciale oggetto di trasferimento, locali messi a disposizione con comodato gratuito al Comune di Vignola per 20 anni, come meglio di seguito specificate:

- o Il "Laboratorio occupazionale di formazione e preparazione al lavoro" dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Giorgio Gasparini", il cui ambito operativo corrisponde a quello dei Comuni di Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Guiglia, Marano sul Panaro, Montese, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola e Zocca, che ha consentito di completare la rete dei servizi territoriali attivando un intervento che si collochi in una posizione intermedia tra attività di laboratorio protetto dei Centri socio riabilitativi diurni e l'attività in situazione (nei normali spazi di lavoro) realizzata dal S.I.L. (Servizio Inserimento Lavorativo) garantendo una migliore personalizzazione delle risposte, incrementando e raffinando la gamma delle alternative utilizzabili nella progettazione individualizzata, preparare i ragazzi disabili al passaggio alle esperienze formative realizzate nei normali luoghi di lavoro, garantendo una collocazione mirata più adeguata e produttiva, si concretizza nel **Laboratorio "cASPita"**, da riallocarsi presso gli spazi al primo piano dell'attuale struttura dei "Ciliegi" e nello specifico:

- l'Atelier per la realizzazione in proprio di manufatti artigianali come accessori cuoio e pelle, tessitura, bomboniere e piccola oggettistica d'arredo, produzione carta riciclata decorativa artigianale, piccola editoria manifatta (partecipazioni, volantini, pubblicazioni varie), oggettistica a contenuto artistico e gadget promozionali;
- l'Officina per lavorazioni conto terzi di confezionamento di prodotti alimentari protetti (come ad esempio: confezione finale uova pasquali; etichettatura barrette di cioccolato o altri prodotti alimentari; confezione cialde caffè, caramelle, cioccolatini; confezionamento espositori da banco); assemblaggi componentistica meccanica; prodotti materie plastiche; campionature ceramiche; confezionamento e imbustaggio minuterie plastica, meccanica ed elettrica; finissaggio prodotti tipografici.

La localizzazione di tali attività negli spazi esistenti al piano primo del fabbricato indicato, a titolo di comodato gratuito, consente quindi il potenziamento e l'implementazione del progetto occupazione di "cASPita" che necessita di spazi operativi e laboratoriali;

- o **spazi per l'apertura nel bacino geografico di riferimento dell'Unione Terre dei Castelli, per un centro per la Legalità** le cui finalità, conformemente alla LR 18/2016, saranno 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, proprio nei locali messi a disposizione nella struttura de ""I Ciliegi"";
- o **spazi per la creazione di servizi della comunità (sala civica polifunzionale) e delle associazioni del territorio**, sono da individuarsi nei medesimi locali che si renderebbero disponibili a titolo di comodato gratuito, di cui detto in precedenza;
- o spazi da poter adibire a magazzino/deposito dei beni di prima necessità, di **Eko, l'emporio solidale dell'Unione Terre di Castelli**, dove persone in difficoltà socioeconomica possono fare la spesa, scegliendo dagli scaffali beni di prima necessità e volto a dare una risposta concreta ed innovativa al problema dell'impoverimento economico sociale, strumento di sostegno indiretto e temporaneo al reddito, ma anche un luogo di incontro, scambio e relazione che mette al centro le persone e la comunità, che oltre alla lotta allo spreco alimentare, promuove anche iniziative, eventi ed attività sui temi del recupero, del riuso, del consumo consapevole e degli stili di vita sostenibili. E' ormai in fase avanzata il progetto di potenziamento dell'emporio solidale - ed un suo contestuale trasferimento in altra sede - che vedrà anche l'inserimento di nuovi strumenti in grado di ampliare il raggio di risposta del servizio. Per questo motivo, diventa

necessario il reperimento di ulteriori spazi in modo da poter organizzare in maniera razionale i locali a disposizione e la logistica del materiale consentendo da un lato una sinergia con i mezzi logistici del laboratorio "cASPita!" e dall'altro un risparmio del canone di locazione attualmente corrisposto presso l'attuale localizzazione in via Caselline 307/2;

- **incremento della competitività territoriale**, attraverso l'insediamento di una nuova struttura commerciale di eccellenza per funzioni di scala provinciale;
- **ricadute economiche dirette**;
- **interventi a carico dell'investitore privato** (anche a scomputo degli oneri a vario titolo dovuti) con cessione di porzione di area al Comune da destinare ad attività di interesse pubblico di infrastrutture viarie funzionali al miglioramento dell'accessibilità, rete dei percorsi ciclabili interna all'area di intervento a collegamento con la rete ciclabile esistente, incremento della dotazione di aree a verde opportunamente piantumato ed attrezzato. In particolare all'interno della nuova grande struttura di vendita è previsto in cessione in proprietà al Comune di Vignola di uno spazio di circa mq. 113 di SU (corrispondenti a mq. 125 di SL) destinato a completare le attività (Atelier ed Officina) del laboratorio occupazionale "cASPita!", già previste in insediamento negli spazi del centro "I Ciliegi" con la Bottega, per la commercializzazione, nello spazio negozio, dei manufatti artigianali realizzati nei laboratori protetti. Nell'area della nuova grande struttura di vendita è previsto anche un importante intervento funzionale alla regimazione delle acque e necessario all'intero ambito, con la realizzazione 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.
- la valutazione di sostenibilità del progetto complessivamente inteso, caratterizzato dall'eliminazione dalla struttura "I Ciliegi" della destinazione commerciale alimentare e con la forte riduzione della destinazione commerciale complessiva (dai 2.550 mq. di superficie di vendita alimentare ad oggi in uso a 1.400 mq. di superficie di vendita non alimentare) e divieto della destinazione commerciale alimentare, fatti salvi i 403 mq. di superficie di vendita di soggetti terzi, in area caratterizzata da accessibilità e complementarietà con il territorio circostante, sostenibilità derivante dal corretto bilanciamento fra beni ecosistemici perduti e compensazioni, oltre che da misure di mitigazione e sostenibilità in merito alle criticità rilevate nell'area di nuovo insediamento sia per quanto attiene alla viabilità che al sistema idraulico complessivo.
- **Incremento delle dotazioni arboree** in specifiche aree concordate con l'Amministrazione comunale nell'ambito di interesse (come in parte espressamente individuate negli elaborati allegati al presente all'Accordo), ad ulteriore compensazione ai fini del contrasto alle emissioni di Co2 ed altri agenti inquinanti, al miglioramento della qualità dell'aria, al raffrescamento dell'ambiente circostante, e in generale all'aumento della resilienza ai fini della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici, ai quali si deve aggiungere il valore, anche estetico, connesso alla coabitazione con elementi del patrimonio naturale.

4. **Nuova GSV: parametri urbanistici e dati progettuali**

L'area di insediamento della nuova GSV, di cui all'art. 3 delle NTA del PUA, è identificata catastalmente nel Comune di Vignola, al Foglio 11, Particella 612.

- La superficie catastale nominale è pari a 27.459,00 mq.
- La superficie catastale misurata a CAD è pari a 27.050,00 mq.
- La superficie compresa all'interno del confine di proprietà (perimetro costituito da recinzione lati nord, est, ovest (in parte) e da cordolo lato sud, misurata a CAD, è pari a 27.490,00 mq.
- La superficie territoriale (STER) corrispondente alla superficie del lotto di proprietà è pari a 27.490,00 mq.
- La superficie fondiaria (SF) è pari a 20.349,00 mq.
- Le aree di cessione ammontano a 7.141,00 mq.

Sono consentiti i seguenti usi prevalenti:

- U.6 Grandi strutture di vendita, consentito esclusivamente per delocalizzazione con ampliamento di struttura esistente, comprensive delle attività complementari e funzionali della stessa: Uffici, magazzini, laboratori e spazi per la logistica, pubblici esercizi, ecc.;
- U.20 Attrezzature di interesse comune;

Parametri insediativi (art. 4 NTA del PUA):

- Superficie Totale (ST) a destinazione commerciale: 6.980 mq;
- Superficie di vendita a prevalente destinazione alimentare (SV): 3.900 mq;

Dotazioni territoriali (DT):

- Uso U.6: 100 mq. / 100 mq. ST, di cui 60% verde pubblico e 40% parcheggio pubblico;
- Uso U.20: non previste;
- dotazione parcheggi pertinenziali (Pp) = 1 posto auto ogni 8 mq. / Superficie di Vendita (SV), come da progetto definitivo approvato in sede di Accordo di Programma;
- dotazione di spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori: un posto bici motociclo per ogni due posti auto pubblici;

Parametri e distanze:

- altezza dell'edificio: 11 m. come da progetto definitivo approvato in sede di Accordo di Programma;
- distanza dell'edificio dai confini stradali (margine della carreggiata):
 - via Circonvallazione ≥ 20 m.;
 - via per Sassuolo e Via Prada ≥ 5 m.;
- distanza delle cabine elettriche dai confini stradali (margine della carreggiata):
 - via Prada ≥ 3 m.;
- distanza dell'edificio dai confini con proprietà private ≥ 5 m.;
- distanza dell'edificio dai confini con le aree di cessione ≥ 0 ;
- distanza tra i fronti finestrati ≥ 10 m.

