

**Verbale della 1<sup>a</sup> seduta della Conferenza Preliminare ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della L.R. 24/2017, relativa all'Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica (PTCP, PSC e RUE) per l'attuazione di progetto di Comparto Produttivo Agroalimentare in località Arceto.**

L'anno 2018, il giorno 18 settembre alle ore 9,30, presso la Sala Commissioni della Provincia di Reggio Emilia – Palazzo Allende in Corso Garibaldi, 59, si tiene la prima seduta della Conferenza Preliminare relativa al procedimento in oggetto, indetta e convocata con lettera in data 10/09/2018, prot. n. 23186.

Presiede la seduta il Sindaco del Comune di Scandiano dott. Alessio Mammi.

Partecipano alla seduta i rappresentanti degli enti invitati, così come riportato nella scheda di registrazione delle presenze allegata e parte integrante del presente verbale. Sono inoltre presenti il progettista arch. Andrea Oliva, il dott. Luciano Rabboni in rappresentanza di Pregel S.p.A. e Lares s.r.l. e diversi professionisti incaricati dai privati partecipanti all'accordo.

La seduta ha inizio alle ore 9,50.

**Sindaco Scandiano:** introduce la seduta evidenziandone l'importanza rispetto all'aspettativa occupazionale, alla valorizzazione di un'azienda locale, agli aspetti innovativi, all'ingegnerizzazione, alla collaborazione con Emilia Wine

**Arch. Andrea Oliva Oliva:** Pregel, è attiva nel mondo con 20 filiali e ha inteso investire sul territorio nazionale, o meglio locale, per rafforzare il rapporto tra produzione e provenienza locale; in questo modo rafforza da un lato la filiera del prodotto tipico e dall'altro si posiziona come *hub* internazionale del food. Il progetto è costituito da tre fabbricati: il primo di tre piani fuori terra all'interno dei quali sono presenti gli uffici di Pregel, la scuola internazionale di cucina e il centro di ricerca e sviluppo in cui si presume ci saranno circa 5.000 visitatori all'anno e circa 100 dipendenti. Un secondo edificio adibito a magazzino automatizzato in cui si prevedono circa 40 dipendenti e il terzo adibito a guardiania. Da un punto di vista insediativo gli edifici sono stati collocati a 80 mt dalla strada in allineamento con la vicina cantina. Gli uffici sono costituiti da tre piani fuori terra mentre il magazzino è composto da tre blocchi di cui un alto 27 m e i restanti due di 21 m; il fabbricato più alto è stato collocato ulteriormente lontano dalla strada e dai principali punti di vista per favorirne l'inserimento, anche in relazione all'altezza della cantina esistente pari a circa 19 m. Le attività che vengono svolte nel magazzino sono quelle tipiche della logistica intelligente attraverso sistemi di selezione dei prodotti per la composizione dei pallet per il trasferimento ai vari clienti: quest'area si chiama picking. Un'altra parte molto importante è la guardiola che permette un accesso sorvegliato per 24 ore da un sistema di controllo dei mezzi.

### III SETTORE - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA TERRITORIO AMBIENTE

Nell'ambito di questo intervento sono presenti alcune opere di pubblica utilità: una rotatoria, che si configura come dispositivo di moderazione di velocità e di risoluzione delle interferenze degli accessi esistenti compreso quello della cantina che attualmente ha un accesso in destra-destra. L'attuale strada provinciale 52 presenta due strade di arroccamento parallele e nell'ambito interessato all'intervento si prevede di trasformarla in ciclopedonale, per integrarsi al sistema provinciale delle ciclovie. Anch'essa pertanto si pone come un'opera pubblica in grado di rendere raggiungibile anche questo comparto attraverso la mobilità dolce. Questo favorisce il tragitto casa-lavoro da parte di vari dipendenti, che saranno composti da 70 neoassunti oltre le unità che verranno trasferite da Reggio Emilia, per un totale di circa 150 persone. E' auspicabile, per la sostenibilità dell'intervento, che tali opere possano essere a scomputo parziale degli oneri.

