

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE**  
**ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA**  
**AI SENSI DEGLI ART.LI 59 E 60 L.R. 24/2017**

Tra

- **REGIONE EMILIA-ROMAGNA**, in persona di \_\_\_\_\_;
- **PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**, in persona di \_\_\_\_\_;
- **COMUNE DI SCANDIANO**, in persona del suo Sindaco in carica, Alessio Mammi;

*Soggetti pubblici stipulanti*

- **PREGEL S.P.A.** (P.I.: 01133190353), con sede legale in Reggio Emilia, località Gavasseto, Via E. Comparoni n. 64, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante in carica, Dott. Luciano Rabboni;
- **LARES S.R.L.** (P.I.: 01514230356), con sede legale in Reggio Emilia, località Gavasseto, Via E. Comparoni n. 64, in persona del legale rappresentante in carica, Dott. Luciano Rabboni;
- **EMILIA WINE S.C.A.** (P.I.: 00130230352), con sede legale in Arceto di Scandiano (RE), Via 11 Settembre 2001 n. 3, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante in carica, Dott. Davide Frascari;

*Soggetti privati stipulanti in quanto attuatori*

**PREMESSE**

**OGGETTO DELL'ACCORDO**

La Pre Gel S.p.A., unitamente alla sua controllante Lares S.r.l., proprietaria dei terreni di interesse ai fini del presente Accordo, nonché la Emilia Wine S.c.a., in forza di una partnership industriale, hanno presentato al Comune di Scandiano ed al Comune di Viano la proposta di stipula di un Accordo di programma per la realizzazione di un Comparto produttivo Agroalimentare in località Arceto di

Scandiano (RE), in variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistici. Il Comparto produttivo Agroalimentare (di seguito “l’intervento”), contiguo alla sede della cantina vitivinicola Emilia Wine S.c.a., ospiterà, per quanto attiene Pre Gel e con un notevole ampliamento delle stesse, le funzioni direzionali e di logistica, la nuova “Scuola internazionale di ristorazione, gelateria, pasticceria, caffetteria”, un moderno ed innovativo centro di ricerca e sviluppo volto alla realizzazione di studi e progetti per la conservazione degli alimenti naturali senza utilizzo di additivi chimici, della Pre Gel S.p.A., ad oggi collocate negli Stabilimenti di Gavasseto (RE).

La proposta è stata presentata in data 7 settembre 2018 ed assunta dal Comune di Scandiano al protocollo n. n. 23072 del 08/09/2018 e dal Comune di Viano al n. 7092 del 08/09/2018.

La Pre Gel S.p.A. inoltre, al fine di garantire la sostenibilità finanziaria dell’intervento, intende utilizzare le opportunità che derivano dal Piano Nazionale Industria 4.0.

Di seguito alcune brevi considerazioni in merito alla citata proposta.

#### **AGEVOLAZIONI “INDUSTRIA 4.0”**

Il Piano Nazionale Industria 4.0 individua diversi obiettivi, di rilevante importanza per il Paese, tra cui spiccano l’ammodernamento del “parco beni strumentali”, nonché la digitalizzazione ed implementazione tecnologica delle aziende manifatturiere italiane.

Come noto, la crisi che ha duramente colpito il Paese nell’ultima decina d’anni e la conseguente drastica riduzione degli investimenti industriali hanno condotto, da un lato, ad un’obsolescenza industriale più elevata rispetto alla media dei nostri *competitor* e, dall’altro, ad un sempre maggior ritardo nell’adozione delle tecnologie di frontiera, indispensabili per trovare spazio sul mercato italiano, europeo e mondiale.

La Legge di Bilancio 2017 ha previsto strumenti concreti per il perseguimento di tali obiettivi, tra questi:

**1. Proroga del beneficio del super ammortamento**, ossia la possibilità di operare una maggiorazione del 40% sul costo fiscalmente riconosciuto dei beni, ai fini del calcolo dei relativi ammortamenti, ampliando le disposizioni contenute nella Legge di Stabilità 2016 e ricomprendendo anche gli investimenti effettuati entro il 31 dicembre 2017 per l'acquisto di beni materiali, strumentali, ad unica eccezione dei veicoli e altri mezzi di trasporto (a deducibilità limitata ai sensi dell'articolo 164, comma 1, lettere b) e b-bis), del Tuir);

**2. Introduzione della nuova misura degli iper ammortamenti**, ovvero la possibilità di operare una maggiorazione del 150% sul costo di beni strumentali, funzionali alla trasformazione tecnologica e digitale delle imprese in chiave "Industria 4.0", acquistati entro il 31 dicembre 2017 e consegnati entro il 30 giugno 2018.

Tali termini, a seguito del riconoscimento della potenzialità di questa concessione per l'intero Paese, sono stati prorogati attraverso la Legge di Bilancio 2018, con la quale è stato accordato agli imprenditori il diritto di beneficiare dell'iper ammortamento, nei termini sopra descritti, per gli investimenti che rispettino le seguenti condizioni: stipula dei contratti e versamento di un acconto pari ad almeno il 20% dell'importo complessivo entro il 31 dicembre 2018 e passaggio di proprietà dei beni oggetto dell'investimento entro e non oltre il 31 dicembre 2019. Altresì di fondamentale importanza per poter beneficiare dell'agevolazione fiscale è il rispetto di altre condizioni genericamente riguardanti:

- L'ambito soggettivo;
- Il periodo di validità;
- L'ambito oggettivo, ovvero le tipologie di beni iper ammortizzabili (gli allegati A e B della Legge di Bilancio 2017);
- I vincoli formali e sostanziali.

Il magazzino automatizzato che Pre Gel S.p.A intende realizzare rientra nell'ambito di applicazione della circolare N.4/E del 30 marzo 2017, articolo 1, commi da 8 a 13, della Legge 11 dicembre 2016, n. 232, in quanto totalmente in

linea con le logiche del Piano Nazionale Industria 4.0, ovvero trattasi di un ingente investimento che consentirà alla Pre Gel S.p.A di incrementare notevolmente la propria capacità innovativa, di stimolare l'*export*, di alimentare l'indotto e le attività dei servizi, di contribuire alla creazione di occupazione e ricchezza. In coerenza con i principi dell' "Industria 4.0", l'investimento non attiene direttamente il processo produttivo, ma, in virtù di una maggiore e più efficace interconnessione e cooperazione di tutte le risorse produttive (*asset* fisici e persone, sia internamente che esternamente all'Azienda), nonché dello sfruttamento di un nuovo fattore, ovvero i dati e le informazioni, si avrà una crescente integrazione dell'Impresa con le reti di fornitura e sub fornitura da un lato, ed i clienti, intermedi e finali, dall'altro, consentendo infine una rivisitazione, anche profonda, dei modelli di *business* e degli approcci al mercato.

L'investimento progettato consentirà d'incorporare, integrare e mettere in comunicazione macchinari, impianti e strutture produttive, sistemi di logistica e magazzinaggio, canali di distribuzione e, proprio in virtù di questa digitalizzazione, il sito produttivo sarà in grado di reagire più rapidamente - quasi in tempo reale - alle variazioni delle domande, delle specifiche di prodotto, dei flussi di approvvigionamento delle materie prime, ottimizzando i processi di trasformazione, riducendo errori e difetti, migliorando il *time to market* e assicurando maggiore flessibilità, velocità e precisione.

Le conseguenze saranno significative anche in termini di recupero di produttività, e con ciò sarà possibile garantire una rinnovata e maggior competitività al settore produttivo.

Inoltre, con lo spostamento fisico di tutto il magazzino e la logistica presso il nuovo Comparto Agroalimentare di Arceto, sarà possibile riutilizzare lo spazio adiacente la produzione dello Stabilimento sito in via Comparoni, pari all'incirca a 10.000 mq, attraverso l'acquisto e l'utilizzo di nuovi macchinari per aumentare la produzione stessa, con conseguente incremento del numero di personale impiegato

in produzione. Nell'ambito della disciplina fiscale dell'iper ammortamento, il magazzino automatizzato ricade nella famiglia di beni del gruppo:

*A1 - Beni strumentali il cui funzionamento è controllato da sistemi computerizzati o gestito tramite opportuni sensori e azionamenti,*

e precisamente alla voce

*A1.12. - Magazzini automatizzati interconnessi ai sistemi gestionali di fabbrica.*

In questa categoria sono ricompresi, ad esempio, magazzini automatici asserviti da traslo-elevatori o *mini-loaders* e software WMS per la gestione delle missioni in/out nonché sistemi di selezionamento, prelievo e deposito automatico controllati da software di gestione e/o il controllo delle scorte e dei punti di riordino.

Le caratteristiche tecniche dell'Impianto soddisfano i 5 requisiti obbligatori e gli ulteriori due requisiti aggiuntivi che la disciplina fiscale impone.

Come detto, tuttavia, affinché l'Azienda possa accedere all'incentivo fiscale diventa essenziale il rispetto delle scadenze temporali previste dalla norma; è dunque indispensabile *in primis* la stipula dei contratti con i fornitori e il versamento del 20% dell'importo dei contratti entro il 31 dicembre 2018 e, in secondo luogo, il collaudo e il passaggio di proprietà dell'Impianto entro il 31 dicembre 2019.

## **INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO**

### **1) LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'evoluzione della normativa della Regione Emilia-Romagna, già a partire dalla metà degli anni '90, ha visto un incremento nell'utilizzo degli accordi di programma (Leggi Regionali: 6/1995 – 30/1996 – 19/1998 – 20/2000 – 14/2014 – 24/2017) con la chiara finalità di consentire alle Amministrazioni lo stimolo e il coordinamento di politiche territoriali, investimenti finanziari, attività amministrative e scelte operative necessarie ad un risultato di interesse comune (generale e pubblico), integrando l'azione della Pubblica Amministrazione e di soggetti privati con lo scopo di perseguire specifiche finalità pubbliche e, contemporaneamente, private di interesse generale.