Le dotazioni territoriali sono soddisfatte all'interno del lotto privato, una minima parte di parcheggio pubblico sarà realizzata comprendendo l'attuale banchina stradale di via Prada.

5. Nuova GSV: dotazioni territoriali

L'area di nuovo insediamento ospiterà una grande struttura di vendita alimentare con uno spazio, in cessione al Comune di Vignola, dove insediare la Bottega, per la commercializzazione dei manufatti artigianali realizzati nei laboratori protetti.

Il comparto ha un'estensione di 27.490 mq. di Superficie Territoriale ("ST"); al suo interno il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile di 6.289 mq., di cui 6.177 di superficie commerciale con mq. 3.900 di superficie di vendita e mq. 113 di SU (corrispondenti a mq. 125 di SL) per spazi di pubblica utilità in cessione al Comune di Vignola.

Lo sviluppo progettuale e le caratteristiche di dettaglio dell'intervento in oggetto sono puntualmente descritti negli elaborati di progetto definitivo, allegati al presente accordo.

Le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, sono di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie totale, di cui il 60% a verde pubblico ed il 40% a parcheggio pubblico, pertanto:

- La superficie destinata a verde pubblico, localizzata perlopiù nella parte sud sud-est del comparto, è pari al 15,37% della Superficie Territoriale di 27.490 mq, quindi il Verde pubblico è di superficie pari a 4.225 mq.
- Le superfici permeabili sono costituite da 8.269 mq. di aree a verde e di pavimentazioni drenanti, pari al 30% della superficie territoriale e la laminazione delle acque bianche del comparto risulta soddisfatta tramite scaturatori interrati opportunamente dimensionati.
- La superficie destinata a parcheggi pubblici è di 2.820 mq. (n. 66 posti auto complessivi, di cui 42 localizzati all'interno del lotto e n. 24 lungo via Prada). I parcheggi pertinenziali privati rispettano le quantificazioni e le caratteristiche contenute nella norma specifica DCR n. 1253/1999 ss.mm.ii. Nelle tavole A-T.10, A-T.11 e A-T.21 sono individuate le aree adibite a

parcheggio delle auto e dei mezzi per il carico e lo scarico delle merci con individuazione dei rispettivi percorsi di accesso.

- Le aree di cessione o comunque asservite all'uso pubblico ammontano a mq. 7.141.

6. Nuova GSV: infrastrutture per la viabilità

Il progetto prevede il rispetto della disciplina normativa inerente i nuovi insediamenti commerciali, recependo peraltro le indicazioni derivanti anche dall'analisi delle prospettive di nuovi insediamenti previsti in zona nonché gli esiti delle valutazioni del Tavolo tecnico della viabilità d'ambito attivato con l'avvio della conferenza preliminare. Viene prevista una nuova fermata del trasporto pubblico, con area in cessione al Comune di Vignola, al fine di garantire un incremento delle possibilità di utilizzo della mobilità sostenibile e parte sostanziale del più ampio progetto da realizzarsi nell'intero ambito, di incremento delle fermate del Trasporto Pubblico Extraurbano.

7. Area da riqualificare "I Ciliegi": identificazione catastale e territoriale, usi ammessi e parametri insediativi

L'area oggetto di intervento, di proprietà pubblica e privata compresa tra via di Mezzo, via Prada e via Nazario Sauro / via Cà de Barozzi e proprietà terze è identificata catastalmente al Foglio 14, Particelle 1, 239 e 325.

- La Superficie Territoriale (STER) di riferimento è pari a 14.690 mq.

Usi ammessi nelle unità immobiliari oggetto di Accordo di Programma:

- U.5.a Medio-piccola struttura di vendita non alimentare (sino al limite massimo di 1.400 mq. SV);
- U.7 Pubblici esercizi;
- U.20 Attrezzature di interesse comune;
- U.21 Attrezzature sportive;
- U.28 Attrezzature sociosanitarie.

Usi ammessi nelle unità immobiliari della galleria commerciale, estranee all'Accordo di Programma:

- U.11 Piccoli uffici e studi professionali;
- U.7 Pubblici esercizi;
- U.13 Attività di artigianato di servizio;
- U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato.

La SV massima del centro commerciale è di 1.803 mq., così articolata:

- a) 1.400 mq. MpSV non alimentare in capo a Coop Alleanza 3.0;
- b) 403 mq. esercizi di vicinato di proprietà terza.

Le unità della galleria commerciale, di cui al punto b), che appartengono a soggetti differenti dal soggetto privato partecipante all'Accordo di Programma, avranno la facoltà di variare le specifiche destinazioni d'uso, alle seguenti condizioni:

- che le eventuali nuove destinazioni d'uso rientrino nell'ambito di quelle ammesse;
- che la complessiva SV del centro commerciale non superi il limite di 1.803 mq.;
- che sia verificata la dotazione di posti auto pertinenziali (conforme allo stato di progetto come meglio dettagliato nella tavola A-T.49 e nella relazione tecnica descrittiva A-R.04).

Non sono previsti aumenti di Superficie Totale (ST) o di Volume Totale (VT) al di fuori degli incrementi ammessi per interventi pertinenziali, così come definiti alla lettera g.6 nell'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013. Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; in caso di interventi ulteriori occorrerà un preventivo Accordo Operativo.

I parametri insediativi da rispettare sono:

- ST e VT: non aumentabili fatta salva la possibilità di interventi pertinenziali (lettera g.6 - Allegato all'art. 9 L.R. 15/2013).

- Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali: assunti quelli derivanti dal progetto definitivo, allegato all'Accordo di Programma:
 - o Verde pubblico: 1.728 mq.;
 - o Parcheggio pubblico: 301 mq.;
 - o Parcheggi pertinenziali ad uso pubblico al piano terra: 1.618 mq. (47 posti auto);
 - o Parcheggi pertinenziali ad uso pubblico nell'autorimessa: 5.085 mq. (194 posti auto).

8. Area da riqualificare "I Ciliegi": dotazioni territoriali

Nell'attuale centro commerciale "I Ciliegi" è progettualmente previsto l'insediamento di nuove funzioni a seguito della riallocazione della grande struttura di vendita alimentare; in particolare, le nuove attività saranno: media struttura di vendita non alimentare, esercizio di somministrazione, palestra, poliambulatorio dentistico, attività d'interesse pubblico, o altri ammessi dalla variante urbanistica di cui al successivo art. 4.2.2. Dall'analisi di confronto del fabbisogno di posti auto, calcolati in base alla normativa vigente, prima e dopo la rifunzionalizzazione, emerge la possibilità di riduzione dell'attuale numero di posti auto complessivo, per favorire, sia nelle aree private sia in quelle pubbliche, la sostituzione delle parti pavimentate e impermeabili con spazi verdi, prevalentemente costituiti da aree a prato, con un'aggiuntiva dotazione di aree a prato incrementato di 1.598 mq., ottenendo, conseguentemente, aree a verde pubblico e a parcheggi (pubblici e privati) nel modo seguente:

- superficie destinata a verde pubblico: 1.728 mq.;
- superficie destinata a parcheggi pubblici: 301 mq. (n. 8 posti auto e 20 posti biciclette/moto localizzati nei pressi dell'incrocio tra via di Mezzo e via Ca' de Barozzi);
- superficie destinata a parcheggi pertinenziali: 6.703 mq. (n. 241 posti auto, dei quali 47 localizzati a perimetro del centro commerciale e 194 nell'autorimessa interrata);
- la ridefinizione della viabilità presso l'incrocio fra via di Mezzo e via A. Tassoni determina la cessione gratuita di ulteriore area al Comune di Vignola come da elaborato grafico A-T.41.

Resta inteso che in sede di rilascio dei permessi di costruire saranno definite le caratteristiche esecutive degli edifici e della viabilità di progetto, nel rispetto del progetto definitivo, dei parametri urbanistici ed edilizi, dei limiti dimensionali e delle prescrizioni funzionali e ambientali espresse nel presente Accordo di programma.

ARTICOLO 4 – LIVELLO DI PROGETTAZIONE E PRATICHE EDILIZIE

1. Le parti danno atto che gli elaborati di cui al presente Accordo corrispondono al progetto approvato ai sensi dell'art. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 e che per la realizzazione dell'intervento di realizzazione della nuova GSV è richiesto il rilascio di PdC sia per le opere di urbanizzazione che per il nuovo fabbricato, mentre per i lavori riguardanti l'esistente Centro Commerciale "I Ciliegi" si procede con la presentazione di pratiche edilizie adeguate alle tipologie di interventi diretti (PdC, SCIA o CILA).
2. Nell'ambito dei procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi sarà verificato il soddisfacimento delle dotazioni previste dal progetto definitivo approvato in sede di Accordo di Programma.