Il progetto, nel suo complesso, è dotato di una serie collegamenti tra la cantina e gli edifici Pregel perché è intenzione di entrambe, oltre a produrre e commercializzare il colorante ottenuto dal mosto dell'uva Ancellotta, di coniugare un sistema relazionale che permetta di valorizzare il prodotto locale. Il colorante ottenuto da mosto di Ancellotta è una tipicità locale favorita dal fatto che la stabilità e l'intensità del colore si ottiene solo con i vigneti presenti in quest'area; il prodotto è largamente apprezzato nel settore alimentare per il colore rosso rubino ma per essere mantenuto nel tempo ha bisogno di anidride solforosa, quindi di elementi chimici che lo devono conservare. La tecnologia Pregel insieme alla ricerca della cantina ha fatto sì che questo prodotto possa essere trasferito e commercializzato senza utilizzo di questa sostanza, rendendolo del tutto naturale. Questa condizione apre uno scenario di mercato straordinario. Già oggi la cantina fa uso di questo prodotto sia per i vini che per altri alimenti. Questa innovazione farà sì che, attraverso ulteriori investimenti, si aumenterà l'efficacia e la qualità produttiva.

Un elemento fondamentale è l'attenzione con la quale l'azienda Pregel ha inteso proporre l'intervento mediante un approccio ad impatto zero, ovvero adottando i principi della bioclimatica e il concetto di inserimento paesaggistico. L'intervento non prevede produzione pertanto non sono presenti elementi di inquinamento se non quelli derivati dal movimento delle merci, dal sistema di riscaldamento e raffrescamento e dal fabbisogno energetico in generale. Un'altra componente importante è l'approccio verso una progettazione sensibile al contesto mediante l'utilizzo di cospicue aree verdi, che vanno ad integrare il parcheggio, gli edifici, le strade e i limiti con la campagna e che al contempo costituiscono il contrappeso al bilancio derivato dalla sottrazione aree verdi. Questa contestualizzazione, oltre a dare immagine all'azienda Pregel e al comparto, è un fattore identitario per rappresentare la cultura del luogo.

Illustra le planimetrie dei fabbricati: tutti i locali dell'headquarter si affacciano su corti interne garantendo che tutti gli spazi siano areati naturalmente a beneficio di alto comfort indoor. Al piano terra troviamo spazi espositivi e front office, al secondo piano aule training center e front office; al terzo piano ci altri uffici e un ristorante aziendale. Il fabbricato è circondato da un sistema di

### III SETTORE - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO SERVIZIO URBANISTICA TERRITORIO AMBIENTE

ballatoi che consentono un accesso verso l'esterno garantendo un ombreggiamento estivo, visto che l'edificio è costituito prevalentemente da facciate in vetro. Per quanto riguarda la parte del magazzino il fabbricato è suddiviso nella parte automatizzata, di picking ed è composta da una dorsale di locali su due piani dove sono presenti, gli uffici spedizione, gli spogliatoi, lo stoccaggio, l'officina e altri locali tecnici. L'edificio della guardiania, oltre all'ufficio di controllo, prevede locali di servizio per i camionisti in sosta h24 con ristoro e bagni. Invita i colleghi a spiegare la parte impiantistica e l'inquadramento ambientale

**Ing. Mattioli Federico** (progettista impianti): l'edificio direzionale prevede produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con pannelli fotovoltaici per circa 100 kW, pompe di calore nella corte interna con potenza di 300 kW e unità di trattamento aria per consentire ricambio d'aria come da normative vigenti. Riscaldamento e raffrescamento avviene tramite pannelli radianti. Il raffrescamento estivo tramite l'impianto di trattamento aria e un sistema di canalizzazione. Le superfici vetrate hanno trasmittanze importanti tra 1,2 e 1,4 con vetri tripli. La prestazione energetica dell'edificio uffici è in classe A4 con prestazioni superiori ai minimi di legge per cercare di minimizzare l'impatto sull'ambiente. Il sistema fotovoltaico è a servizio delle pompe di calore e del sistema di illuminazione e del fabbisogno di energia elettrica nell'edificio. La copertura della climatizzazione è pari al 60% del fabbisogno energetico. Il fabbricato produttivo ha un sistema fotovoltaico da 326 kW in copertura a servizio degli impianti meccanici e del fabbricato, un sistema di riscaldamento e raffrescamento radiante a pavimento per il fabbricato logistico e uffici; il magazzino automatizzato avrà un impianto di climatizzazione invernale e estiva con mantenimento della temperatura costante a 16°. I locali adibiti ad uffici, spogliatoi e mensa sono in classe A4, anche in questo caso gli uffici hanno un sistema di ricambio aria. Il magazzino è coibentato con un pannello sandwich da 16 cm sui quattro lati e sulla copertura. Il mantenimento della temperatura è gestito da un impianto di climatizzazione e di trattamento aria. Il magazzino è protetto da una rete esterna antincendio di idranti e da una rete interna. Il magazzino automatico verrà protetto con un sistema antincendio a riduzione di ossigeno o alternativo se i VV.FF. richiederanno qualche altro sistema