In sostanza, la legislazione regionale ha via via esteso la possibilità di ricorrere a procedure speciali per agevolare la realizzazione di progetti privati nella ormai consolidata consapevolezza (sostanziale e giuridica) che lo sviluppo di attività economiche private di eccellenza *“costituisca già di per sé un interesse pubblico in senso stretto per le numerose e positive ricadute che genera per i territori e le comunità locali”* (Circolare Regionale PG.2015.03.08657 del 13/05/2015).

Il contesto normativo ed amministrativo nel quale si inserisce il presente Accordo è quindi quello consolidato dalle numerose normative urbanistiche regionali che riconoscono *“espressamente e senz'altro l'interesse pubblico a sostenere insediamenti, ampliamenti, ristrutturazioni, [...] di insediamenti produttivi, in particolare ove gli stessi presentino caratteristiche di innovazione e specializzazione del prodotto e del processo; di responsabilità sociale di impresa; di sostenibilità ambientale e sociale”* (ibidem), come nel caso di specie.

## **2) GLI INDIRIZZI STRATEGICI**

I presupposti identificativi del pubblico interesse di cui alla normativa regionale hanno trovato declinazione anche nelle *“Linee Programmatiche di mandato 2014-2019”* dell'Amministrazione Comunale di Scandiano, nella quale si ritrovano i seguenti indirizzi strategici:

*“[...] non dobbiamo sostituirci agli imprenditori, ma dobbiamo far sistema con loro in particolare per valorizzare il territorio e le produzioni locali. In questo modo si instaura un circolo virtuoso per il quale il territorio trae vantaggio dallo sviluppo delle imprese e le imprese hanno interesse al mantenimento del territorio”,* impegnandosi in tale contesto ad *“attivare partnership (nel settore pubblico/privato...”* ed a *“garantire la possibilità di ristrutturazione e sviluppo produttivo delle aziende artigiane ed industriali”*.

Si sottolinea poi come, in dette linee strategiche: *“vi siano aspetti del territorio che possono divenire fonte di lavoro, ad esempio tutta la filiera Agroalimentare”*.

Quanto sopra, in coerenza con le nuove missioni dei Comuni volte ad offrire, oltre ai servizi, occasioni di promozione sociale e politica del territorio diventando

motori di sviluppo per la capacità di incentivare nuovi investimenti pubblici e privati, selezionando opportunità e operando scelte strategiche. In sostanza, un nuovo e strategico ruolo di regia dei processi, che consente alle Amministrazioni di agire attraverso lo sviluppo di disegni orientati a generare decisioni ed azioni condivise, nonché a promuovere comportamenti coerenti anche da parte di attori non istituzionali per il benessere economico del Paese.

### **3) SPECIFICITA' DELL' INTERVENTO**

Il contesto motivazionale e supportante, sia normativo che strategico, sopra descritto già di per se consente di identificare l'Accordo come caratterizzato da un duplice interesse, di carattere privato, da un lato, e pubblico e generale, dall'altro.

Di seguito si elencano alcuni ulteriori elementi motivanti l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento.

**a) I prerequisiti.** Giova preliminarmente richiamare (complessivamente e, in particolare, per i punti b - c - d) le indicazioni che specificano l'aderenza del realizzando intervento ai requisiti dall'art. 6 L.R. 14/7/2014, dettagliatamente descritti e motivati nell'allegata Relazione Illustrativa che di seguito, brevemente, si richiamano:

**i) L'elevato valore degli investimenti** per la realizzazione del Comparto Produttivo Agroalimentare, che si stimano in una somma pari a circa 68.500.000,00 di Euro per la realizzazione, a carico della Pre Gel S.p.A. e Lares S.r.l.:

- in aggiunta ed ampliamento della sua attuale sede produttiva - posta a distanza ravvicinata rispetto all'area individuata per la realizzazione del progetto - del nuovo centro ospitante le funzioni direzionali e di logistica, la "Scuola internazionale di ristorazione, gelateria, pasticceria, caffetteria", un moderno ed innovativo centro di analisi, ricerca e sviluppo, volto al costante monitoraggio di tutti i prodotti in ingresso e in uscita dal magazzino, la tempestiva analisi chimica e microbiologica del mosto di uva Ancellotta prodotto da Emilia Wine – passaggio essenziale e preliminare alla lavorazione

dello stesso mosto, nonché alla realizzazione di studi e progetti per la conservazione degli alimenti naturali senza utilizzo di additivi chimici. Si ricorda a tal proposito la pluriennale dedizione di Pre Gel S.p.A. alla ricerca e agli altissimi standard di qualità richiesti, sia per l'acquisto delle materie prime, che per la lavorazione delle stesse (Certificazioni BRC e IFS, Food Defense). Si precisa infine che, questo intervento, consentirà a Pre Gel S.p.A. di liberare circa 10.000 mq, ad oggi adibiti a magazzino e reparto spedizioni, e di ampliare la propria produzione, con un ulteriore investimento di circa 7.000.000 di Euro;

- L'insediamento consentirà altresì il completamento di opere pubbliche e dotazioni territoriali, collegate al comparto, già individuate come interventi importanti e necessari dalle Amministrazioni di riferimento, attraverso la realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale, con la realizzazione di una nuova rotatoria sulla S.P. 52, volta ad un rallentamento del traffico e alla diminuzione del numero di sinistri, a migliorare la sicurezza all'accessibilità della cantina Emilia Wine, **la realizzazione di un attraversamento ciclopedonale in corrispondenza della rotatoria di progetto**, la realizzazione di una ciclopedonale in fregio all'ambito di intervento nonché il potenziamento alle connessioni della rete esistente, volta a garantire una tutela effettiva alle utenze deboli della strada e a permettere un minore ricorso a veicoli e motocicli per gli spostamenti brevi, come previsto dal Piano Urbano della Mobilità e Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di Scandiano e dal programma Bando Regionale Ciclovie 2018 (studio di fattibilità Provincia di Reggio Emilia).

**ii) L'accrescimento delle specializzazioni delle imprese coinvolte**, grazie all'intervento, sotto un duplice aspetto: (1) da un lato in riferimento alle nuove tecnologie di produzione e conservazione dei prodotti alimentari che tratta Pre Gel nello specifico territorio. In particolare si richiama - tra gli altri studi e progetti di altissima innovazione attualmente in atto, in quanto prioritario ai fini del presente



scritto - il trattamento per la conservazione naturale del mosto di uva Ancellotta, che impone investimenti nella ricerca Agroalimentare - rilevante a tal proposito la collaborazione già in essere con l'Università degli studi di Modena e Reggio Emilia, un incremento del personale e una maggior qualificazione dello stesso, nonché un forte incremento degli impianti tecnologici necessari alle predette lavorazioni, e (2) dall'altro lato, il coordinamento per la realizzazione del magazzino automatizzato, nonché tutto lo studio e la progettazione del software di gestione del magazzino stesso ad opera della Elettric 80 S.p.A. è un progetto unico e altamente innovativo, che consentirebbe alla stessa società realizzatrice la possibilità di condurre in visita sia potenziali nuovi clienti, ampliando così il proprio mercato e consentendo l'ulteriore crescita dell'Azienda (con conseguenti investimenti nella ricerca e nell'assunzione di personale), ma anche gruppi di studio provenienti da Scuole Superiori o Università, con notevole vantaggio per il Comune di Scandiano, che, di fatto, ospiterà questa relevantissima opera di ingegno.

**iii) L'alto livello di ricerca e sperimentazione** laboratoriale in campo Agroalimentare di Pre Gel S.p.A. e la nuova tecnologia applicata, in forma sperimentale, dalla cantina Emilia Wine S.c.a. costituiscono le basi per un incremento della capacità di innovazione nel campo della produzione alimentare. Si evidenzia a tal proposito come la conservazione naturale del mosto di uva Ancellotta, ad oggi utilizzato solo come colorante rosso per il vino, in quanto la presenza di solfiti come conservante non è tollerata dalle grandi Industrie alimentari per gli alimenti di consumo (quali, a mero titolo di esempio: yogurt, marmellate, dolci, prodotti di pasticceria, bevande, succhi di frutta), consentirebbe la diffusione di un colorante rosso vivo totalmente naturale e unico al mondo, con relevantissimi risvolti sia per le grandi Industrie di settore, che per i viticoltori del territorio emiliano, potenziali protagonisti di questi nuovi scenari.

**iv) La sostenibilità ambientale e sociale** viene affermata attraverso il concetto dell'inserimento paesaggistico alternativo a quello ordinario della mitigazione

paesaggistica mediante la riproposizione di sistemi poderali “*a filare*”, e “*a piantata*” tipici dell’alta pianura reggiana. Le caratteristiche insediative del Comparto Produttivo Agroalimentare si baseranno su di una matrice integrata composta da pianificazione, programmazione, progettazione e realizzazione orientata a criteri di valorizzazione della lettura del contesto periagrico, di utilizzo di sistemi paesaggistici e di salvaguardia dell’equilibrio ambientale, oltre che al miglioramento della sicurezza delle infrastrutture esistenti e il potenziamento delle reti ciclabili. L’ 82% del personale Pre Gel vive in provincia di Reggio Emilia - tra il Capoluogo, i Comune di Scandiano, Viano e Rubiera - e, con la riqualificazione della ciclopedonale, si stima un notevole incremento dell’utilizzo di biciclette, A tal fine Pre Gel S.p.A. metterà a disposizione dei propri dipendenti un’idonea dotazione di biciclette elettriche.