ARTICOLO 5 - VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI E TERRITORIALI VIGENTI

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante agli strumenti urbanistici del Comune di Vignola (P.R.G.) sia per l'area di nuovo insediamento che per l'area da riqualificare de "I Ciliegi" ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata (P.T.C.P./P.O.I.C. della Provincia di Modena) per la sola area di nuovo insediamento della grande struttura di vendita, nonché approvazione del progetto degli interventi pubblici e privati in conformità al piano urbanistico complessivo definito per l'intero ambito interessato, nei termini di seguito illustrati (e documentati negli Allegati di cui al presente Accordo).

5.1 Variante agli strumenti di pianificazione sovraordinata (P.T.C.P./P.O.I.C. della Provincia di Modena)

Dal momento che il vigente PTCP-POIC della Provincia di Modena nell'elaborato "prospetto normativo 'condizioni e limiti di attuazione delle previsioni'", stabilisce per il Comune di Vignola la

possibilità di insediare una SV massima per grandi strutture ammissibile pari a 4.500 mq. alimentare e non alimentare di superficie di vendita, considerando l'intervento come sostenibile entro il limite quantitativo globale massimo di 6.000 mq. di superficie di vendita, ma localizza tale ipotesi di insediamento di una grande struttura di vendita unicamente nell'area nella quale oggi insiste il centro "I Ciliegi", ambito, come detto, del tutto inidoneo già all'attuale dimensionamento, a maggior ragione ad un ampliamento, si rende necessario procedere anche alla variante del POIC limitatamente alla localizzazione della grande struttura di vendita da allocare, come anticipato, nell'area individuata nel lotto di proprietà di COOP ALLEANZA 3.0 S.C., area prospiciente la rotatoria tra la via SP 569-via per Sassuolo e la SP 4-via Circonvallazione Sud delimitata a nord da via Prada. Pertanto la variante a tale strumento prevede la modifica del "Prospetto normativo condizioni e limiti di attuazione delle previsioni" e degli altri elaborati del POIC eliminando ogni riferimento all'attuale sede del centro commerciale "I Ciliegi", che viene eliminato dal POIC e declassato a centro commerciale di livello inferiore a rilevanza unicamente comunale, individuando all'interno del POIC, relativamente al comune di Vignola, unicamente la nuova Grande Struttura di Vendita, indicando le effettive ST ed SV ammesse, coincidenti con quelle previste in progetto, le relative condizioni di sostenibilità e le condizioni di mitigazione, che devono essere desunte dalla variante proposta alla Valsat del POIC. Viene pertanto aggiornata anche la Valsat del POIC, derivando la tipologia di impatti e l'individuazione delle misure di mitigazione dalla Valsat dell'accordo di Programma, e nello specifico:

- Modifica elaborato Allegato 2. Relazione di piano (elaborato H_R.01);
- Modifica elaborato Allegato 3.2. Prospetto normativo (elaborato H_R.02);
- Modifica elaborato Allegato 5. Valsat (elaborato H_R.04);
- Modifica elaborato Tav. 4.2 Localizzazione insediamenti e reticolo stradale (elaborato H_R.03).

5.2. Variante agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Vignola

5.2.1 VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI VIGNOLA – AREA NUOVO INSEDIAMENTO

Variente normativa – Art. 68 delle NTA

Zona omogenea speciale D.3# - Foglio 11, Mappale 612

Tale area, posta all'incrocio di due arterie importanti quali la SP569 (Via per Sassuolo) e la SP4 (Via Circonvallazione) ed una viabilità minore (Via Prada), individuata in cartografia con apposita simbologia, è sottoposta ad accordo di programma ex. Art. 60 della L.R. 24/2017. Le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri urbanistico-edilizi sono definiti dettagliatamente negli elaborati di progetto, in coerenza con il piano urbanistico complessivo di cui agli elaborati di variante urbanistica, di cui all'Accordo di Programma, dai quali si evince quanto segue:

- Funzioni ammissibili: U.6 – Grande struttura di vendita alimentare; U.20 – Attrezzature di interesse comune;
- STER (Superficie territoriale) = mq. 27.490
- SU (Superficie Utile a destinazione grande struttura vendita) = mq. 6.176
- SU (Superficie Utile ad uso pubblico in cessione) = mq. 113 (corrispondenti a mq. 125 SL)
- SV (Superficie di vendita alimentare) = mq. 3.900
- ST (Superficie Totale) = mq. 6.980
- Pp (Parcheggi di pertinenza richiesti) = 1 p.a. ogni 8 mq. di SV con superficie convenzionale pari a mq. 25 e dimensioni lineari per p.a., al netto delle aree di manovra, non inferiori a ml. 2,50x5,00
- DT Dotazioni territoriali
 - Verde pubblico: mq 4.225 (> mq 4.188, corrispondente al 60% della ST);
 - Parcheggi pubblici: mq 2.820 (> mq 2.792, corrispondente al 40% della ST);

Per i parcheggi ed il verde pubblici si prescrive che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi rimanga a carico del Soggetto Attuatore anche a seguito del collaudo e presa a carico delle opere di urbanizzazione con garanzia dell'accesso agli stessi.

- Altezza massima misurata dalla quota di riferimento costituita dai marciapiedi perimetrali (-3 cm rispetto alla quota di pavimento finito): 11 m.

- Distanza dell'edificio dai confini stradali (margine della carreggiata):
Via Circonvallazione ≥ 20 m.
Via per Sassuolo e Via Prada ≥ 5 m.
- Distanza delle cabine elettriche dai confini stradali (margine della carreggiata):
Via Prada ≥ 3 m.
- Distanza dell'edificio dai confini con proprietà private ≥ 5 m.
- Distanza dell'edificio dai confini con le aree di cessione ≥ 0
- Distanza tra i fronti finestrati ≥ 10 m
- Modalità di intervento: Intervento diretto – Permessi di costruire in coerenza con il piano urbanistico complessivo di cui all'Accordo di Programma;
- Prescrizioni urbanistiche: devono essere rispettati i requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali di cui alla DCR 1253/1999 e ss. mm. ii. oltre alle prescrizioni di cui all'Accordo di programma ex. Art. 60 della L.R. 24/2017.

Variante Cartografica – Tavola n. V. 2.5 e Tavola QU (Quadro Unitario)

Individuazione della Zona omogenea speciale D.3# - Foglio 11, Mappale 612 con apposita simbologia e perimetrazione.

5.2.2 VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI VIGNOLA – AREA “I CILIEGI”

Variante normativa – Art. 68 delle NTA

Tale area urbanizzata, attuale sede del centro commerciale “I Ciliegi”, individuata in cartografia con apposita simbologia, è sottoposta ad accordo di programma ex. Art. 60 della L.R. 24/2017. Le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri urbanistico-edilizi sono definiti dettagliatamente negli elaborati del progetto definitivo approvato con l'Accordo di Programma, ai quali si rinvia, sia con riferimento alle funzioni ammissibili, sia con riferimento alla quantificazione dimensionale delle superfici riguardanti gli usi consentiti, espressamente disciplinati negli elaborati di variante urbanistica e dal presente Accordo come di seguito esplicitati:

- Funzioni ammissibili e limiti dimensionamento di ogni funzione di nuovo insediamento:
 - Piano terra: U.5.a – Medio-piccola struttura di vendita non alimentare max. mq. 1.400 di SV; U.4 – Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato che non formano oggetto del presente accordo (galleria commerciale esistente mq. 403 di SV); U.7 – Pubblici esercizi (sup. max. ammissibile mq. 486); U.21 – Attrezzature sportive (sup. max. ammissibile mq. 749); U.28 – Attrezzature socio-sanitarie (sup. max. ammissibile mq. 708);
 - Piano primo: U.20 – Attrezzature di interesse comune (SL mq. 971, S.U. indicativa); U.28 – Attrezzature socio-sanitarie (sup. max. ammissibile mq. 260);
- Pp (Parcheggi di pertinenza richiesti) per ogni funzione:
 - U.5.a = 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita
 - U.4 = 0,4 mq/1 mq di SU
 - U.7 = 0,4 mq/1 mq di SU
 - U.21 = 20 mq./ 100 mq. SU
 - U.28 = 40 mq./ 100 mq. SU
 - U.20 = 0,4 mq/1 mq di SU
- Pp (Parcheggi di pertinenza) – dati di progetto: mq. 6.703 (241 posti auto)
- DT (Dotazioni territoriali) dati di progetto:
 - Parcheggi pubblici U1: mq. 301
 - Verde pubblico: mq. 1.728

Per i parcheggi ed il verde pubblici si prescrive che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi rimanga a carico del Soggetto Attuatore anche a seguito del collaudo e presa a carico delle opere di urbanizzazione con garanzia dell'accesso agli stessi.