**Dott. Rinaldi** (AUSL): chiede se sono previsti sistemi geotermici a bassa temperatura

**Ing. Mattioli:** solo pompe di calore aerotermiche

**Dott. Rinaldi:** chiede se è previsto un emungimento per la parte produttiva o per l'intero insediamento con riferimento al consumo industriale

**Ing. Mattioli:** non ci sono pozzi, in provincia di Reggio Emilia non è consentito l'emungimento di acqua e la reimmissione in falda a diversa temperatura

**Ing. Villa** (impianti elettrici speciali): illustra una planimetria; a livello di energia elettrica l'intervento è servito da una linea di media tensione direttamente da Enel che in questa zona ha un attraversamento di una rete esistente. E' prevista una cabina di ricezione nella zona del fabbricato adibito a guardiana, da qui partiranno le reti di distribuzione di media tensione che serviranno il fabbricato produttivo e gli uffici. Al fine di contenere i campi elettromagnetici per le reti di media tensione si utilizzeranno cavi a elica. La collocazione delle cabine di trasformazione è decentrata rispetto alle parti dove ci sono i lavoratori evitando problemi di interferenze dei campi elettromagnetici agli addetti. La filosofia di progetto degli impianti elettrici è stata quella di portare particolare attenzione nello sviluppo di un progetto legato al risparmio energetico, che è dato dall'utilizzo di produzione di energia elettrica attraverso impianti fotovoltaici ma anche della tecnologia utilizzata sia per l'illuminazione sia per l'alimentazione degli apparati. L'illuminazione è una parte molto importante considerate le superfici in gioco. Illustra come è stato progettato l'impianto di illuminazione all'interno dei fabbricati: sono tutti apparecchi a led dimmerabili, che consente di gestire le varie zone in funzione del numero di persone presenti al fine di ridurre i consumi energetici. Questo lo si ottiene attraverso un sistema di sensori. Nell'area produttiva questo sistema è adottato soprattutto nelle aree di parcheggio. Nel fabbricato uffici ogni locale viene gestito attraverso dei rivelatori di luminosità interna e sensori di presenza. Si è calcolato che utilizzando questi sistemi si riesce ad ottenere tra 30 e 40% di risparmio energetico. Ci sono anche impianti di evacuazione, allarme, rilevazione incendi; inoltre le sale riunione sono gestite da sistemi smart attraverso tablet e smartphone in modo da programmare le sale riunioni quando occupate, per dare il confort ottimale illuminotecnico, di riscaldamento e condizionamento quando serve.

**Ing. Sergio Spallanzani** (progettista strutturale): i magazzini e capannoni si compongono strutturalmente di tre parti, il magazzino più grande, destinato ai pallet, ha 5 corsie con strutture autoportanti; la pannellatura è in lamiera con pannello sandwich di 16 cm di spessore. Il problema di queste strutture è di garantire che il piano di appoggio sia indeformabile, le deformazioni devono essere contenute in 1 mm ogni 2 m, quindi la parte più importante è la fondazione costituita da una soletta appoggiata su pali trivellati di circa 15 m. La copertura è una struttura reticolare in acciaio con pendenza del 2% pannellata con pannelli da 16 cm, ricoperta con una guaina a perfetta tenuta. Il magazzino più piccolo servirà per le scatole, con scaffali di 40 ripiani con automazione completamente diversa. Anche in questo caso è prevista la realizzazione di una soletta di 70 cm su pali. La zona picking è un capannone di tipo tradizionale con travi a doppio T precompresso e tegoli con sheed verso nord per garantire illuminazione e areazione naturale. La fondazione è costituita da plinti. La palazzina uffici è realizzata con struttura prefabbricata a travi e pilastri divisa in 5 parti: le 4 parti perimetrali e il nucleo centrale. Le fondazioni saranno con plinti su pali di 20 m.