**4) INCREMENTO OCCUPAZIONALE.** Il Comparto Produttivo Agroalimentare produrrà incrementi occupazionali sia per Pre Gel S.p.A. che, insedierà una “Scuola Internazionale di Cucina” e la propria sede direzionale, in cui verranno occupate circa 150 risorse, con almeno 70 nuove assunzioni, che per la Cantina Emilia Wine, la quale nei prossimi anni prospetta un potenziamento, per poter lavorare ulteriori 30.000 ql. di uva, sia attraverso la costruzione di un reparto per l’imbottigliamento del vino lambrusco, che il conseguente aumento di personale qualificato per la gestione della produzione del mosto di uva Ancellotta che avrà, sempre più, un mercato internazionale (Protocollo di Intesa tra Pre Gel S.p.A. ed Emilia Wine S.c.a. del 31 luglio 2018), a vantaggio dei viticoltori delle Cooperative locali.

**5) diretta RICADUTA ECONOMICA DIRETTA.** L’elevato ed inconfutabile valore degli investimenti diretti a carico delle imprese firmatarie per la realizzazione dell’intervento, stimato in circa 68.500.000 di Euro, originerà una immediata ricaduta economica positiva sul territorio in termini di commesse per servizi, lavori e prestazioni professionali.

**6) OPERE PUBBLICHE REALIZZATE DA PRIVATI.** In particolare nel contesto dell'intervento verranno realizzate importanti e necessarie opere pubbliche, migliorative del territorio (in particolare con riferimento all'ambito territoriale ove ricade l'intervento), a carico di Pre Gel S.p.A.:

- Realizzazione di una rotonda sulla S.P. 52 **con attraversamento ciclopedonale** per razionalizzare gli accessi al Comparto, nonché per migliorare la percorribilità, ridurre la velocità e gli incidenti in un tratto stradale particolarmente sensibile. Nell'occasione si procederà alla realizzazione e successiva manutenzione del suo arredo con inserimento pubblicitario relativo al Comparto Agroalimentare;
- Realizzazione, nell'ambito degli itinerari ciclabili esistenti per la fruizione turistico - ambientale, (TAV P5: Piano delle Piste Ciclabili e della Viabilità Pedonale - Piano Generale del Traffico Urbano P.G.T.U., 2013, Comune di Scandiano) del tratto di ciclopedonale in fregio alla S.P. 52 e riqualificazione dei relativi collegamenti, al fine di rafforzare la mobilità dolce per facilitare l'uso della bicicletta per gli spostamenti brevi. Tutto quanto sopra come previsto dal Piano Urbano della Mobilità e Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di Scandiano e dallo Studio di Fattibilità della Provincia di Reggio Emilia per il programma Bando Regionale Ciclovie 2018.

Opere tutte utili e necessarie che le Amministrazioni nel contesto complessivo dei loro impegni per investimenti e date le note difficoltà di bilancio non potrebbero diversamente realizzare, ovvero realizzare con la necessaria tempestività.

**7) RICADUTA ECONOMICA INDIRETTA.** L'insediamento della nuova "Scuola Internazionale di Cucina" della Pre Gel S.p.A nonché le altre visite istituzionali e commerciali all'Azienda si stima porteranno sul territorio comunale un flusso di almeno 5.000 persone all'anno tra ospiti, allievi delle scuole, clienti nazionali e internazionali e visite a titolo diverso.

Sono evidenti le notevoli conseguenze positive immediate e future in termini di servizi, ospitalità, ristorazione, commercio, turismo e conoscenza del territorio locale in un contesto di dimensione internazionale.

Inoltre la presenza della “Scuola Internazionale di Cucina” sul nostro territorio, che offrirà corsi altamente specializzati e professionalizzanti, tenuti da tecnologi alimentari, famosi chef, cuochi, ristoratori, pasticceri, baristi e gelatai, attiverà anche un circuito virtuoso di professionalizzazione e di specializzazione per i giovani locali che intenderanno intraprendere una attività nel ramo specifico (anche, ad esempio, tramite futuri accordi tra la “Scuola Internazionale di Cucina” e gli istituti superiori professionali della Provincia e della Regione per corsi specifici, tirocini, esperienze scuola-lavoro, ecc).

**8) ECCELLENZA E COMPETITIVITA' TERRITORIALE.** L'aumento della competitività del territorio, tramite la creazione di un Comparto Produttivo Agroalimentare, permettendo alle Amministrazioni locali di promuovere e sostenere l'eccellenza della propria vocazione produttiva Agroalimentare. Ciò non solo in ambito economico, ma anche, come già detto, tecnologico, comunicativo e di marketing, attraverso l'integrazione di risorse esistenti con nuovi investimenti di interesse certamente internazionale. Il Comparto così costituito permetterà di richiamare l'attenzione, nazionale ed internazionale, sulla filiera dei prodotti tipici della nostra Food Valley, dal vino, al mosto, al formaggio, ai salumi, all'aceto balsamico, e altri prodotti di eccellenza del Territorio. In tal modo, tra l'altro ed a titolo meramente esemplificativo, si agevoleranno per l'imprenditoria del Comparto Agroalimentare locale:

- l'internazionalizzazione necessaria a vincere le sfide richieste dal mercato attuale;
- l'adesione a protocolli e programmi europei, nazionali e regionali per l'accesso a fondi e finanziamenti;
- la promozione di eventi e opportunità di business derivanti dal marketing e dalle sinergie imprenditoriali.

Un intervento importante, ambizioso e strategico in linea con l'obiettivo di *“promozione delle condizioni di attrattività del sistema regionale ed i sistemi locali per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie”* di cui all'art. 1 comma 2, lettera f, della Legge Regionale 24/2017.

Le considerazioni così riassunte valgono a rimarcare come sussistano tutte le condizioni previste dalla normativa regionale, con specifico riferimento alla L.R. 14/2014, per considerare sussistente l'interesse pubblico alla concretizzazione dell'intervento come delineato e progettato.

Richiamando ancora la circolare PG 2015 0308657 del 13/5/2015, si ritiene indiscutibile l'interesse pubblico ad un intervento che presenta, come nel caso di specie *“un elevato grado di innovazione e specializzazione intelligente dei prodotti e dei processi produttivi, che valorizzano i prodotti di ricerca la responsabilità sociale di impresa, la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti”*.

A ciò può aggiungersi la spinta alla internazionalizzazione delle imprese, di cui si occupa, volendone favorire la realizzazione anche l'art. 21 della L.R. 14/2014.

E tutto ciò, in funzione *“dell'incremento della competitività e della innovazione del sistema produttivo regionale”*, di cui preoccupa anche l'art. 24 sempre della L.R. 14/2014 richiamata.

## **RAGIONI DELLA UBICAZIONE PRESCELTA: NECESSITÀ E SINERGIE RICAVABILI**

Il motivo alla base della scelta dell'ubicazione risiede *in primis* nella necessità di ridurre al massimo la distanza, e dunque i tempi, tra i locali adibiti alla produzione del mosto di uva Ancellotta (produzione della Cantina Emilia Wine) e (i) gli impianti refrigeranti che saranno progettati e realizzati da Pre Gel S.p.A., nonché (ii) il laboratorio di analisi sito nell'attiguo Centro di Ricerca.

Nello specifico:

- (i) È indispensabile che la refrigerazione avvenga nell'arco di pochissimi minuti dopo il termine della produzione del mosto, al fine di evitare

l'inizio dei processi di fermentazione e ossidazione dello stesso, che di fatto lo renderebbero non più idoneo ad essere utilizzato come colorante naturale rosso. A questo fine, non avendo la Cantina Emilia Wine la disponibilità di un impianto refrigerante, Pre Gel S.p.A. progetterà ed inserirà – nell'area destinata allo stoccaggio refrigerato all'interno del magazzino – un apposito impianto idoneo al raffreddamento delle cisternette di mosto consegnate dalla Cantina per tutto il tempo necessario al raggiungimento dei quantitativi per la spedizione allo Stabilimento produttivo di Gavasseto;

- (ii) A ciò si aggiunga che, durante la refrigerazione e lo stoccaggio refrigerato del mosto prodotto, alcuni campioni dello stesso saranno prelevati per le necessarie analisi chimiche e microbiologiche, volte ad accertare la sussistenza di tutti i requisiti qualitativi imposti dagli standard di Pre Gel S.p.A..

Si consideri infine la necessaria contiguità del magazzino al laboratorio di analisi al fine di assicurare il rispetto delle normative comunitarie vigenti in materia di controlli ufficiali sugli alimenti.

Nello specifico, la Direttiva CEE 89/379, recepita in Italia attraverso il decreto legislativo 123/93, ha condotto all'armonizzazione dei predetti controlli e ha posto come aspetto essenziale per la commercializzazione il continuo controllo della qualità dei prodotti contenuti nel magazzino. Per poter rispettare le norme comunitarie, le richieste di monitoraggio del prodotto da parte di alcuni Paesi esteri, il rispetto dei rigidi standard qualitativi imposti dalle certificazioni BRC/IFS e di Food Defense e per poter prontamente dare riscontro agli Enti preposti al controllo, sono necessarie verifiche continue sia sul prodotto in ingresso, che per quello in spedizione.

Ne deriva che il magazzino e la logistica devono essere adiacenti al laboratorio, situato all'interno del Centro di Ricerca Pre Gel S.p.A..

Più in generale, la possibilità di concretizzare quelle sinergie tra l'attività di Pre Gel e quella di Emilia Wine, già rimarcate anche nell'allegata proposta di accordo di programma, con riferimento all'utilizzo del mosto di Ancellotta come colorante naturale per il settore alimentare.

Si è anche detto come la tecnologia di Pre Gel possa essere utilmente utilizzata da Emilia Wine, per arrivare ad un colorante conservabile senza l'aggiunta di prodotti chimici, che ad oggi ne riducono pesantemente l'appetibilità sul mercato.