- Modalità di intervento: Intervento Diretto;
- Prescrizioni urbanistiche: devono essere garantiti obiettivi e prescrizioni di cui all'Accordo di programma ex. Art. 60 della L.R. 24/2017 e nello specifico:
 - riduzione dell'attuale numero di posti auto complessivo, per favorire, sia nelle aree private sia in quelle pubbliche, la sostituzione delle parti pavimentate e impermeabili con spazi verdi, prevalentemente costituiti da aree a prato a seguito

- del dimostrato soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi grazie alla rifunzionalizzazione in riduzione del carico urbanistico;
- o il verde in progetto assume due connotazioni, quella di mitigazione ambientale e dell'impatto visivo dell'edificio e quella, specificamente attrezzata con postazioni di gioco per bambini, al posto del parcheggio pubblico della Particella 325;
- o definizione di un nuovo sistema di accesso automobilistico tramite suddivisione in due distinti sensi di marcia delle rampe dell'autorimessa, quella di via di Mezzo in ingresso e quella di via Prada in uscita;
- o contestualmente alla ridotta quantità di posti auto a quota stradale, riorganizzazione della viabilità con accesso da via Prada, procedendo in senso unico, verso l'uscita in via di Mezzo ed inversione del senso di marcia del percorso dei ridotti transiti verso le due banchine di scarico merci, con una notevole semplificazione dei flussi automobilistici e il ripristino di una loro gerarchia, con miglioramento della sicurezza stradale;
- o operazione di sostituzione di alcune aree di parcheggio con le aree verde con un incremento della dotazione di aree a verde di mq. 1.205;
- o messa a dimora di alberi sul lato interno del percorso ciclo-pedonale di via Cà de Barozzi - via Nazario Sauro, attualmente separato dalla strada e dalle proprietà terze solo da una doppia siepe;
- o miglioramento della conformazione dell'incrocio tra via Cà de Barozzi e via di Mezzo oltre che dell'incrocio fra via di Mezzo e via A. Tassoni con cessione gratuita al Comune di Vignola dell'area necessaria all'intervento.

Variante Cartografica – Tavola n. V. 2.5 e Tavola QU (Quadro Unitario)

Individuazione della Zona omogenea speciale D.3## - Foglio 14, Mappali 1, 2, 5, 239, 325 con apposita simbologia e perimetrazione.

ARTICOLO 6 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. **La società COOP ALLEANZA 3.0 S.C.**, in qualità di soggetto interventore, proprietaria delle aree ha presentato al Comune di Vignola gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati all'espletamento delle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, 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 (cfr. art. 7 della L.R. n. 24/2017).
2. **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:

A. Obblighi generali:

1. Ad assumersi gli oneri e gli obblighi riportati nel presente accordo, precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino completo assolvimento dei medesimi;
2. A rispettare le scadenze temporali indicate nel cronoprogramma che integra gli elaborati di progetto approvato con il presente Accordo di programma;
3. A comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nell'intervento edilizio che potrà avvenire solo nel rispetto di quanto previsto all'art. 22;
4. Al rispetto, nell'ambito del presente Accordo e suoi allegati, di tutte le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nell'ambito del procedimento di redazione/approvazione dello stesso Accordo;
5. A prestare, all'atto della sottoscrizione dell'Accordo, le fidejussioni necessarie alla garanzia degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, conformemente a quanto prescritto dall'Accordo stesso e di cui al successivo art. 18.

B. Obblighi specifici

Nuova GSV: Quanto all'insediamento del complesso di attività previste dal progetto del centro commerciale secondo le fasi attuative previste dal crono programma ed in base agli elaborati di Variante al PRG e al POIC con valore di piano urbanistico complessivo ed al pieno avvio della sua gestione;

1. Alla realizzazione del sistema delle dotazioni progettualmente descritte per l'insediamento della nuova GSV, pertanto alla realizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, dei parcheggi pertinenziali e delle infrastrutture, oltre che delle opere idrauliche, ad integrale scomputo degli oneri di U1, per un valore pari a € 783.203,41 (come da computo metrico allegato al presente Accordo: All. 4) onde si dà atto che la relativa realizzazione sarà attuata in applicazione dei disposti di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, che non assoggetta al codice appalti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (poi art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 ora art. 14 d.lgs. n. 36 del 2023 - n.d.r.).

Le opere di urbanizzazione primaria a servizio del nuovo insediamento sono puntualmente descritte nel progetto definitivo approvato con l'Accordo di Programma e disciplinate dall'Accordo stesso come di seguito sommariamente elencate:

- formazione dei parcheggi pubblici a raso;
- formazione della viabilità ad uso pubblico per servire gli accessi privati e i parcheggi pubblici;
- verde pubblico, prato e alberature ed aree verdi attrezzate all'interno del comparto;
- verde pubblico, percorsi ciclopeditoni;
- impianto fognario acque meteoriche e reflue;
- impianto di adduzione acqua da acquedotto;
- ampliamento della rete di adduzione energia elettrica, comprensivo di nuova cabina per la consegna in media tensione;
- impianto di illuminazione pubblica;
- ampliamento della rete di servizio telefonica / dati;
- aggiunta di una corsia, nell'imbocco della rotatoria di via per Sassuolo, in ingresso da via Circonvallazione;
- miglioria e messa in sicurezza (con aggiunta di corsia di immissione) dell'incrocio tra via Circonvallazione e via Prada;
- formazione di nuovi parcheggi pubblici (auto e moto) lungo via Prada;
- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale protetto autonomo, di parcheggi protetti per bici, interni al comparto;
- realizzazione nuova fermata trasporto pubblico;
- condotta idrica convogliamento acque bacino drenante di monte verso fosso Prada per la porzione in area di proprietà privata;

così come meglio descritto negli elaborati di progetto e in particolare negli elaborati A-T.06; A-T.23; A-T.24; A-T.25; A-T.26; A-T.27; A-T.28; G-T.01; G-T.02; G-T.03;

2. Al frazionamento, prima della consegna al Comune di Vignola, delle aree in cui sono localizzate le dotazioni territoriali e alla separazione delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici ed a cedere gratuitamente le aree e le opere di cui al progetto approvato ed ai punti successivi nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 11. Si precisa che la manutenzione delle suddette aree, ordinaria e straordinaria, rimarrà tuttavia in capo alla proprietà del centro commerciale, anche a seguito del collaudo e presa in carico delle opere da parte del Comune con garanzia dell'accesso alle stesse;
3. A cedere in proprietà al Comune di Vignola spazi, per complessivi mq. 113 di SU (corrispondenti a mq. 125 di SL), da realizzarsi nel nuovo insediamento commerciale, aventi autonoma destinazione funzionale di pubblico interesse. Il costo di realizzazione della indicata unità immobiliare da cedere in proprietà al Comune, maggiorato del valore di incidenza del terreno su cui essa insiste, somma complessivamente computabile con criteri oggettivi di calcolo e stima, dovrà intendersi sostenuto a titolo di corresponsione parziale in opere del contributo straordinario;
4. A garantire il rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 24/2017 con riferimento, a titolo esemplificativo, e così come previsto negli elaborati di progetto, al miglioramento dei servizi ecosistemici, aumentando il verde urbano, in particolare il microclima urbano e l'abbattimento di inquinanti atmosferici, adottando soluzioni atte a garantire il rispetto delle

disposizioni di cui alla Legge Regionale 24/2017 con riferimento, a titolo esemplificativo, e così come previsto negli elaborati di progetto, al miglioramento dei servizi ecosistemici, aumentando il verde urbano, in particolare il microclima urbano e l'abbattimento di inquinanti atmosferici adottando soluzioni eco compatibili, tra le quali:

- verificata la sussistenza dei requisiti disciplinati dalle norme e dall'atto di coordinamento regionale, il collegamento delle strutture di nuova realizzazione all'adiacente impianto di teleriscaldamento anche in ottemperanza a quanto prescritto nell'allegato 4 alla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. di approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (Artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.) ed in particolare al punto 7. TELERISCALDAMENTO E TELERAFFRESCAMENTO;
- la promozione della costituzione di una comunità energetica, alla adozione nel progetto di soluzioni di forestazione;
- l'implemento della produzione di energia pulita in autoconsumo, mediante soluzioni finalizzate alla massimizzazione dell'uso delle fonti rinnovabili per l'approvvigionamento energetico progettualmente previste perseguendo la copertura dei consumi complessivi, con la realizzazione di pensiline fotovoltaiche sui parcheggi a raso, e sulla copertura;
- la previsione di soluzioni atte al recupero delle acque piovane;
- la 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 fidejussione di cui all'art. 18.