**Ing. Sambuchi - Sil Engineering** (prevenzione incendi, piano sicurezza): precisa che alcune cose ai fini della sicurezza antincendio sono già state dette, sono già stati fatti incontri con il comando del VV.F. di Reggio Emilia, presentato il progetto per l'iter autorizzativo il 2 agosto. E' stato presentato un unico progetto comprendente sia il magazzino che gli uffici. Tutto è stato elaborato ai sensi del nuovo Testo Unico di prevenzione incendi. La palazzina, che è di tipo A per cui non necessita la presentazione del progetto, è stata ugualmente inserita in quanto parte di un contesto complessivo che vede attività di tipo B e C nel magazzino. Ci sarà un unico parere e un'unica SCIA finale che contemplerà sia l'ufficio che la parte produttiva, anche se verranno fatte in tempi differenti. Dal punto di vista delle scelte relative alla sicurezza antincendio del magazzino verticale - strutture verticali con alto carico d'incendio - si è puntato ad una protezione di tipo impiantistico non prevedendo compartimentazioni se non verso la parte relativa agli uffici; ci saranno protezioni antincendio a rete esterna e interna, impianti automatici di rilevazione incendio sia nel magazzino intensivo che nella zona picking con la particolarità di un impianto a riduzione d'ossigeno a protezione del magazzino intensivo, creando una zona in cui lo sviluppo della fiamma è impedito. Qui non è prevista la presenza ordinaria di persone. Gli interventi di manutenzione, oltre che previsti con determinate procedure, dovranno essere realizzati da persone addestrate in quanto considerati luoghi confinati. Scelte differenti sono state fatte per gli uffici: rete idrica antincendio esterna e interna, impianti automatici di rilevazione incendio, ciascun blocco con scala protetta. Non sono previste ulteriori compartimentazioni.

**Dott. Croci - Sil Engineering** (valutazione ambientale): nel rapporto ambientale è stata descritta l'area d'intervento attraverso le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, ecc.. E' stata analizzata la proposta considerando gli obiettivi specifici e le matrici ambientali coinvolte. E' stato analizzato l'inquadramento dell'intervento nel quadro degli strumenti sovraordinati, PTCP e PSC, analizzando i risultati attesi e le misure di inserimento nell'area, sia la fase di cantiere che di esercizio, associate con le componenti ambientali interessate. Ogni matrice è stata analizzata in modo specifico con la descrizione di eventuali misure di compensazione, non sempre necessarie. La conclusione è che la proposta è inserita in modo ottimale evitando l'adozione di misure di compensazione per determinate matrici ambientali. E' stata allegata la sintesi non tecnica alla Valutazione ambientale strategica, valutando anche gli effetti attesi sulla pianificazione, quindi le analisi di Valsat per i piani urbanistici sovraordinati. Per la variante al PTCP è stato fatto un inquadramento normativo e procedurale con descrizione dell'area vasta; sono stati descritti i sistemi di sensibilità: idrico, paesistico, geologico, agricolo, antropico. Analogamente per la proposta di variante al PSC verificando gli obiettivi di piano e la proposta.



### III SETTORE - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA TERRITORIO AMBIENTE

**Dott. Pavignani** (Provincia): chiede chiarimenti relativamente al fatto che sono stati predisposti tre rapporti ambientali: c'è il rapporto ambientale della variante al PTCP, della variante al PSC/RUE e un terzo rapporto ambientale; si chiede se, quest'ultimo sia un allegato del progetto e come si relaziona con gli altri due documenti di VALSAT

**Dott. Croci:** nel rapporto ambientale si parla degli effetti ambientali complessivi attesi dall'attuazione della proposta

**Ing. Nerozzi** (Regione): normalmente i contenuti di valutazione ambientale e territoriale nell'accordo si sintetizzano in un unico documento in cui è possibile è possibile rintracciare le differenti componenti (ValSAT della variante al PTCP, della variante al PSC e degli strumenti comunali e se necessario elementi di valutazione del progetto) in quanto, ad esempio, come Regione siamo autorità ambientale ed esprimiamo il parere motivato esclusivamente per la parte di variante al PTCP. La Provincia invece dovrà esprimere parere motivato sulla variante agli strumenti comunali.

Importante è comunque che tutti gli elaborati di valutazione siano coordinati e arrivino alle stesse conclusioni, nei vari documenti sembrerebbero infatti presenti dati non perfettamente allineati. Si chiede di controllare.

**Dott. Croci:** nei documenti ci sono rimandi ad altri documenti esterni per quanto riguarda il quadro conoscitivo per evitare di riportare su ogni documento ripetizioni, seppure da gestire in modo parallelo

**Dott. Ferrari** (ARPAE SAC): chiede chiarimenti sulla procedura più in generale nel senso nel senso che si segue art. 60 LR 24 "accordi di programma in variante ai piani", PTCP e strumenti comunali; chiede se sono però compresi atti di assenso sul progetto

**Arch. Oliva:** dobbiamo ottenere pareri sul progetto perché questa procedura può avere gli effetti di inizio lavori

**Ing. Nerozzi:** precisa che come Regione non hanno ricevuto la bozza del testo dell'accordo di programma, che è documento cardine e assolutamente necessario nella procedura per comprendere l'oggetto dell'accordo, l'interesse pubblico e gli impegni dei differenti soggetti sottoscrittori e che pertanto si chiede di fornire quanto prima; chiede se l'accordo di programma arriva fino alla definizione del permesso di costruire.