In breve, la sinergia ed integrazione delle attività presuppone, come requisito sine qua non, la contiguità/vicinanza delle strutture; che l'ubicazione prescelta, visto che la proprietà Pregel/Lares è confinante con quella di Emilia Wine è in grado di assicurare completamente.

Ulteriori analisi e considerazioni in merito all'ubicazione prescelta sono svolte nel prosieguo del presente scritto.

Tutto questo premesso e altresì comprovato con la documentazione collegata.

#### **RICHIAMATE**

- La L. R. 24/2017 all'art. 59 che disciplina gli accordi operativi *“per la definizione e l'attuazione 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 od altri enti pubblici con l'eventuale partecipazione di soggetti privati”*;
- La L. R. 24/2017 all'art. 60 che, più nello specifico, si occupa degli Accordi di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica *“per confermare la previsione delle opere, interventi e programmi di intervento approvati. La modifica degli strumenti di pianificazione riguarda [...] esclusivamente la disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi e dei programmi di intervento oggetto dell'Accordo”*;
- La L. R. 24/2017 all'Art. 6, comma 5, lettera c, che tratta dei nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale oggetto di Accordi per

l'insediamento e lo sviluppo di cui all'art. 7 della L. R. 14/2014, "*Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna*", o che presentino i requisiti di cui all'art. 6 comma 1 della sopra citata legge;

- La Circolare della Giunta PG.2015.0308657 del 13/05/2015, che riconosce la presenza dell'interesse pubblico nell'insediamento, ampliamento, ristrutturazione di insediamenti produttivi; tanto più quando presentano un elevato grado di innovazione e specializzazione dei prodotti e processi produttivi. Più nel dettaglio, la stessa ritiene che l'art. 6 della legge regionale 14/2014 preveda la stipula "*di accordi per l'insediamento e lo sviluppo*", aventi ad oggetto nuovi progetti di imprese o aggregazione di imprese, quando si realizzano le seguenti condizioni:

*a) l'elevato valore degli investimenti a carico delle imprese;*

*b) l'accrescimento delle specializzazioni delle imprese, della capacità competitiva e delle specializzazioni della filiera e del sistema produttivo regionale, anche con riferimento ai mercati esteri;*

*c) i livelli di ricerca, tecnologia e capacità di innovazione;*

*d) la sostenibilità ambientale e sociale;*

*e) gli effetti positivi, qualitativi e quantitativi, sulla tutela o sull'incremento dell'occupazione" (comma 1).*

La circolare così conclude "*Ebbene, qualora la pianificazione urbanistica non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero individui aree insufficienti o non idonee rispetto all'intervento da realizzare, per l'applicazione di detti "Accordi per l'insediamento e lo sviluppo", trova applicazione la disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica"*.

Ultimo, ma non ultimo, con riguardo alla L.R. 24/2017, che si pone come obiettivo principale il risparmio del suolo, si deve osservare come l'art. 6, al comma 5, precisi come non computabili, ai fini della quota massima di consumo del suolo:



*“c) di nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l’insediamento e lo sviluppo, di cui all’articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 (Piano degli investimenti in Emilia-Romagna)”.*

Pertanto, anche sotto questo specifico profilo, pare innegabile la compatibilità dell’intervento proposto, con la normativa regionale sulla tutela ed uso del suolo.

### **PRESO ATTO**

Della necessità di utilizzare lo strumento dell’Accordo e di accelerare il più possibile i tempi per consentire l’avvio delle opere e l’accesso, da parte di Pre Gel S.p.A., alle agevolazioni di cui alla normativa “Industria 4.0”, illustrata nella Circolare n. 4/E del 30/03/2017, nonché basata sull’articolo 1, commi da 8 a 13, della Legge 11 dicembre 2016, n. 232).

Come noto, l’ottenimento di tali agevolazioni, indispensabili per la realizzabilità finanziaria dell’intervento, è subordinato alla stipula dei contratti e al pagamento di una somma a titolo di anticipo pari almeno al 20% dell’importo dei singoli accordi entro il 31 dicembre 2018, nonché al trasferimento di proprietà dei beni oggetto dell’intervento entro e non oltre il 31 dicembre 2019.

Da ciò scaturisce la necessità di procedere con massima urgenza all’esame della presente pratica e all’emanazione di tutti gli atti all’uopo necessari per la realizzazione dell’intervento. In tal senso tutte le Amministrazioni coinvolte si impegnano ad eseguire ogni provvedimento e procedura loro spettante per legge o regolamento nei tempi minimi necessari e/o previsti per legge.

### **CONSIDERATO CHE**

Il Sindaco del Comune di Scandiano ha convocato, in attuazione al III comma dell’art. 60 della L.R. 24/2017, una conferenza preliminare, al fine di avviare la procedura finalizzata alla stipula dell’Accordo di programma in variante, per il giorno 18 settembre 2018, cui ha invitato:

- la Regione Emilia-Romagna;
- la Provincia di Reggio Emilia;
- il Comune di Viano;

quali soggetti pubblici necessariamente investiti delle funzioni programmatiche, oltre che dei compiti ed interessi pubblici cui fanno riferimento l'art. 59 e l'art. 60 L.R. 24/2017.

Sono altresì stati invitati a partecipare alla conferenza preliminare, con voto consultivo, i seguenti Enti ed Organismi cui competono le autorizzazioni, i pareri o gli altri atti di assenso, comunque denominati, vale a dire:

- il Sindaco del Comune di Reggio Emilia;
- il Sindaco del Comune di Albinea;
- il Sindaco del Comune di Casalgrande;
- il Sindaco del Comune di Castellarano;
- il Sindaco del Comune di Rubiera;
- il Sindaco del Comune di Baiso;
- il Presidente dell'Unione Tresinaro Secchia;
- l'ARPAE - Distretto di Scandiano;
- l'ARPAE SAC - Struttura Autorizzazioni e Concessioni;
- l'AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica Servizio igiene e Sanità Pubblica - Distretto di Scandiano;
- l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;
- l'ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti;
- il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale;
- la Regione Carabinieri Forestale "Emilia Romagna - gruppo di Reggio Emilia";
- l'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano;
- la Prefettura di Reggio Emilia;
- il Comando Provinciale Vigili del Fuoco;

- la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- IRETI S.p.A. - Servizi tecnici territoriali;
- ENEL S.p.A. - Distribuzione territoriale Rete Emilia-Romagna;
- Telecom S.p.A.;
- SNAM Rete Gas S.p.A. - Distretto Centro Orientale Centro di Reggio Emilia;
- l’Agenzia del Demanio – Filiale Emilia Romagna;
- l’Agenzia per la Mobilità;
- l’Architetto Andrea Oliva - Studio Cittaarchitettura.

Il Sindaco di Scandiano ha, altresì, invitato a partecipare alla conferenza preliminare i soggetti privati proponenti, vale a dire Pre Gel S.p.A, Lares S.r.l. ed Emilia Wine S.c.a..

Tutto quanto premesso, visto e considerato, le parti interessate, come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dalle vigenti normative convengono e sottoscrivono il seguente:

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **ART. 1 – CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse sono richiamate a costituire parte essenziale e integrante del presente Accordo di programma, dovendo essere intese qui come integralmente ed espressamente riportate.

### **ART. 2 – OGGETTO DELL’ACCORDO DI PROGRAMMA**

Il presente Accordo di programma pubblico – privato è finalizzato alla realizzazione del progetto del Comparto Produttivo Agroalimentare “Pre Gel - Emilia Wine” che ospiterà, ampliandole, le funzioni direzionali e di logistica,

nonché la “Scuola Internazionale di Cucina” della Pre Gel S.p.A., ad oggi collocate negli Stabilimenti di Gavasseto (RE).

Come argomentato nelle premesse, si tratta di una partnership tra due imprese attive nell’ambito della filiera della produzione alimentare, con il coinvolgimento di una terza Azienda specializzata nella realizzazione di magazzini automatizzati.

Il presente Accordo avrà i seguenti effetti:

1. variazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC e RUE) e di pianificazione territoriale provinciale (PTCP), che si presentano come necessarie per la concreta attuazione del progetto di cui trattasi, in quanto le aree interessate, come meglio descritte ai successivi artt. 3 e 4, hanno oggi destinazione d’uso agricola e l’intervento in esame non risulta collocato in un ambito di qualificazione produttiva di interesse sovracomunale o sovraprovinciale o in ampliamento di un ambito produttivo comunale ai sensi degli artt. 11 e 12 del vigente PTCP;
2. approvazione del progetto definitivo dell’intervento e delle opere di urbanizzazione ad esso connesse come meglio dettagliate nell’art. 8;
3. con successivi atti, nello specifico il rilascio di titolo abilitativo, si procederà alla esecuzione delle opere urbanizzative e/o dotazioni territoriali, nonché al rilascio da parte del comune di Scandiano dei titoli abilitativi per eseguire concretamente gli interventi progettati.

### **ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALL’ACCORDO DI PROGRAMMA E NON SUSSISTENZA DI AREE ALTERNATIVE**

Si riprendono e richiamano le considerazioni sopra svolte sulle ragioni della prevista ubicazione degli interventi previsti.

**Sulla non sussistenza delle aree alternative (art. 6 L.R. 24/2017)**

Assunto che la sede attuale della Pre Gel S.p.A. non presenta possibilità di ampliamenti per la presenza, allo stato attuale, di vincoli di salvaguardia ambientale, fasce di rispetto stradale e per la mancata disponibilità, da parte dei soggetti proprietari, alla vendita delle uniche aree confinanti per soddisfare le esigenze dimensionali dell'intervento in oggetto, si procede di seguito ad una disamina delle alternative localizzative, considerando che sia gli artt. 39 e 42 delle Norme di attuazione del PTCP, che il più recente art. 6, comma 5 della L.R. 24/2017 richiedono l'esame di alternative al consumo di nuovo suolo.