L'efficacia delle SCCEA da presentarsi ai sensi delle norme in materia edilizia è subordinata all'avvenuto adempimento dei suddetti obblighi e puntualmente individuati nel cronoprogramma;

5. A sottoscrivere su richiesta dell'amministrazione comunale la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo di cui al successivo art. 17;
6. A rispettare le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'art. 11;
7. A costituire le servitù di uso pubblico di cui al successivo art. 17;
8. A corrispondere, al Comune di Vignola, così come meglio esplicitato all'art. 9 del presente Accordo, il contributo straordinario di cui alla Delibera di Consiglio Comunale 51/2019 di recepimento della DAL 186/2018 fissato nella misura pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione urbanistica e quantificato complessivamente in € 4.828.000,00 nel rispetto delle tempistiche definite dalla normativa in materia edilizia e secondo quanto definito al precedente punto 3;
9. A corrispondere il contributo di costruzione ai sensi del successivo art. 9;
10. Alla realizzazione, tramite scomputo dagli oneri di urbanizzazione se capienti e dove previsto dal successivo art. 9, delle opere di urbanizzazione, come da progetto;
11. Alla realizzazione di ogni intervento di mitigazione dell'impatto ambientale richiesto dalla Valsat e così come descritti negli elaborati del presente Accordo;
12. Al rispetto, in fase attuativa (per quanto espressamente previsto dal presente Accordo e suoi allegati), delle prescrizioni ed all'applicazione degli indirizzi contenuti negli elaborati di progetto; in particolare, i soggetti attuatori assumono, anche attraverso trasferimento agli eventuali aventi causa degli impegni assunti con il presente Accordo, l'impegno di soddisfare i requisiti di sostenibilità delle proprie politiche aziendali che integrano il progetto definitivo approvato con l'Accordo di programma;
13. A partecipare al tavolo tecnico di cui al successivo art. 7 punto A6, fornendo i necessari dati al monitoraggio della viabilità, nonché a rispettare le eventuali indicazioni che dovessero emergere dal medesimo tavolo tecnico per la valutazione della efficacia delle soluzioni previste per la viabilità. Gli esiti di tale monitoraggio saranno valutati nell'abito del tavolo tecnico di coordinamento della viabilità dell'intero ambito promosso dall'Amministrazione, che potrà richiedere modifiche ed interventi migliorativi, relativi all'area oggetto

dell'accordo di programma, in base agli esiti del monitoraggio, a carico della proprietà, secondo le diverse soluzioni condivise in sede istruttoria o qualora gli esiti negativi derivino da errata valutazione in sede progettuale;

14. A rilevare periodicamente, in fase di attuazione degli interventi, dati di monitoraggio del cantiere e della movimentazione dei mezzi e, sulla base di tale monitoraggio, informando il collegio di vigilanza, applicare misure correttive, in caso di criticità, atte a ridurre gli impatti stessi quali bagnatura dei piazzali, pulizia delle ruote prima dell'accesso nella viabilità pubblica, concentrazione della movimentazione dei mezzi fuori dagli orari soggetti a maggior traffico ed ogni altra misura utile allo scopo;
15. A predisporre, ad intervento completato e ad attività avviata, un monitoraggio acustico svolto da un tecnico abilitato, che preveda almeno due campagne di rilevazioni fonometriche (una dopo il primo anno ed una dopo il secondo anno di esercizio) presso i ricettori abitativi maggiormente esposti, da svolgersi durante le fasi di pieno esercizio dell'attività e secondo le modalità e tempi esplicitati nel documento di ValSat ed a comunicarne gli esiti al collegio di vigilanza.

Area "I Ciliegi": Quanto agli interventi previsti dal progetto e relativi all'area de "I Ciliegi" secondo le fasi attuative previste dal cronoprogramma ed in base agli elaborati di Variante al PRG ed al POIC con valore di piano urbanistico complessivo:

1. Alla riqualificazione dell'area de "I Ciliegi", a seguito della riallocazione della grande struttura di vendita alimentare in altro ambito, mediante la riduzione della superficie commerciale esistente (esclusivamente non alimentare), grazie alla rifunzionalizzazione delle aree al piano terra (servizi alla persona), con conseguente riduzione del congestionamento e del carico urbanistico, contestuale possibilità di una ridefinizione della viabilità e delle aree libere con riduzione dei parcheggi a raso ed incremento delle aree verdi attrezzate, piantumazione di alberature sulle attrezzature pubbliche già esistenti (ciclabile su via Ca'De' Barozzi) e riqualificazione architettonica dell'edificio esistente, il tutto come da elaborati di progetto definitivo;
2. Al miglioramento dell'incrocio stradale fra via di Mezzo e via A. Tassoni (come meglio rappresentato negli elaborati progettuali e nella tavola A-T.41_CC) con cessione gratuita al Comune di Vignola dell'area necessaria all'intervento di riqualificazione stesso;
3. Al 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 per insediamento di media struttura di vendita, favorendo l'attrattività necessaria alla conservazione degli esercizi commerciali di soggetti terzi, presenti nella struttura e non incisi dall'intervento;
4. A mettere a disposizione, alle condizioni di cui all'art. 3 dell'accordo ex art. 11 L. 241/1990 sottoscritto in data 5 luglio 2022 e richiamato in premesse, mediante contratto di comodato, per la durata massima non superiore ad anni 20 decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto, successiva alla data di effettiva consegna dei locali e coincidente con l'efficacia della SCCEA dei medesimi, le superfici specificate ed identificate nell'elaborato B-R.02, localizzate al piano primo del fabbricato esistente ove attualmente è insediato il Centro Commerciale "I Ciliegi", sito in Vignola via di Mezzo 142, senza pregiudizio di diritti ed interessi delle proprietà di terzi sulle restanti porzioni immobiliari, ai fini del perseguimento e della realizzazione dell'obiettivo di riqualificazione dell'area, previa esecuzione, a proprio carico, dei lavori di adeguamento per le funzioni cui tale attività viene destinata e di cui al progetto approvato, da effettuarsi a seguito di presentazione delle necessarie pratiche edilizie nel rispetto del cronoprogramma che integra il progetto definitivo approvato con l'accordo di programma, salve proroghe autorizzate ai sensi di legge. I suddetti lavori sono elencati, in via esemplificativa, nella relazione illustrativa che introduce il preventivo analitico, corredata di planimetria identificativa dei locali medesimi (All. 6 al presente Accordo) e meglio definiti nell'elaborato progettuale descrittivo dell'intervento (A-T.44), che integra il progetto definitivo approvato in sede di accordo di programma. Le parti si riservano di verificare alla data di scadenza del contratto di comodato l'eventualità di rinnovo o di stipula di contratto di locazione a canone calmierato.

ARTICOLO 7 – IMPEGNI PER I SOGGETTI ISTITUZIONALI

In virtù delle previsioni contenute nel presente Accordo di Programma, i Soggetti istituzionali, ciascuno per quanto di rispettiva spettanza, assumono gli impegni qui di seguito indicati.

A. Il COMUNE DI VIGNOLA si impegna:

1. A svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni e delle azioni contenute nel presente Accordo;
2. Allo scomputo dei seguenti importi: contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2, alle condizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 16/09/2019 di recepimento della D.A.L. 186/2018;
3. A definire con il Soggetto attuatore le modalità di realizzazione degli interventi di interesse pubblico, con riferimento alla realizzazione degli spazi da cedere al Comune nell'ambito della nuova struttura commerciale;
4. Ad approvare le modifiche al P.R.G. ed a rilasciare i Permessi di Costruire in conformità alla normativa edilizia e alle disposizioni del presente Accordo;
5. 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;
6. A promuovere un ulteriore Tavolo di coordinamento per la viabilità, esteso anche al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, al fine di valutare l'efficacia delle soluzioni proposte e adottate dall'interventore in merito alla viabilità ed alla gestione dei flussi di traffico, sia con riferimento all'ambito "i Ciliegi" che nel nuovo insediamento, Tavolo Tecnico che dovrà altresì prevedere un Piano di Monitoraggio, a carico del soggetto interventore e da effettuarsi come previsto dal documento di ValSat, relativo alla raccolta sistematica di dati rilevanti e alla valutazione degli effetti ambientali prodotti in corso di esercizio;
7. 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.

A1. ASP e UNIONE TERRE DI CASTELLI si impegnano:

1. A svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni e delle azioni contenute nel presente Accordo, avviando le attività previste all'interno degli spazi messi a disposizione dal presente accordo.

B. La Provincia di Modena e la Regione Emilia Romagna si impegnano:

1. A svolgere, nell'ambito delle proprie competenze, tutte le attività atte a garantire l'attuazione degli impegni contenuti nel presente Accordo al fine di garantire la variante al POIC e nello specifico per quanto attiene alla Provincia di Modena all'approvazione della variante al POIC ed alla regione Emilia Romagna ad esprimersi in merito alla sostenibilità della variante al POIC;
2. in coerenza con le decisioni di adeguamento con apposita variante del POIC, la Provincia di Modena e la Regione Emilia Romagna si impegnano alla valutazione delle modifiche introdotte dal Comune di Vignola nel PRG, anche attraverso la conclusione del procedimento di ValSAT in coerenza con le indicazioni emerse in sede di conferenza preliminare a seguito dell'esame del Rapporto ambientale preliminare allegato al progetto, ai fini della approvazione definitiva di tali strumenti, nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato (All. 2) al presente Accordo.

C. La Regione Emilia Romagna, la Provincia di Modena e il Comune di Vignola si impegnano, ciascuno per quanto di propria competenza:

1. Ad utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare agli strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti di decisione e controllo previsti dalla normativa vigente;
2. A rimuovere ogni ostacolo procedurale di propria competenza, in ogni fase procedimentale di realizzazione degli interventi e di attuazione degli impegni assunti, nell'ambito di applicazione dei principi della Legge 241/1990.