**Arch. Oliva:** conferma

**Dott. Ferrari:** chiede chiarimenti sugli scarichi, perché se fosse prevista un'AUA chiede se deve essere compresa nel procedimento

**Dott.ssa Salsi:** successivamente

**Dott. Ferrari:** quindi nei documenti presentati c'è la valutazione ambientale delle varianti

**Arch. Campeol:** specifica che se l'accordo si conclude, acquisendo tutti i pareri necessari per il rilascio del titolo abilitativo e previo rilascio dell'atto di accertamento di conformità dell'ufficio tecnico del Comune ai sensi del comma 10 art. 60 LR 24/2017, il giorno dopo si può dare inizio ai lavori, pertanto in questa fattispecie l'accordo di programma ha dentro di sé tutto, è una scelta che va assunta e ciò va chiarito in Conferenza, da parte del Comune e del soggetto proponente

**Arch. Oliva:** illustra le varianti urbanistiche, che agiscono su tre livelli: la variante al PTCP di Reggio Emilia composta da una variante cartografica e una sugli articoli delle norme tecniche di attuazione: l'art. 12bis. A questa consegue la variante al PSC dove viene introdotta una variante cartografica a diverse tavole con cui si identifica il comparto e la rotatoria in progetto; la variante normativa viene proposta con un nuovo art. 3.5bis che discende dal PTCP. Nel RUE viene modificata la cartografica inserendo il comparto, la rotatoria mentre nella normativa si introduce l'art. 14bis che rinvia ai contenuti del progetto. Tornando sulla procedura è importante segnalare che ci sono due strade possibili: la prima di chiudere l'accordo raccogliendo i pareri anche sul progetto definitivo in previsione del successivo rilascio del PdC, la seconda di recepire tutti i pareri inserendo il PdC all'interno dell'accordo in modo che dopo il decreto del Presidente della Regione si possano iniziare i lavori. Ci si aspetta di ottenere tutti i pareri affinché dopo il decreto si possano iniziare i lavori infatti gli elaborati inseriti sono esaustivi per un PdC. Qualora ci siano integrazioni da sviluppare si possono completare dopo la conferenza preliminare. Suggestisce tuttavia che i pareri degli enti affrontino già da ora i contenuti di un PdC

**Avv. Coffrini:** questa è una conferenza preliminare da cui deve uscire un accordo sulla prosecuzione della pratica. Ci saranno le pubblicazioni di rito e alla fine c'è la conferenza definitiva, all'interno della quale si risolveranno tutte queste problematiche. Quindi c'è un secondo momento in cui i problemi evidenziati saranno formalizzati in appositi atti. Poi il Consiglio Comunale di Scandiano dovrà decidere in sede di accordo definitivo se si può ritenere, previa procedura necessaria, rilasciato il PdC in modo da avviare i lavori. Per arrivare a questo punto si deve attendere la seconda fase, accompagnata dalla pubblicazione, dalle osservazioni che verranno fatte da chiunque. La fase successiva dell'accordo definitivo risolverà, deciderà sulle osservazioni e andrà ad integrare tutta la documentazione necessaria. E' il Consiglio Comunale che decide se l'accordo di programma contiene anche il titolo edilizio. Oggi siamo in fase di accordo preliminare, cioè bisogna verificare la possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti all'accordo, cioè

### III SETTORE - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA TERRITORIO AMBIENTE

gli enti pubblici, i due comuni, provincia e regione. La legge dice che ci deve essere una possibilità di consenso, se c'è un ostacolo la procedura finisce qui.