Con delibera di n. 124 del 17/06/2010 il Consiglio Provinciale ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Reggio Emilia elaborando un progetto di sviluppo strategico di scala territoriale e di lungo periodo i cui obiettivi principali sono volti alla promozione di un modello qualitativo di sviluppo, attraverso il contenimento del consumo di suolo per nuove urbanizzazioni e l'incentivo alla rifunzionalizzazione del patrimonio e delle attività in disuso. All'articolo 11 delle Norme di Attuazione vengono individuati gli ambiti di qualificazione produttiva di interesse sovra provinciale e sovra comunale che dovranno qualificarsi anche come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate in cui insediare le aziende del territorio e all'art. 12 si disciplinano gli ampliamenti degli ambiti produttivi di interesse comunale. Considerato che per il Comparto Produttivo Agroalimentare è necessaria una superficie territoriale complessiva di circa 105.000 mq, con lotto di forma regolare, continua e pianeggiante, è stata valutata *in primis* l'offerta insediativa programmata in Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (di seguito APEA) consolidate e di sviluppo, ubicate in prossimità, delle attuali Sedi di via Comparoni e via A. Frank a Gavasseto di Reggio Emilia.

Nelle APEA di Mancasale (Reggio Emilia), Prato-Gavassa (Reggio Emilia – Correggio) e Villalunga-Salvaterra (Casalgrande) nonché negli ambiti produttivi

comunali maggiormente prossimi alla sede attuale di Pre Gel (Viano e Scandiano) non sono presenti aree sufficienti e congrue a soddisfare le esigenze insediative e funzionali dell'intervento, come meglio illustrato nella relazione illustrativa di progetto.

In conclusione, valutati gli aspetti di cui sopra e l'indispensabile vicinanza che deve sussistere tra la sede di via Comparoni e il nuovo comparto (stimata nel raggio massimo di 10 Km per ragioni di evidente efficienza logistica), si possono riepilogare i seguenti fattori che concorrono alla scelta localizzativa, ampiamente specificati nella Relazione Illustrativa allegata al presente Accordo di Programma, ossia:

1. Sviluppo della ricerca con Emilia Wine per la produzione, la conservazione e commercializzazione del Mosto di uva Ancellotta;
2. Necessità di refrigerare il medesimo Mosto di uva Ancellotta nell'arco di pochi minuti dal termine della produzione avvenuta in cantina e contestuale obbligo di analisi chimiche e microbiologiche per la certificazione degli standard qualitativi richiesti;
3. Impossibilità di realizzare l'ampliamento in terreni adiacenti ai siti delle attuali Sedi Pre Gel S.p.A. a Gavasseto di Reggio Emilia;
4. Insufficienza dimensionale, incongruità funzionale e/o troppa lontananza delle aree produttive APEA e degli ambiti produttivi comunali potenzialmente disponibili;
5. Adiacenza all'esistente insediamento della Cantina Emilia Wine, sede di Arceto, con conseguente limitazione della dispersione insediativa, e futura possibilità di integrarne ulteriori processi e lavorazioni;
6. Vicinanza alla attuale Sede produttiva Pre Gel S.p.A. e conseguente prossimità dei siti produttivi.

A ciò si aggiunga che, nell'individuazione dell'area, si è tenuto conto della presenza di una rete infrastrutturale adeguata nel livello di servizio (S.P. 52) oltre che dalla disponibilità di una rete di mobilità dolce.

Le aree interessate dal presente Accordo di programma sono così distinte nel vigente Catasto Terreni del Comune di Scandiano:

- FOGLIO 8, mappali: 142, 409 parte, 522, 524, 526, 527, 547 parte;
- FOGLIO 14, mappali: 6, 7, 8, 9 parte, 312 parte, 315 parte, 316 parte, 639, 643, 658;
- AREA DEMANIALE parte: FOSSO "FELLEGARA DIRAMAZIONE 12".

Nonché poste tra i seguenti confini:

A nord:

- foglio 8, mappali: 409 parte, 547 parte, 93, 631, 219, 91, 141, 80, 140;

A ovest:

- foglio 8, mappali: 141;
- AREA DEMANIALE (fosso);
- foglio 14, mappali: 657;

A sud:

- foglio 8, mappali: 409 parte;
- foglio 14, mappali: 9 parte, 316 parte, 315 parte, 528;

A est:

- foglio 8, mappali: 488, 487, 409 parte;
- AREA DEMANIALE (fosso);
- foglio 14, mappali: 312 parte, 315 parte.

L'assetto proprietario di dette aree è, attualmente, il seguente:

<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>PROPRIETÀ</b>

8	142	LARES S.R.L.
8	409 parte	PROVINCIA RE
8	522	LARES S.R.L.
8	524	LARES S.R.L.
8	526	LARES S.R.L.
8	527	LARES S.R.L.
8	547 parte	EMILIA WINE S.C.A.
14	6	LARES S.R.L.
14	7	LARES S.R.L.
14	8	LARES S.R.L.
14	9 parte	LARES S.R.L.
14	312 parte	PROVINCIA RE
14	315 parte	PROVINCIA RE
14	316 parte	LARES S.R.L.
14	639	LARES S.R.L.
14	643	LARES S.R.L.
14	658	LARES S.R.L.
FOSSO FELLEGGARA DIR. 12		DEMANIO



#### **ART. 4 – ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE DELLE AREE**

Con riguardo al vigente PTCP della Provincia di Reggio Emilia ed alla Variante specifica adottata con Del. di C.P. n. 2 del 15/02/2018 l'area risulta ricadere in:

- Ambito di paesaggio 6 del Distretto Ceramico (tavola P1);
- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (tavola P3a);
- Area interessata da itinerari ciclabili di interesse provinciale e da principali connessioni ciclabili esistenti o in progetto (tavola P3b);
- Area interessata da viabilità di interesse provinciale esistente (tavola P3b);
- Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (tavola P5a);
- Aree di media pericolosità idraulica “P2 - M (Alluvioni poco frequenti)” nella tav. P7-bis della Variante specifica al PTCP approvata con Del. di C.P. n. 2 del 15/02/2018;
- Zona con rischio sismico: effetti attesi di classe C (tavola P9a);
- Zona con rischio sismico: livello di approfondimento 2 (tavola P9b);
- Zona vulnerabile ai nitrati (tavola P10b);
- Nelle vicinanze dell'area è presente una cabina elettrica per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica MT e linea elettrica MT esistente a 15 KW interrata (tavola P11);

L'area è inserita negli strumenti urbanistici (PSC e RUE) del Comune di Scandiano con le seguenti caratteristiche:

- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (TAV. PSC 2.3b e 2.4a);
- Ambito di rilievo paesaggistico (RUE 2017, tavola 3.1);

- Area di potenziamento delle siepi e dei filari con messa in evidenza del filare attualmente esistente lungo il corso del fosso (che separa Foglio 14 e Foglio 8), (RUE 2017, tavola 3.8);
- Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile con criterio temporale (isocrona di 60 giorni) – prima fascia di rispetto dei pozzi (RUE 2017, tavola 3.9);
- Zona di rispetto allargata dei pozzi ad uso idropotabile con criterio temporale (isocrona di 365 giorni) – seconda fascia di rispetto dei pozzi (RUE 2017, tavola 3.9);

L'area presenta i seguenti ulteriori vincoli non cartografati:

- rete SNAM a ovest dell'area con fascia di rispetto;
- fascia di rispetto stradale (strada provinciale di categoria C) 30m;
- areali di rispetto dei pozzi: isocrona di 60 giorni e isocrona di 365 giorni;

#### **ART. 5 – MODIFICHE DA APPORTARE AL PTCP (PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIALE) DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

Le modifiche che riguardano il PTCP della Provincia di Reggio Emilia, con riferimento specifico alle sue norme di attuazione e alla cartografia di progetto, hanno il seguente tenore:

- inserimento nelle Norme di Attuazione del seguente nuovo articolo: *“Art. 12-bis Ambito per nuovi insediamenti produttivi di rilevante interesse economico-sociale localizzato mediante Accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017.*

*Con apposito simbolo è individuata nella tav. P3a, in forza dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica*

*stipulato il.....tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Reggio Emilia, i Comuni di Scandiano e le società Pre Gel S.p.A, Lares S.r.l. ed Emilia Wine S.c.a., la localizzazione di massima di un ambito per nuovi insediamenti produttivi di rilevante interesse economico-sociale che si caratterizza, anche con riferimento ai requisiti di cui all'art. 6, comma 1 della L.R. 14/2014 per:*

*a) l'elevato valore degli investimenti a carico delle imprese;*

*b) l'accrescimento delle specializzazioni delle imprese, della capacità competitiva e delle specializzazioni della filiera e del sistema produttivo regionale, anche con riferimento ai mercati esteri;*

*c) i livelli di ricerca, tecnologia e capacità di innovazione;*

*d) la sostenibilità ambientale e sociale;*

*e) gli effetti positivi, qualitativi e quantitativi, sulla tutela o sull'incremento dell'occupazione.*

*È consentito esclusivamente l'inserimento di funzioni specifiche determinate, ai sensi dell' art. 60 L.R. 24/2017, da apposito Accordo di programma.”*

- aggiornamento della tavola P3a-CENTRO con l'inserimento di un simbolo ideogrammatico, allo scopo di identificare l'ambito di intervento soggetto ad Accordo di programma ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017.