ARTICOLO 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA (TITOLI ABILITATIVI, PROCEDIMENTO)

1. Gli interventi previsti per l'attuazione del Progetto di realizzazione della nuova GSV e gli altri interventi contemplati nel presente Accordo di Programma verranno realizzati mediante titoli edilizi previsti dalla normativa in materia da rilasciarsi secondo quanto definito dal presente Accordo e da presentarsi a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma;
2. Il conseguimento, mediante SCCEA, dell'agibilità della nuova struttura in progetto sarà possibile a seguito della realizzazione delle dotazioni pubbliche di realizzazione diretta da parte del soggetto Attuatore e degli interventi previsti di interesse pubblico previsti dal presente Accordo, rubricati "Impegni del soggetto attuatore", nel rispetto del cronoprogramma che integra gli elaborati di progetto approvato con l'Accordo di programma, portante disciplina coordinata delle tempistiche di intervento per la realizzazione della nuova GSV e per gli adeguamenti funzionali del Centro Commerciale "I Ciliegi", ad esclusione dei seguenti interventi che, per motivi tecnici e di fattibilità, potranno essere attuati solo a seguito del trasferimento dell'attività di vendita alimentare e nello specifico:
 - riqualificazione degli spazi esterni (ridimensionamento aree di sosta e nuove aree verdi);
 - ristrutturazione delle parti private, corrispondenti agli spazi occupati dalla GSV alimentare da trasferire.Trovano, in ogni caso, applicazione i disposti di cui all'art. 24, comma 4 del D.P.R. 380/2001 nonché all'art. 23 della LR 15/2013.
3. In ogni caso, per tutti gli interventi di cui sopra non potranno essere imputate al Soggetto attuatore eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma allegato al presente Accordo per cause non dipendenti dalla propria volontà, con l'impegno degli Enti pubblici sottoscrittori del presente Accordo, per quanto di rispettiva competenza, ad effettuare tutte le attività necessarie a far sì che i lavori possano essere realizzati in conformità con quanto previsto nel cronoprogramma stesso.

ARTICOLO 9 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. La quota parte del contributo di costruzione relativa al contributo straordinario, fissato nella misura pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione urbanistica, ammonta ad € 2.414.000,00 (euro duemilioni quattrocentoquattordicimila/00), come da perizia di stima assunta dal Comune a seguito della presentazione della proposta progettuale.
2. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e negli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato.
3. Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione relative all'area di realizzazione della nuova grande struttura di vendita, e, qualora ne ricorrano le condizioni ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 16/09/2019 di recepimento della D.A.L. 186/2018 allo scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2, fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.
4. Il costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta ad **€ 783.203,41** secondo il computo metrico estimativo sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione previste dal progetto (All. 4 al presente Accordo).
5. Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51/2019, di recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dal contributo di costruzione dovuto relativo alle voci U1 e U2, per il rilascio del titolo dell'intervento in parola.
6. In merito al punto 6.1.6 della Delibera Consiliare n. 51/2019 di recepimento della D.A.L. 186/2018 si specifica che la rendicontazione finale delle spese sostenute dal soggetto attuatore è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate, secondo quanto stabilito dal punto 9 dell'atto di coordinamento tecnico regionale.
7. L'eventuale eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti rimarrà a totale carico dell'interventore che nulla potrà pretendere dal

Comune, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione stessa in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione in caso i costi di realizzazione delle stesse dovessero risultare inferiori rispetto all'ammontare del contributo dovuto risultante dal documento di calcolo del Contributo di costruzione della RER; l'eventuale conguaglio verrà accertato sulla base del costo "a consuntivo" delle opere di urbanizzazione, risultante dal conto finale redatto dalla Direzione Lavori e certificato dal collaudatore.

ARTICOLO 10 – INIZIO LAVORI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

1. I lavori relativi alle opere e agli interventi previste dal presente Accordo di Programma dovranno essere realizzati nel rispetto delle tempistiche indicate nel cronoprogramma allegato al presente Accordo.

2. In particolare, prima dell'apertura della nuova GSV dovranno essere realizzate, tra le opere di cui all'art. 8 del presente Accordo, il piano superiore e le altre di cui all'art. 8.2.

ARTICOLO 11 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, DI CESSIONE E DI INTERVENTO INERENTI AREE PUBBLICHE O AD USO PUBBLICO

1. In ordine alle opere di urbanizzazione da realizzare, l'interventore si obbliga:

- a. A progettare ed eseguire le opere di Urbanizzazione di cui agli articoli precedenti secondo:
 - la regola dell'arte;
 - le prescrizioni tecniche stabilite dal progetto definitivo/esecutivo approvato;
- b. ad operare nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ad osservare le norme dettate dagli Uffici di Enti/Aziende preposti e dagli atti rilasciati dal Comune, nonché le norme relative alla tutela dei diritti di terzi e a tutela della salvaguardia della pubblica incolumità, nell'esecuzione delle opere e degli impianti di cui al presente Accordo. Il Comune resta quindi sollevato da ogni responsabilità civile e penale in merito, fino al momento della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto, alle condizioni che nel presente atto sono menzionate;
- c. a verificare le prescrizioni tecniche ed a progettare ed eseguire le opere e gli impianti, compresi eventuali spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni acquisite;
- d. a tracciare, a propria cura e spese, le strade, i parcheggi pubblici, la delimitazione della superficie fondiaria degli edifici e quanto altro attiene al progetto stesso ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attraverso la collocazione di picchetti, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria progettuale, con appositi riferimenti; detta planimetria dovrà essere presentata al Comune prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
- e. a produrre all'Amministrazione Comunale, a fine lavori, tutta la documentazione, da rendersi in formato digitale, Pdf/A (per quanto attiene il progetto delle Opere di Urbanizzazione in formato dwg) con relativa firma digitale riportando l'autorizzazione dell'interventore all'utilizzo da parte del Comune e del Tecnico collaudatore;
- f. alla consegna, entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori ed ai fini della cessione delle opere di urbanizzazione, dello Stato consuntivo Finale delle Opere completo degli elaborati e documenti. Lo Stato consuntivo Finale conterrà una cartografia tecnica "as built" (come realizzato) che rappresenti esattamente quanto realizzato, conformemente all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui all'art. 38 del D.P.R. 207/10 e ss. mm. ed ii. (Regolamento dei Lavori Pubblici) richiamato a titolo esplicativo. E' fatto salvo che il Responsabile dell'Accordo possa richiedere all'interventore, se e quando lo riterrà necessario, altri elementi di natura tecnica e/o contabile rispetto quanto sopra indicato;
- g. ad includere negli atti di vendita di porzioni di fabbricati le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti gestori relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti e altri servizi che interessano l'area di intervento come opere di

- urbanizzazione primaria o di allacciamento;
- h. ad includere negli atti di vendita l'obbligo, per sé e per i successivi aventi causa, di mettere a disposizione degli enti gestori i locali eventualmente necessari per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza, da parte dell'acquirente stesso o successivi aventi causa, superi le previsioni originarie di progetto;
 - i. a ripristinare al termine del programma edilizio relativo all'intervento in progetto, le opere di urbanizzazione primaria esistenti anche fuori dall'area di intervento eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
2. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, l'Amministrazione comunale eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate. A governo del procedimento di gestione tecnico-amministrativa è identificata nella figura del tecnico incaricato dall'amministrazione responsabile dei Lavori Pubblici, che svolgerà azione di controllo e coordinamento per conto del Comune. Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera, con diritto di imporre la sospensione immediata ed, eventualmente, la demolizione, qualora le opere non venissero eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati.
 3. E' comunque fatto divieto modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere di allacciamento alle reti (fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse) che, non dovranno essere adibite ad usi estranei al servizio a cui sono destinate. Ove l'impianto di cavi ed altre opere comprese negli obblighi dell'interventore, provocassero la rottura di massicciate stradali già realizzate, questi sarà tenuto al ripristino, ai fini della collaudabilità dell'insieme, di ciascuna opera e della relativa consegna al Comune come da Regolamento Comunale.
 4. La "Progettazione" e la "Direzione Lavori" delle Opere di urbanizzazione è affidata a Tecnici abilitati, nominati dall'interventore a termini di legge.
 5. Le varianti dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno autorizzate previa presentazione di idoneo titolo abilitativo come previsto di legge.
 6. Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e saranno soggette a collaudo finale da parte di un tecnico scelto dal Soggetto Attuatore tra una terna proposta e designata dal Comune (Servizio lavori Pubblici), da definirsi anticipatamente, i cui costi saranno a carico dello stesso soggetto attuatore. Rimangono a carico dell'interventore tutte le spese necessarie per il collaudo, per eventuali verifiche di carico o provinature, anche se assoggettate a Istituti di certificazione, oltre alle competenze tecniche necessarie o incluse nelle assistenze per le prove o provinature stesse.
 7. Ogni spesa inerente all'attività di controllo, di vigilanza, di direzione lavori, di sicurezza e di collaudo sarà a carico esclusivo del soggetto attuatore, che ha altresì l'obbligo di ottenere a sua cura e spese, gli assenti occorrenti per l'utilizzabilità di tutte le opere.
 8. L'avvenuta ultimazione dei lavori a regola d'arte delle opere di urbanizzazione sarà comunicata dal direttore dei lavori al Comune e a tutti gli altri Enti coinvolti.
 9. Sarà cura dell'interventore e della D.L., fornire tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ovvero i relativi certificati di regolare esecuzione, ivi comprese le schede tecniche dei materiali impiegati e la relazione sullo stato finale dei lavori, compresa la consegna del frazionamento ai fini del, collaudo delle opere e della presa in carico delle stesse.