**Ing. Nerozzi:** sul tema procedimentale, come Regione essendo richiesta dall'amministrazione comunale una tempistica abbastanza serrata, è possibile in chiusura di conferenza preliminare, se la documentazione e la bozza di accordo di programma è sufficientemente chiara e definita, arrivare ad un assenso su una proposta che permetterebbe, dopo la fase di deposito e quindi al netto del recepimento di osservazioni, di non introdurre modifiche sostanziali e di andare a una chiusura nella fase definitiva senza tornare a deliberare nei rispettivi organi istituzionali. Se si immagina invece di concludere la conferenza preliminare in modo più ampio e senza una chiara definizione di tutti gli aspetti strutturali si fa fatica a pensare come Regione di non dover rideliberare in giunta. In deposito ci deve comunque andare una proposta compiuta che poi non può più subire modifiche tali da dover comportare una ripubblicazione. Il comune deve fare un'attenta valutazione in questo momento se conviene utilizzare una strada o un'altra. L'assenso deve essere dato su una proposta di testo di accordo di programma che ad oggi ancora non è stato neppure presentato agli Enti sottoscrittori e che deve essere comunque abbastanza definito. Se poi è intenzione del Comune rilasciare con l'accordo di programma anche il titolo edilizio, la documentazione tecnica deve avere il livello di approfondimento e di definizione richiesto.

**Avv. Coffrini:** puntualizza sui passaggi della legge, il decreto comporta la variazione degli strumenti urbanistici. La conferenza preliminare ha come obiettivo quello di esprimersi sulla variante urbanistica, una volta concessa attraverso il decreto del presidente della regione è compito del comune se lo ritiene

**Ing. Nerozzi:** si rende disponibile, se necessario, a richiedere all'ufficio giuridico della Regione un approfondimento sull'art. 60 rispetto all'art. 40 ma specifica che la procedura consente di approvare l'accordo di programma con valore ed effetti di titolo edilizio solo se sono presenti i contenuti documentali necessari e sono stati espressi i pareri e gli atti di assenso perché il decreto non approva la variante ma l'accordo di programma e i suoi contenuti possono comportare variazione agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e assumere efficacia di titolo edilizio. Quello che è la discrezionalità dell'amministrazione comunale è decidere se fare o meno assumere all'accordo anche questo contenuto.

**Avv. Coffrini:** legge i commi dell'art. 60 con particolare riferimento al comma 10, trattandosi di intervento proposto da privati già proprietari delle aree; il decreto ha primaria valenza di fare variante, che si ottiene con il decreto; se il consiglio comunale ritiene di procedere oltre, cioè che il decreto possa valere come titolo edilizio, lo deve stabilire, perché la problematica è esecutiva e compete a chi deve rilasciare il titolo edilizio.

**Dott. Pavignani:** chiede che venga chiarita la tempistica e la procedura per concludere il procedimento poiché per rispettare i tempi stretti richiesti dal proponente, pare necessario che da subito tutta la documentazione sia completa con il livello del progetto definitivo od esecutivo idoneo per il rilascio di titolo abilitativo. Se si aspetta il decreto del Presidente della Regione che fa solo variante agli strumenti territoriali ed urbanistici, dopo Pregel deve presentare la richiesta di rilascio di PdC, rifare il giro di tutti gli enti che devono tutti esprimersi eventualmente con un'altra conferenza di servizi e forse alla fine del 2019 il PdC può essere rilasciato

**Sindaco Scandiano:** bisogna fornire tutta la documentazione che serve

**Dott. Pavignani:** gli enti che devono esprimere parere sul progetto possono farlo durante la pubblicazione, comunque prima della conferenza definitiva

**Sindaco Scandiano:** propone di fare una scaletta temporale per usare la procedura più rapida

**Dott. Ferrari:** chiede di far chiarezza su quali elaborati servano affinché i vari soggetti si esprimano nelle varie fasi del procedimento

**Avv. Coffrini:** oggi si è nella fase di accordo preliminare, può continuare se si verifica la possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti all'accordo; questa verifica può essere espressa anche a condizione che vengano presentati tutti i documenti che il soggetto partecipante all'accordo ritiene debbano essere acquisiti ed esaminati nella successiva fase di accordo definitivo. Oggi si potrebbe concludere dicendo che è possibile il consenso alla variante a condizione che si acquisiscano atti e documenti in modo tale che nella conferenza definitiva abbia la possibilità di esprimersi con tutta la documentazione necessaria

**Sindaco Scandiano:** la regione ci ha indicato una strada corretta sul piano formale e veloce

**Ing. Nerozzi:** ha vantaggi e svantaggi, però se non si è pronti dal punto di vista dell'elaborazione tecnica conviene andare avanti con la conformazione del territorio e l'approvazione del progetto definitivo e parallelamente preparare la documentazione per il permesso a costruire perdendo un po' più tempo. E' una scelta dell'amministrazione