## **ART. 6 – MODIFICHE DA APPORTARE AL VIGENTE P.S.C. (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) DEL COMUNE DI SCANDIANO**

Al fine di consentire la concretizzazione di quanto proposto, le modifiche normative e cartografiche al PSC attengono:

- all'individuazione di un perimetro di Comparto assoggettato ad Accordo di programma denominato “Comparto Produttivo Agroalimentare di Arceto”, da attivare tramite intervento diretto, complessivamente di 124.864 mq di Superficie

Territoriale, ed integrazione della legenda, al fine di inserire la simbologia della perimetrazione da Accordo di programma (tavole modificate: 2.3b a titolo “Ambiti e sistemi strutturali”; 2.4a a titolo “Territorio urbanizzato e urbanizzabile”; 2.7a a titolo “Vincoli infrastrutturali”);

- all’inserimento di una nuova rotatoria in progetto sulla Strada Provinciale 52 (classificata come strada extraurbana secondaria di interesse provinciale - categoria C) denominata via 11 settembre 2001, prevista in corrispondenza del nuovo ingresso al Comparto;
- all’aggiunta dell’art. 3.5-bis agli indirizzi normativi del PSC a titolo “Comparto Produttivo Agroalimentare di Arceto” per disciplinare l’attività produttiva e rendere sostenibile l’intervento.

Il testo proposto del nuovo articolo 3.5-bis degli INDIRIZZI NORMATIVI del PSC è il seguente:

**“Art. 3.5-bis - Comparto Produttivo Agroalimentare di Arceto**

Il PSC individua un Comparto produttivo Agroalimentare ad Arceto ai sensi dell’Accordo di programma di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica stipulato il.....tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Reggio Emilia, i Comuni di Scandiano e le società Pregel S.p.A., Lares S.r.l. ed Emilia Wine S.c.a. e dell’art. 12-bis delle Norme di Attuazione del PTCP.

Suddetto Comparto sarà dotato di un adeguato sistema di inserimento paesaggistico funzionale alla mitigazione dei volumi edilizi esistenti e di nuova costruzione oltre a costituire la necessaria compensazione ambientale e garantire la continuità dei corridoi ecologici.

Il PSC demanda al RUE la disciplina urbanistica del Comparto.”

## **ART. 7 – MODIFICHE DA APPORTARE AL RUE (REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO) DEL COMUNE DI SCANDIANO**

Le modifiche da apportare al RUE vigente del Comune di Scandiano sono consequenziali rispetto a quelle che investono il Piano Strutturale, come sopra indicate.

Nello specifico, le modifiche dovrebbero concretizzarsi come di seguito specificato:

- individuazione di un perimetro di Comparto, assoggettato ad Accordo di programma, denominato “Comparto Produttivo Agroalimentare di Arceto”, da attivare tramite intervento diretto, complessivamente di 124.864 mq di Superficie Territoriale, ed integrazione della legenda per inserire la simbologia della perimetrazione da Accordo di programma (tavole modificate: tav. 3.1 a titolo “Assetto Urbanistico”; tav. 3.8a a titolo “Sistema dei vincoli – Risorse e fragilità ambientali”; tav. 3.9a a titolo “Sistema dei vincoli – Infrastrutture e reti tecnologiche”);
- inserimento di una nuova rotatoria in progetto sulla Strada Provinciale 52 (classificata come strada extraurbana secondaria di interesse provinciale - categoria C) denominata via 11 settembre 2001, prevista in corrispondenza del nuovo ingresso al Comparto;
- individuazione delle dotazioni ecologico-ambientali interne ed esterne al perimetro di Comparto;
- aggiunta dell’art. 14-bis alle NTA del RUE a titolo “Comparto Produttivo Agroalimentare di Arceto” per disciplinare l’attività produttiva e rendere sostenibile l’intervento.

La proposta di testo per il nuovo articolo 14-bis è la seguente:

### **“Art. 14-bis Comparto Produttivo Agroalimentare di Arceto**

#### *1. Caratteri*

Ambito destinato alla realizzazione di un Comparto Agroalimentare ad Arceto mediante Accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017.

2. *Modalità d'attuazione*

Intervento diretto.

3. *Normativa funzionale (funzioni ammesse)*

Attrezzature amministrative, direzionali e logistiche di carattere Agroalimentare specificatamente definite dall'Accordo di programma ai sensi della L.R. 24/2017 e relativo progetto allegato.

4. *Indici urbanistici e parametri edilizi*

- ST max = 124.864 mq;
- SC max = 35.000 mq.

Ulteriore SC potrà essere ricavata esclusivamente, in assenza di specifica variante alla normativa urbanistica da introdurre nel rispetto delle norme vigenti, all'interno delle volumetrie esistenti nel rispetto degli indici e delle dotazioni urbanistiche.

Per quanto riguarda gli altri parametri urbanistico-edilizi ed ecologici (altezze, distanze, parcheggi, dotazione arborea ed arbustiva), si rimanda agli elaborati di cui all'Accordo di programma.

- H max = 27 m per fabbricati tecnologici e magazzini verticali;
- H max = 19 m per altri fabbricati;
- D1 - distanza minima dai confini di zona = 10 m
- D2 - distanza minima dai confini di proprietà = 10 m
- D3 - distanza minima dal confine stradale = 10 m o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del RUE nei casi di nuova costruzione, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua;
- Visuale libera  $Vl \geq 0,5$ ;

- Parcheggi pubblici / di pertinenza: si rimanda al progetto definitivo;
- Parcheggi pubblici P1 = si rimanda al progetto definitivo;
- Parcheggi di pertinenza P2 = 33 mq / 100 mq SU (compresi gli stalli di sosta degli automezzi);
- Dotazione Ecologiche e Ambientali = si rimanda al progetto definitivo

#### 5. *Inserimento paesaggistico*

Per armonizzare l'area nel suo complesso, conferendole unitarietà percettiva e adeguato inserimento paesaggistico, il progetto dovrà prevedere un sistema a piantata che, oltre ad integrare le specifiche aree di riequilibrio ecologico, di laminazione dell'acqua, di salvaguardia per l'invarianza idraulica, stabilisca una nuova frontalità in grado di integrare le nuove architetture e gli edifici esistenti, subordinandole all'ordine giustapposto dei filari alberati.

Strade, parcheggi e architetture dovranno essere governati dai filari alternati in modo da mostrare una morfologia "a piantata". Il sistema dovrà prolungarsi fino a lambire i volumi del magazzino automatizzato mitigandone la presenza, garantendo il mantenimento della vista sui colli scandinasi. Il medesimo sistema dovrà consentire di armonizzare il polo come unico sistema integrato nel paesaggio, anche grazie ai percorsi didattici pedonali inseriti a collegamento delle attività.

#### 6. *Misure di compensazione ambientale e territoriale*

Dovranno essere garantiti:

- un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno;
- idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali;
- il trattamento delle acque reflue, che dovrà comunque rispettare le prescrizioni fornite da ARPAE;

- misure necessarie a diminuire la vulnerabilità dei rischi di alluvione degli edifici, ubicati in area a pericolosità P2 del reticolo secondario di pianura (vedi DGR 1300/2016), che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi attuative;
- rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di indagine geologica e sismica, che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi pianificatorie e/o attuative”.

#### **ART. 8 – OPERE PUBBLICHE PREVISTE E RELATIVA TEMPISTICA**

Le opere pubbliche e/o dotazioni individuate all'interno del presente Accordo, a carico del soggetto attuatore, sono le seguenti:

- realizzazione di una rotatoria di accesso al Comparto, **dotata di attraversamento ciclopedonale**, da cedersi alla Provincia di Reggio Emilia, per un valore stimato di Euro 250.000,00, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, da collaudarsi entro la fine lavori delle opere di urbanizzazione del Comparto Produttivo Agroalimentare;
- realizzazione della ciclopedonale interna al Comparto lungo la S.P. 52 e potenziamento funzionale alla rete esistente circostante mediante la riqualificazione delle strade di arroccamento **collegate dall'attraversamento in sicurezza della SP52 in corrispondenza della rotatoria di progetto di cui al punto precedente**, per un valore stimato in Euro **70.000,00**, da collaudarsi entro la fine lavori delle opere di urbanizzazione del Comparto Produttivo Agroalimentare;
- l'allacciamento alla pubblica fognatura come da progetto allegato da collaudarsi entro la fine dei lavori ovvero prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;



- l'allacciamento alla rete Enel mediante la cabina di trasformazione MT-BT entro la fine dei lavori come previsto nelle fasi del cronoprogramma ovvero prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei singoli fabbricati;
- realizzazione dell'inserimento paesaggistico del comparto e fuori comparto come da progetto e cronoprogramma allegato ovvero entro la fine lavori;

#### **ART. 9 – IMPEGNI PER I SOGGETTI ISTITUZIONALI**

Oltre a quanto previsto negli altri articoli del presente Accordo si elencano di seguito gli impegni per i soggetti istituzionali:

La Regione Emilia Romagna si impegna a:

- approvare, con Decreto del Presidente della Regione, l'accordo di programma ex art. 60 L.R. 24/2017.

La Provincia di Reggio Emilia si impegna a:

- rilasciare i necessari pareri e autorizzazioni in ordine alla realizzazione della rotatoria sulla SP52 nei tempi compatibili con il cronoprogramma allegato al presente Accordo;
- consegnare al soggetto attuatore nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 8;

Il Comune di Scandiano si impegna a:

- scomputare parte degli oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione della rotatoria sulla SP52 ed eventualmente per la realizzazione della ciclopedonale interna al Comparto lungo la S.P. 52 e il potenziamento funzionale alla rete esistente circostante mediante la riqualificazione dei collegamenti

- consegnare al soggetto attuatore nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma allegato le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 8;
- rilasciare, in presenza dei necessari requisiti, il titolo edilizio / i titoli edilizi per la realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma.