ART. 12 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il collaudo sarà effettuato da un tecnico abilitato iscritto ad ordine professionale individuato dal soggetto interventore in un elenco di almeno 3 nominativi indicati dal Comune, con le necessarie tempistiche e secondo le procedure di legge.
3. Il Collaudo sarà da presentare entro 90 giorni dalla comunicazione della fine lavori, e sarà soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale. L'approvazione finale da parte dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di deposito dello stesso completo di tutta la documentazione necessaria ai fini della presa in carico delle opere di urbanizzazione che presentino carattere di pubblico interesse, da

riconoscersi con apposito atto deliberativo e determina dirigenziale, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

ART. 13 – CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'

1. La certificazione di conformità edilizia e agibilità presuppone la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Accordo, nel rispetto del cronoprogramma che integra il progetto definitivo approvato con l'Accordo di programma stesso, in conformità al coordinamento previsto per l'intervento di realizzazione della nuova GSV, il trasferimento dell'esercizio commerciale esistente ed il completamento degli interventi di riqualificazione del Centro Commerciale "I Ciliegi", come specificamente individuati nell'Accordo di Programma e nel cronoprogramma stesso.
2. La corretta esecuzione delle opere risultante dal certificato di corretta esecuzione e dalla dichiarazione di usabilità del collaudatore e del direttore dei lavori e l'adempimento delle obbligazioni di cui al presente Accordo, nel rispetto del cronoprogramma, sono condizioni necessarie per la presentazione della SCCEA.

ART. 14 – CESSIONE GRATUITA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SPAZI IN CESSIONE

1. Salvo quanto previsto al successivo Articolo 17 per quanto attiene alla gestione e manutenzione, l'interventore si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Vignola la proprietà delle opere di urbanizzazione identificate nelle tavole A-T.07, A-T.08 e A-T.41 (e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualunque titolo), tramite atto pubblico e previa presentazione di apposito frazionamento entrambi a propria cura e spese, entro 60 gg. dall'emissione del collaudo.
2. L'interventore e/o i suoi aventi causa dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.
3. In caso di inadempimento riguardante l'obbligo del trasferimento di proprietà di aree ed opere, oltre all'escussione della fideiussione di cui al successivo Articolo 19, resta naturalmente salvo il diritto del Comune di ottenere la cessione coattiva delle aree mediante l'emissione di una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile.
4. Sarà redatto a spese a carico dell'interventore idoneo frazionamento delle aree interessate di cessione da parte del privato alla pubblica amministrazione.
5. Al solo fine di consentire la tempestiva apertura della nuova GSV e dare avvio ai lavori di riqualificazione del centro commerciale "I Ciliegi", conformemente al cronoprogramma dei lavori e ferma restando la necessità del collaudo ai sensi di legge, sia con riferimento al regime delle garanzie fideiussorie che ai fini della cessione gratuita a favore del Comune delle medesime opere di urbanizzazione, in adempimento delle obbligazioni assunte, il Comune potrà ammettere la conformità urbanistica e agibilità provvisoria della nuova GSV, ai sensi del precedente art. 13, c. 2, quando le opere di urbanizzazione siano state completate e sia stata presentata la certificazione di corretta esecuzione e la dichiarazione di usabilità delle stesse, sottoscritte dal collaudatore e dal direttore dei lavori.
6. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate ed ultimate entro i termini di legge e nel rispetto del cronoprogramma che integra il progetto definitivo, fatte salve eventuali proroghe consentite dall'ordinamento.
7. La cessione in proprietà al Comune di Vignola degli spazi di interesse pubblico collocati all'interno della G.S.V di cui all'art. 11 deve essere effettuata a totale carico dell'interventore entro 60 giorni dalla comunicazione della fine dei lavori, previa presentazione di regolare certificato di regolare esecuzione ed agibilità dei locali per gli usi previsti.
8. La sottoscrizione del contratto di Comodato gratuito di cui all'art. 11 dovrà avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione della fine dei lavori, previa presentazione di regolare certificato di regolare esecuzione ed agibilità dei locali per gli usi previsti.

ART. 15 – NORME GENERALI PER LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE

1. La proprietà garantisce la piena titolarità e la libera disponibilità delle aree oggetto di cessione, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, sostenendo le relative spese di cancellazione.
2. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree all'amministrazione comunale.

ART. 16 – OBBLIGHI E ONERI DI MANUTENZIONE

1. L'attività di manutenzione delle aree oggetto di cessione, nonché di quelle assoggettate ad uso pubblico, rimane a carico del soggetto attuatore anche a seguito della presa in carico da parte del Comune, salvi successivi accordi tra il soggetto interventore ed il Comune, che disciplinino impegni e modalità della medesima.

ART. 17 – SPAZI PRIVATI AD USO PUBBLICO

1. Sono da considerarsi "spazio privato assoggettato all'uso pubblico":
 - il tratto di viabilità interna funzionale all'ingresso e all'uscita dal parcheggio pubblico, meglio identificato negli elaborati del progetto definitivo;
 - la porzione di rete fognaria privata, destinata a ricevere lo scarico del parcheggio pubblico, con unico punto di recapito a Nord nel Fosso Prada, meglio identificata negli elaborati del progetto definitivo.
 - Con la sottoscrizione del presente Accordo i soggetti interventori si impegnano a costituire la relativa servitù, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi prima del perfezionamento del procedimento di segnalazione certificata della conformità edilizia e di agibilità.

ART. 18 – GARANZIE FINANZIARIE

1. Il soggetto interventore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti del presente Accordo si impegna a prestare, al momento della sottoscrizione del medesimo, le fideiussioni bancarie e/o assicurative di seguito elencate:
 - a. Polizza fideiussoria n. _____, emessa da _____, in data _____, di importo pari ad **€ 510.000,00** (arrotondato per eccesso e risultante dal computo metrico allegato al presente Accordo – All. 6), con scadenza al _____, a garanzia della corretta esecuzione delle opere riguardanti i locali da cedere in comodato gratuito al Comune di Vignola;
 - b. Polizza fideiussoria n. _____, emessa da _____, in data _____, di importo pari ad **€ 216.000,00** (arrotondato per eccesso e risultante da perizia di stima), con scadenza al _____, a garanzia della corretta e puntuale realizzazione, collaudo e cessione gratuita degli spazi di pubblico interesse da realizzarsi all'interno della nuova GSV di cui al precedente articolo 6;
 - c. Polizza fideiussoria n. _____, emessa da _____, in data _____, di importo pari ad **€ 783.203,41** (come da computo metrico allegato al presente Accordo – All. 4), con scadenza al _____, a garanzia della corretta e puntuale realizzazione, collaudo e cessione delle Opere di Urbanizzazione della nuova GSV di cui al precedente articolo 6, nonché delle opere compensative (incremento delle dotazioni arboree) di cui al precedente articolo 3 ultimo comma;
 - d. Polizza fideiussoria n. _____, emessa da _____, in data _____, di importo pari ad **€ 359.166,42** (arrotondato per eccesso e risultante dal computo metrico allegato al presente Accordo – All. 5), con scadenza al _____, a garanzia della corretta realizzazione, collaudo e cessione delle Opere di riqualificazione dell'area de "I Ciliegi", di adeguamento e di compensazione di cui al precedente articolo 6;
 - e. Polizza fideiussoria n. _____, emessa da _____, in data _____, di importo pari ad **€ 250.000** con scadenza al _____, a garanzia dell'intervento di piantumazione e compensazione di cui al precedente articolo 6, punto B.4.
2. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico delle relative opere garantite e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
3. Le fideiussioni devono essere rilasciate da imprese di assicurazione e/o banche debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime

di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, come stabilito dall'art. 1 della legge 10/06/1982 n. 348. Non sono accettate clausole che impediscano, riducano, condizionino la immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune. Essa dovrà essere escutibile a prima richiesta scritta in favore del Comune di Vignola con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile; il pagamento di quanto dovuto da parte della Proprietà avverrà, inoltre, a prima richiesta scritta del beneficiario in deroga alle disposizioni dell'art. 1945 C.C.

4. Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione dell'Accordo, da questo richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti dalla mancata o non corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.
5. L'importo della fideiussione di cui al comma 1a potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse, previa valutazione complessiva, da parte dell'Amministrazione Comunale dello stato dei lavori delle opere di urbanizzazione considerate nel loro insieme e a condizione che ogni stralcio funzionale di opere risulti ultimato, completato e favorevolmente collaudato (tramite redazione di certificato di regolare esecuzione). Resta inteso però che lo svincolo degli importi fideiussori non deve superare il 70% (settanta per cento) dell'importo totale. Il restante 30% dell'importo potrà essere svincolato solamente ad emissione del certificato di collaudo definitivo.
6. Le fideiussioni si rinnoveranno automaticamente ad ogni eventuale scadenza e avranno validità fino a che l'Amministrazione Comunale non comunichi il nulla-osta di svincolo. Le Parti concordano che detto svincolo dovrà essere disposto entro 30 giorni dal positivo collaudo delle opere.
7. In caso di inottemperanza agli obblighi assunti con il presente Accordo da parte del soggetto interventore, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione, senza pregiudizio di ogni maggiore azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento dei maggiori danni; si richiama in particolare il precedente comma 1 del presente articolo.
8. Ai fini della sostenibilità finanziaria e temporale dell'attuazione degli impegni sopra descritti si assume la relazione economico-finanziaria, parte degli elaborati a corredo del presente Accordo (elaborati B-R.05, B-R.06).

ART. 19 – CESSAZIONE/RIDUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

1. Le garanzie finanziarie relative alle cessioni verranno svincolate con formale comunicazione del Comune all'emissione del certificato di collaudo e conseguente presa in carico delle aree e delle opere da parte del Comune ai sensi degli artt. 14 e 15.

ARTICOLO 20 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA (INFORMAZIONE ANTIMAFIA)

1. In attuazione dell'articolo 59, comma 2, della L.R. n. 24 del 2017 e degli articoli 12 e 5 del Protocollo d'Intesa per la prevenzione e la repressione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia, stipulato il 9 marzo 2018, i Soggetti sottoscrittori dichiarano di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente Accordo di Programma, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D. Lgs. n. 159 del 2011.
2. Nell'ipotesi di risoluzione di cui al comma 1 non è dovuto alcun indennizzo ai soggetti sottoscrittori dell'Accordo.
3. La risoluzione dell'Accordo di Programma è dichiarata dall'organo che ha approvato l'accordo stesso.

ARTICOLO 21 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

1. Ai sensi dell'art. 34, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Vignola, o suo delegato, che lo presiede, e da un rappresentante di ciascuna delle parti. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante del soggetto attuatore.
2. L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi. Inoltre, il Collegio:
 - vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il soggetto attuatore degli interventi;
 - individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
 - propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittrici le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
 - valuta le proposte di modifica del cronoprogramma di dettaglio;
 - può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
 - propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo;
 - dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente accordo;
 - esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo; accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni decorso inutilmente il quale si procede ad escutere le garanzie fideiussorie;
 - prescrive, secondo le indicazioni del Tavolo Tecnico di verifica sulla viabilità l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori relativi all'area oggetto dell'accordo di programma o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali;
 - svolge ogni altra attività prevista dal presente Accordo di Programma vigilando altresì le attività di monitoraggio esplicitate nel documento di ValSat;
3. Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Settori del Comune di Vignola in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere private.

ARTICOLO 22 – VINCOLATIVITA' DELL'ACCORDO

1. I soggetti sottoscrittori del presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo o che contrastino con esso.
2. I soggetti sottoscrittori del presente Accordo sono tenuti a compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo.
3. I soggetti sottoscrittori del presente Accordo devono trasferire nei successivi atti di vendita e/o disposizione dei beni a qualunque titolo effettuati gli impegni assunti con il presente atto, nessuno escluso.
4. Gli aventi causa dai soggetti attuatori (come definiti in premessa) dovranno accettare, espressamente, l'assunzione a proprio carico degli obblighi discendenti dall'Accordo medesimo e/o dai successivi atti attuativi, subentrando in luogo dei soggetti originari anche negli obblighi fideiussori;

ARTICOLO 23 – DURATA E MODIFICHE

1. Il presente Accordo ha vigenza a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso del Decreto del Presidente della Regione di cui al successivo art. 14. Il presente Accordo resterà efficace fino al completo adempimento di tutte le obbligazioni previste dall'Accordo stesso e dalle sue eventuali integrazioni e/o modificazioni e comunque per non oltre 10 anni.
2. L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo e nel Cronoprogramma di dettaglio, sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su richiesta del soggetto interessato.
3. Eventuali modifiche non sostanziali al presente Accordo che non incidono in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza;

4. Le parti danno atto che la necessità di effettuare approfondimenti progettuali nella fase di attuazione, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne vengano modificati i contenuti essenziali del progetto definitivo e l'assetto della nuova GSV, quali disciplinati dal presente Accordo.
5. Eventuali altre modifiche di contenuto sostanziale potranno essere approvate nel pieno rispetto delle disposizioni dell'approvando PUG e dei limiti dimensionali ammessi dal presente Accordo di programma.

ARTICOLO 24 – RATIFICA ED APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna, ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della LR Legge Regionale Emilia-Romagna n.24/2017, comma 8 e a cura della Regione viene pubblicato, ai fini dell'efficacia, sul Bollettino della Regione Emilia-Romagna.

ARTICOLO 25 – PERFEZIONAMENTO ED EFFICACIA DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.
2. Tutti i termini indicati nel presente Accordo vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto del Presidente della Regione Emilia Romagna, di approvazione dell'Accordo salvo che il *dies a quo* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento.
L'Accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

ARTICOLO 26 – TERMINI DI DECADENZA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE

1. Entro 180 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, dovranno essere presentate le richieste di rilascio dei titoli edilizi attuativi della prima fase di lavori, nel rispetto del cronoprogramma allegato al presente accordo. Decorso tale termine **esso si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia**, con ciò ristabilendosi le condizioni urbanistiche e di pianificazione territoriale prevalenti.
2. Fatte salve eventuali richieste di proroga dei termini di avvio dei lavori derivanti da eventi imprevisi ed imprevedibili (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: cause non riconducibili al Soggetto attuatore, motivazioni di interesse pubblico, ecc.), da valutarsi da parte del Collegio di Vigilanza, il presente accordo di programma decade inoltre qualora non siano stati avviati i lavori per la realizzazione degli interventi previsti dall'accordo stesso, così come definito dal cronoprogramma.
3. Fatta salva la facoltà di proroga di cui al precedente comma, la decadenza summenzionata è perfezionata tramite uno specifico Atto di Annullamento dell'Accordo deliberato dall'organo competente di ciascun ente firmatario.
4. Anche in correlazione a quanto previsto ai precedenti commi 2 e 3, sono fatte comunque salve eventuali proroghe stabilite per legge, ovvero assentite dal Collegio di Vigilanza. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto attuatore si applicano le disposizioni di legge.
5. Per le inadempienze a ogni altro impegno di cui ai precedenti articoli previsto a carico del Soggetto attuatore si procederà, previa diffida non ottemperata, con sanzione proposta dal Collegio di Vigilanza.

ARTICOLO 27 – CONTROVERSIE

1. Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione della presente Proposta di Accordo di Programma è demandata, ai sensi dell'art. 133 del D.Lgs. n. 104/2010, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 28 – ALLEGATI

1. Seppur non materialmente allegati al presente Atto, le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma tutti gli elaborati del progetto definitivo con esso approvato.
2. Sono materialmente allegati e come tali sottoscritti dalle parti i seguenti elaborati:
 - All. 1 – Individuazione dei locali da destinare all'uso pubblico al primo piano dell'area de "I Ciliegi" (B-R.02);
 - All. 2 – Cronoprogramma;
 - All. 3 – Elenco degli elaborati che integrano il progetto definitivo degli interventi;
 - All. 4 – Computo metrico estimativo opere urbanizzazione nuova GSV (A-R.08);
 - All. 5 – Computo metrico estimativo opere riqualificazione area de "I Ciliegi" ed opere compensative (A-R.09);
 - All. 6 – Computo metrico estimativo opere riguardanti i locali da cedere in comodato gratuito al Comune di Vignola;
 - All. 7 – Provvedimento determinativo del Contributo straordinario;

ARTICOLO 29 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici e si compone di nn. ____ fogli.
2. Il presente accordo è sottoscritto con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.
3. Per quanto non espressamente regolato dal presente Accordo, si rinvia all'accordo ex art. 11 della L. 241/90 e ss. mm. ed ii. sottoscritto in data 05/07/2022 tra il Comune di Vignola e Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. se e in quanto non superato dal presente Accordo.

Letto, confermato, sottoscritto.

Le parti

il COMUNE DI VIGNOLA

l'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA TERRE DI CASTELLI GIORGIO GASPARINI

l'UNIONE TERRE DI CASTELLI

la PROVINCIA DI MODENA

la REGIONE EMILIA ROMAGNA

COOP ALLEANZA 3.0 S.C.