**Sindaco Scandiano:** l'obiettivo è portare avanti il procedimento nel modo più trasparente, più completo e più veloce

**Ing. Nerozzi:** in questo caso è necessario avere al più presto la bozza del testo dell'accordo di programma

**geom. Bedeschi** (Comune di Scandiano): specifica che non si era ipotizzato che la conferenza preliminare si esaurisse nella seduta odierna, ipotizzando come date 1 ottobre o 15 ottobre

**Ing. Nerozzi:** chiede quando si ipotizzerebbe la conclusione della conferenza preliminare dell'accordo di programma

**Sindaco Scandiano:** entro novembre

**Geom. Bedeschi:** in questo lasso di tempo tutti gli enti potrebbero chiedere chiarimenti ed integrazioni per arrivare alla fine della conferenza preliminare

**Ing. Nerozzi:** la conclusione della conferenza preliminare è preceduta da una delibera della Giunta Regionale che esprime l'assenso preliminare; può essere un assenso non condizionato o condizionato dipenderà dalla documentazione tecnica agli atti.

**Sindaco Scandiano:** chiede di chiudere tutta la procedura entro la fine di novembre

**Ing. Nerozzi:** specifica che ci sono solo 60 giorni di deposito, tempo di legge non comprimibile, poi sarà necessario tornare negli organi per esprimere il parere motivato sulla valutazione di sostenibilità prima della seduta definitiva, infine c'è il decreto di approvazione del Presidente della Regione che va pubblicato sul BURERT, dalla data di pubblicazione inizia a produrre i suoi effetti. Per fare una delibera di Giunta regionale servono almeno due settimane, per il decreto del presidente ci vogliono almeno 7 giorni tenendo la tempistica strettissima e sempre con tutta la documentazione tecnica completa e definitiva.

**Sindaco Scandiano:** chiede di tenere i tempi più stretti possibili, nel rispetto di quanto previsto dalle normative

**Dott. Pavignani:** chiede di stabilire un calendario credibile idoneo con le tempistiche dette dalla Regione considerando che ci sono tempi amministrativi di redazione delle delibere, dei decreti

**Sindaco Scandiano:** chiede se è possibile fissare la prossima data prima del 15 ottobre a patto di inviare quanto prima la bozza di accordo

**Geom. Bedeschi:** il 1° ottobre, tra due settimane

**Ing. Nerozzi:** per la Regione la prima fase è quella di istruttoria tecnica della documentazione prodotta, per iniziarla il testo dell'accordo va inviato subito

**Sindaco Scandiano:** arriva in qualche giorno

**Ing. Nerozzi:** dal momento in cui mandate la bozza del testo dell'accordo e l'altra documentazione necessaria per PEC si dovrà capire quanto tempo serve agli enti per poter riconvocare, avendo chiaro se il permesso a costruire è dentro la procedura oppure no

**Dott. Rabboni:** precisa che, al di là dei problemi e delle procedure, siamo in presenza di un'azienda che prevede di creare tanti posti di lavoro in futuro con un'operazione che per finire di pagarla servono vent'anni con la possibilità di usufruire della 4.0, che permette di scaricare su un valore di 55/60 milioni 20 milioni di tasse. Chiarisce che se non riuscirà ad avere il permesso entro la fine di novembre massimo il 15 dicembre 2018 non riuscirà a finire i lavori entro il 31 dicembre 2019 per la 4.0. Chiede pertanto di fare il possibile per velocizzare per evitare di far saltare l'intervento

**Ing. Mocci:** chiede come muoversi per i pareri di competenza

**Arch. Oliva:** propone di comprimere i tempi ove possibile

**Ing. Nerozzi:** senza la bozza dell'accordo è davvero faticoso comprendere e iniziare una valutazione tecnica. L'accordo sarebbe quindi firmato da sette soggetti? Ad oggi è stato quindi possibile esaminare solo una parte degli elaborati e pertanto le valutazioni sono solo in merito alla completezza della documentazione. In tal senso un documento che la Regione ritiene fondamentale allegare al testo dell'accordo è il cronoprogramma degli interventi non solo dell'intervento privato ma anche per gli interventi di mitigazione e sostenibilità e degli impegni del privato rispetto all'intervento di rilevante interesse per la parte pubblica, anche la relazione economico-finanziaria che attesta sia la bontà dell'intervento privato sia che di quello pubblico e quindi i valori economici degli interventi previsti è un documento che va allegato necessariamente e che, si porta dietro un tema di garanzie, di fidejussioni che sono un ulteriore elemento importante dell'articolato dell'accordo di programma. La relazione economico-finanziaria esplicita anche la motivazione dell'interesse pubblico.