#### **ART. 10 – IMPEGNI DEI SOGGETTI PRIVATI ATTUATORI**

Il soggetto attuatore Lares S.r.l. si impegna a:

- mettere a disposizione di Pre Gel S.p.A. le aree per la realizzazione del magazzino automatizzato a carico di quest'ultima;
- dare inizio ai lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire;
- realizzare le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto compresa la rotatoria **con attraversamento ciclopedonale**, la ciclopedonale e il potenziamento delle rete ad essa connessa oltre alle opere di mitigazione paesaggistica della Stazione di Servizio;
- realizzare il capannone aderente al magazzino automatizzato, la guardiania e l'edificio direzionale con il laboratorio e centro di ricerca, la scuola di cucina internazionale, gli uffici e museo del gelato;
- realizzare le opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione come previsto dal cronoprogramma e dal progetto allegato **provvedendo alla piantumazione di specie arboreo-arbustive adulte di buon sviluppo, adottando tutti gli accorgimenti per una pronta efficacia della funzione schermante e curandone la manutenzione nel tempo**;
- cedere il possesso e la disponibilità delle opere realizzate a Pre Gel S.p.A., ad esclusione delle opere pubbliche **connesse al** Comparto;

- consegnare le opere pubbliche insistenti sul Comparto (rotatoria e ciclopedonale e opere paesaggistiche ) entro la data di avvenuta presentazione della richiesta di conformità e agibilità degli immobili che saranno realizzati.
- Presentare le necessarie fideiussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell' art. 11;
- ottemperare agli impegni identificati dall'art. 3 del Protocollo di intesa stipulato con Pre Gel S.p.A. e Emilia Wine s.c.a. in data 31 luglio 2018.

Il soggetto attuatore Pre Gel S.p.A. si impegna a:

- realizzare la parte di intervento di propria competenza, consistente nella costruzione del magazzino automatico;
- trasferire, accertata l'ultimazione dei lavori, la sede legale, le funzioni direzionali, formative e logistiche del gruppo Pre Gel S.p.A., nella nuova ubicazione ad Arceto di Scandiano;
- ottemperare agli impegni identificati dall'art. 3 del Protocollo di intesa stipulato con Emilia Wine s.c.a. e Lares S.r.l. in data 31 luglio 2018.
- dar corso all'incremento occupazionale fino alla concorrenza di 70 nuove unità lavorative suddivise nelle varie qualifiche e professionalità necessarie entro il secondo anno di attivazione del nuovo insediamento;
- promuovere convenzioni con gli istituti superiori professionali della Provincia e della Regione affinché la "Scuola Internazionale di Cucina" possa essere messa anche a disposizione per corsi specifici, tirocini, esperienze scuola-lavoro, ecc."
- organizzare il trasporto dei prodotti finiti dallo stabilimento di via Comparoni al sito di progetto in modo da far transitare i propri mezzi pesanti al di fuori degli orari più trafficati e in generale adottando tutte le misure gestionali

necessarie per minimizzare gli impatti connessi ai flussi tra le due sedi come meglio evidenziato negli elaborati di ValSAT;

- promuovere azioni per incentivare l'utilizzo della bicicletta (tra cui l'adozione di un parco bici elettriche per i propri dipendenti.) anche mediante l'inserimento della figura del Mobility Manager;

Il soggetto attuatore Emilia Wine S.c.a. si impegna a:

- cedere l'area per la realizzazione della rotatoria censita al Foglio 8 Mapp.le 547 parte come evidenziato negli elaborati progettuali;
- ottemperare agli impegni identificati dall'art. 3 del Protocollo di intesa stipulato con Pre Gel S.p.A. e Lares S.r.l. in data 31 luglio 2018.

Visti gli impegni assunti da Emilia Wine s.c.a. circa la possibile acquisizione di nuove aree interne al comparto rese disponibili da Lares S.r.l., Emilia Wine s.c.a. si impegna a conservare le opere di inserimento paesaggistico e di mitigazione eventualmente presenti nel caso di interventi di ampliamento che possano interferire con esse

#### **ART. 11 – GARANZIE FIDEIUSSORIE**

A seguito della stipula del presente Accordo e non oltre la data del rilascio dei titoli edilizi, verranno, dai soggetti attuatori degli interventi previsti, prestate garanzie fideiussorie, a prima richiesta, bancarie o assicurative, presso primarie compagnie operanti in Italia, per l'ammontare complessivo di € 3.320.000,00, corrispondente al 100% dell'importo complessivo dei lavori, così suddivisi:

- € 3.000.000,00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al Comparto comprensive delle opere di inserimento paesaggistico;
- € 250.000,00 per la realizzazione della rotatoria per la Provincia di Reggio Emilia;
- € 70.000,00 per la realizzazione della ciclopedonale sulla SP52 antistante l'ambito di intervento e il potenziamento delle rete ad essa connessa per la

Provincia di Reggio Emilia oltre alle opere di inserimento paesaggistico della  
Stazione di Servizio

#### **ART. 12 – LIBERAZIONE DAGLI IMPEGNI FIDEIUSSORI**

La garanzia fideiussoria così prestata verrà ridotta proporzionalmente all'andamento dei lavori, secondo le seguenti scadenze:

- al raggiungimento del 20% dell'importo dei lavori, nella misura di un quinto;
- al raggiungimento del 40% dell'importo dei lavori, nella misura di due quinti;
- al raggiungimento del 60% dell'importo dei lavori, nella misura di tre quinti;
- al raggiungimento del 80% dell'importo dei lavori, nella misura di quattro quinti;
- in sede di accertata ultimazione dei lavori e rilascio del relativo certificato di regolare esecuzione o di collaudo, avverrà lo svincolo totale della garanzia.

Gli svincoli parziali avverranno entro il termine di 20 giorni dalla data di richiesta da parte del soggetto attuatore, presentata unitamente alla documentazione attestante l'entità dei lavori eseguiti, in assenza di contestazioni da parte del Comune.

Il certificato/collaudo delle opere dovrà essere emesso entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta; termine questo da considerarsi perentorio, per cui il suo inutile decorso, senza che gli Enti pubblici competenti abbiano sollevato contestazioni, comporterà la cessazione delle garanzie fideiussorie prestate, con l'onere di Parte pubblica di restituire al soggetto attuatore il relativo titolo.

Nell'ipotesi di richiesta di documenti o contestazioni formulate entro il termine di 90 giorni, questo termine si intenderà interrotto e riprenderà a decorrere dalla risposta alle contestazioni e/o dalla produzione al Comune dei documenti richiesti.

#### **ART. 13 – DURATA E MODIFICHE**

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. L'eventuale proroga dei termini pattuiti nel presente Accordo e nel cronoprogramma di dettaglio, sarà valutata dal Collegio di Vigilanza di cui sotto, su richiesta del soggetto interessato. Eventuali modifiche al presente Accordo, che non incidono in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 13. Eventuali modifiche giudicate sostanziali dal Collegio di Vigilanza, in particolare qualora si verificano mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali, saranno oggetto di un aggiornamento del presente Accordo, con le stesse procedure amministrative utilizzate per la formazione, l'approvazione, la stipula di quello originario.

Resta, in ogni caso, ferma a tempo indeterminato, vale a dire, fino a quando non sarà oggetto di specifica modificazione da parte del PUG del Comune di Scandiano, la destinazione urbanistica assegnata all'area interessata dal presente Accordo, con relativi indici edificatori e destinazione d'uso.

#### **ART. 14 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO**

Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 24/2017, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Scandiano, o suo delegato, che lo presiede, da un rappresentante della Provincia di Reggio Emilia, da un rappresentante della Regione. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante dei

soggetti attuatori e sottoscrittori dell'Accordo di programma. 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.

Il Collegio di Vigilanza in particolare:

- 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 l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali.

Restano salve le competenze istituzionali dei competenti settori degli Enti in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

#### **ART. 15 – VINCOLATIVITÀ DELL'ACCORDO**

I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti che violino od ostacolino l'Accordo o che contrastino con esso.

I soggetti che stipulano il 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.

Gli aventi causa dai soggetti attuatori, attualmente proprietari delle aree interessate dall'Accordo, 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 di cui al precedente art. 11.

#### **ART. 16 – PERFEZIONAMENTO ED EFFICACIA DELL'ACCORDO**

Il presente atto 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. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT del decreto del Presidente della Regione 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 comma 10 del ricordato art. 60 della L.R. 24/2017.



### **Art. 17 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

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 partecipanti 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, successivamente alla approvazione dello stesso, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D. Lgs. n. 159 del 2011.

Nella ipotesi di risoluzione di cui al comma 1 non è dovuto alcun indennizzo ai soggetti partecipanti all'accordo e, a carico dell'impresa oggetto della informativa interdittiva, è applicata una penale nella misura del 10% del valore degli investimenti privati previsti dall'accordo. La penale è incamerata dall'amministrazione comunale di Scandiano.

La risoluzione dell'accordo di programma è dichiarata dall'organo che ha approvato l'accordo stesso e comporta la decadenza delle varianti agli strumenti di pianificazione e l'applicazione della disciplina di piano vigente al momento dell'approvazione dell'accordo, ai sensi dell'articolo 59, comma 4, ultimo periodo, della L.R. n. 24 del 2017.

### **ART. 18 – DECADENZA DAL PRESENTE ACCORDO**

Qualora i soggetti attuatori non realizzassero nei tempi previsti dal cronoprogramma e, una volta rilasciato, dal Titolo Edilizio e dalle relative normative gli interventi, nel loro insieme e singolarmente intesi, di cui al presente Accordo, previa diffida non ottemperata, sarà applicata una sanzione da parte del

Comune fino ad un massimo del 10% del valore economico dei lavori non eseguiti, come indicati dal piano economico-finanziario.

Per le inadempienze a ogni altro impegno previsto per i soggetti privati attuatori ai precedenti articoli si procederà, previa diffida non ottemperata, con sanzione proposta dal Collegio di Vigilanza.

In ogni caso, in attuazione dell'articolo 59, comma 4, della L.R. n. 24 del 2018, il presente accordo di programma e i suoi effetti urbanistici decadono nel caso in cui alla data del 1 gennaio 2021 non siano stati avviati i lavori per la realizzazione degli interventi previsti dall'accordo stesso.

#### **ART. 19 – CONTROVERSIE**

Le controversie relative alla interpretazione e/o esecuzione dell'Accordo, che non siano definite bonariamente dal Collegio di Vigilanza, verranno affidate per la loro definizione alla competente autorità giudiziaria, assumendo come Foro competente quello di Reggio Emilia e della relativa Provincia.

#### **ART. 20 – RINVIO**

Per quanto non espressamente ed in modo diverso previsto dal presente atto, si rinvia alla normativa regionale ed occorrendo al decr. legis. 267/2000, in tema di accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici.

#### **ART. 21 – ALLEGATI**

Le parti danno atto che rappresentano parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

## **PROGETTO URBANISTICO**

UR.REL.RG	RELAZIONE GENERALE: Progetto Urbanistico
UR.VAR.PTCP	Proposta di variante al PTCP
UR.VAR.PSC-RUE	Proposta di variante al PSC e RUE

## **RAPPORTO AMBIENTALE VAS**

### **ELABORATI**

VAS.01	Rapporto Ambientale
VAS.02	Valutazione di impatto viabilistico
VAS.03	Valutazione previsionale di impatto acustico

## **RAPPORTO AMBIENTALE VALSAT**

### **ELABORATI**

VALSAT.01	Rapporto Ambientale PTCP
VALSAT.02	Rapporto Ambientale PSC-RUE

## **PROGETTO ARCHITETTONICO**

### **RELAZIONI**

AR.REL.RG	RELAZIONE GENERALE: Progetto Architettonico
AR.REL.GM	RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLE MATERIE E PIANO DI UTILIZZO DELLE TERRE DA SCAVO
AR.REL.GM.ALL	RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLE MATERIE - ALLEGATO: planimetria
AR.REL.DF	RELAZIONE SULLA DEVIAZIONE DEL FOSSO DEMANIALE
AR.REL.AR	RELAZIONE ARCHEOLOGICA
R.IDR	RELAZIONE IDRAULICA

### **ELABORATI GRAFICI**

AR.SF.01	STATO DI FATTO
----------	----------------

	Rilievo planimetrico
AR.SF.02	STATO DI FATTO Rilievo fotografico
AR.SF.03	STATO DI FATTO INQUADRAMENTO: Ortofoto area d'intervento
AR.SF.04	STATO DI FATTO INQUADRAMENTO: Estratto di mappa catastale
AR.SF.05	STATO DI FATTO INQUADRAMENTO URBANISTICO: PTCP- PSC - RUE
<hr/>	
AR.SP.01	STATO DI PROGETTO Planimetria generale
AR.SP.02	STATO DI PROGETTO Planimetria sistemazioni esterne e verde
AR.SP.03	STATO DI PROGETTO Profili paesaggistici
AR.SP.04	STATO DI PROGETTO Planimetria reti smaltimento acque
AR.SP.05	STATO DI PROGETTO Allacciamenti reti
AR.SP.06	STATO DI PROGETTO Render e fotoinserimenti
AR.SP.07	STATO DI PROGETTO Piano Particolare di esproprio e aree di cessione
AR.SP.08	STATO DI PROGETTO Verifica indici urbanistici
AR.SP.09.1	STATO DI PROGETTO HEADQUARTER: Calcolo superfici
AR.SP.09.2	STATO DI PROGETTO HEADQUARTER: ALLEGATO - Calcolo superfici e rapporti aeroilluminanti
AR.SP.10.1	STATO DI PROGETTO FABBRICATO PRODUTTIVO: Calcolo superfici

AR.SP.10.2	STATO DI PROGETTO FABBRICATO PRODUTTIVO: ALLEGATO - Calcolo superfici e rapporti aeroilluminanti
AR.SP.11.1	STATO DI PROGETTO GUARDIOLA: Calcolo superfici
AR.SP.11.2	STATO DI PROGETTO GUARDIOLA: ALLEGATO - Calcolo superfici e rapporti aeroilluminanti

---

AR.SC.01	STATO COMPARATIVO Planimetria generale
----------	---

AR.SC.02	STATO COMPARATIVO Profili paesaggistici
----------	--

---

#### **FABBRICATO UFFICI**

AR.SP.FU.01	STATO DI PROGETTO HEADQUARTER: Pianta piano terra
-------------	--

AR.SP.FU.02	STATO DI PROGETTO HEADQUARTER: Pianta piano Primo, Secondo, Copertura
-------------	---

AR.SP.FU.03	STATO DI PROGETTO HEADQUARTER: Prospetti e Sezioni
-------------	---

AR.SP.FU.04	STATO DI PROGETTO HEADQUARTER: Barriere architettoniche
-------------	--

#### **FABBRICATO PRODUTTIVO**

AR.SP.FP.01	STATO DI PROGETTO FABBRICATO PRODUTTIVO: Piante
-------------	--

AR.SP.FP.02	STATO DI PROGETTO FABBRICATO PRODUTTIVO: Prospetti
-------------	---

AR.SP.FP.03	STATO DI PROGETTO FABBRICATO PRODUTTIVO: Sezioni
-------------	---

AR.SP.FP.04	STATO DI PROGETTO FABBRICATO PRODUTTIVO: Barriere architettoniche
-------------	--

### **FABBRICATO GUARDIOLA**

AR.SP.FG.01	STATO DI PROGETTO GUARDIANIA: Pianta, Prospetti, Sezioni
AR.SP.FG.02	STATO DI PROGETTO GUARDIANIA: Barriere architettoniche

### **PROGETTO INFRASTRUTTURALE: ROTATORIA E PISTA CICLOPEDONALE**

#### **RELAZIONI**

IN.REL.RG	RELAZIONE GENERALE: Progetto Infrastrutturale
-----------	---

#### **ELABORATI GRAFICI**

IN.SF.01	STATO DI FATTO Rilievo planimetrico
----------	--

---

IN.SP.01	STATO DI PROGETTO Planimetria e sezioni
----------	--

---

IN.SC.01	STATO COMPARATIVO Planimetria e sezioni
----------	--

### **PROGETTO STRUTTURALE**

#### **ELABORATI**

ST.SP.01	MAGAZZINO: RELAZIONE TECNICA nr. 1 PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO
ST.SP.02	HEADQUARTER: RELAZIONE TECNICA nr. 1 PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO
	RELAZIONE GEOLOGICA, SISMICA E PRIMA CARATTERIZZAZIONE GEOMECCANICA

### **PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI**

#### **ELABORATI**

IE.RT	Relazione tecnica impianto elettrico generale
IE.RC	Relazione tecnica di Calcolo reti energia impianto elettrico generale
IE.RM	Relazione tecnica di Calcolo della distanza di prima approssimazione (DPA) campi magnetici
IE.RI	Relazione tecnica di Calcolo illuminotecnico
IE.RF	Relazione tecnica di Valutazione del rischio di fulminazione delle strutture
IE.01	Schema unifilare a blocchi rete distribuzione energia M.T.
IE.02	Schema unifilare a blocchi reti distribuzione energia B.T.
IE.03	Planimetrie distribuzione rete MT - posizione cabine elettriche
IE.04	Planimetria generale layout quadri elettrici e utenze fabbricato produttivo
IE.05	Planimetria generale Illuminazione interna fabbricato produttivo
IE.06	Planimetria generale layout quadri elettrici e utenze fabbricato uffici Piano Terra
IE.07	Planimetria generale layout quadri elettrici e utenze fabbricato uffici Piano Primo
IE.08	Planimetria generale layout quadri elettrici e utenze fabbricato uffici Piano Secondo
IE.09	Planimetria generale layout quadri elettrici e utenze fabbricato uffici Piano Copertura
IE.10	Planimetria impianto illuminazione aree esterne
IE.11	Schema unifilare impianto di produzione energia fotovoltaico fabbricato produttivo
IE.12	Schema unifilare impianto di produzione energia fotovoltaico fabbricato uffici

## **PROGETTO IMPIANTI MECCANICI E IDRICI ANTINCENDIO**

### **ELABORATI: FABBRICATO UFFICI**

IM.SP.FU.01	Relazione sul contenimento energetico
IM.SP.FU.02	Schema Funzionale
IM.SP.FU.03	Sistema Radiante a Pavimento P.Terra
IM.SP.FU.04	Sistema Radiante a Pavimento P.Primo
IM.SP.FU.05	Sistema Radiante a Pavimento P.Secondo
IM.SP.FU.06	Impianto Aeraulico P.Terra
IM.SP.FU.07	Impianto Aeraulico P.Primo
IM.SP.FU.08	Impianto Aeraulico P.Secondo

### **ELABORATI: FABBRICATO PRODUTTIVO**

IM.SP.FP.01	Relazione sul contenimento energetico
IM.SP.FP.02	Schema Funzionale
IM.SP.FP.03	Impianto Radiante a Pavimento e Aeraulico
IM.SP.FP.04	Relazione Tecnica e di Calcolo Reti Idranti Antincendio
IM.SP.FP.05	Impianto idranti antincendio

## **PROGETTO PREVENZIONE INCENDI**

## **ELABORATI GRAFICI**

- VF.RT      Relazione tecnica
  
- VF.SP.01    Planimetria generale - inquadramento
  
- VF.SP.02    HEADQUARTER: Planimetria piani terra, primo, secondo e terzo
- VF.SP.03    HEADQUARTER: Prospetti e Sezioni
  
- VF.SP.04    FABBRICATO PRODUTTIVO: Planimetria

## **ALLEGATI**

Protocollo d'intesa Pre Gel S.p.A.- Lares S.p.A. - Emilia Wine S.c.A.

Accordo collaborazione Pre Gel S.p.A.- .Elettric80 S.p.A.