L'accessibilità e in generale la sostenibilità ambientale e territoriale ma anche la componente paesaggistica sono per noi tematiche cardine.

Il tema della contropartita pubblico-privato e del rilevante interesse pubblico degli interventi, che giustifica il fatto che si sta utilizzando una procedura straordinaria come l'accordo di programma, deve essere fortemente evidenziato nel testo dell'accordo: sì l'occupazione, sì la strategicità dell'intervento, comunque legata alla legge LR 14/2014 sull'attrattività e la promozione degli interventi in regione. Attenzione quindi agli aspetti legati alla motivazione e al tema delle eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico che il privato garantisce in più rispetto a quelle necessarie alla sostenibilità dell'intervento che il privato invece deve garantire come condizione di



### III SETTORE - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO SERVIZIO URBANISTICA TERRITORIO AMBIENTE

attuabilità. In tal senso si fa fatica a pensare che la rotatoria sia un intervento che non rientri nelle condizioni di attuabilità e sostenibilità dell'intervento, su questo aspetto ci sono contraddizioni tra i vari documenti presentati.

Attenzione anche al tema degli oneri a scomuto e quindi il tema della contribuzione dell'intervento in generale. E' un aspetto che va inserito nell'accordo.

Infine, aspetto fondamentale della documentazione, perché l'intervento è previsto all'interno di un art. 19 del piano paesistico, è la dimostrazione di mancanza di alternative infatti in questi ambiti di tutela paesaggistica non si può intervenire se non per valide motivazioni e in assenza di alternative, tematica anche della nuova legge regionale quando si prevedono interventi che consumano suolo. La parte relativa alla valutazione delle alternative va esplicitata meglio e integrata ulteriormente perché presenta delle valutazioni e affermazioni contraddittorie e non dimostrate puntualmente nella documentazione, in particolare con riferimento agli ambiti previsti dal PTCP per il quale l'accordo propone variante. Ci si riferisce, ad esempio, quando si parla di un intervento produttivo di trasformazione alimentare e della sua incompatibilità con altre destinazioni d'uso, affermazione che non sembra pienamente corretta perché, se non ci sbagliamo, l'intervento prevede uffici e logistica, non c'è produzione

**Dott. Rabboni:** specifica che c'è anche un centro di ricerca importantissimo in cui si collabora con l'Università di Reggio; i ricercatori ad oggi sono 35 e alla fine dell'operazione saranno 60. Sarà un centro molto importante per l'Emilia Romagna

**Sindaco Scandiano:** la stesura dell'accordo ripropone, come ossatura, altri testi di accordi già fatti in regione

**Arch. Oliva:** chiede di confermare una data

**Dott. Pavignani:** specifica se si chiede di valutare la completezza ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio

**Sindaco Scandiano:** conferma

**Arch. Oliva:** propone incontri bilaterali con i vari enti al fine di definire meglio i contenuti del progetto in modo da consentire di arrivare con pre-pareri al netto dell'accordo di programma che in qualche giorno verrà inviato

**Ing. Nerozzi:** chiede il 1° o il 3 ottobre

Viene confermata la seconda seduta in data 01/10/2018 presso la Sala Commissioni – Palazzo Allende – Corso Garibaldi, 59.

La seduta è conclusa alle ore 12.00.



**III SETTORE - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO**  
SERVIZIO URBANISTICA TERRITORIO AMBIENTE

Comune di Scandiano  
Sindaco dott. Alessio Mammi

---

Comune di Viano  
Sindaco Giorgio Bedeschi

---

Regione Emilia-Romagna  
Ing. Barbara Nerozzi

---

Provincia di Reggio Emilia  
Arch. Annamaria Campeol

---

Pregel S.p.A.  
Dott. Luciano Rabboni

---

Lares s.r.l.  
Dott. Luciano Rabboni

---

ARPAE SAC Struttura Autorizzazioni e  
Concessioni  
Dott. Giovanni Ferrari

---

Arch. Lorena Franzini

---

AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica  
Servizio igiene e Sanità Pubblica - Distretto di  
Scandiano  
Dott. Giovanni Rinaldi

---

Agenzia Regionale per la Sicurezza  
Territoriale e la Protezione Civile  
Dott. Alessio Campisi

---

Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale  
Ing. Elena Mocchi

---

IRETI s.p.a. Servizi tecnici territoriali  
Giuliano Scaravelli

---