

## CONSIGLIO PROVINCIALE

Il 24 febbraio 2020 alle ore 09:00, convocato dal Presidente nelle forme prescritte dalla legge, il Consiglio provinciale si è riunito nella sala delle proprie sedute per deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Presiede TOMEI GIAN DOMENICO, Presidente, con l'assistenza del Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Sono presenti, nel corso della trattazione dell'argomento, n. 12 membri su 13, assenti n. 1.  
In particolare risultano:

COSTI MARIA	Presente
BRAGLIA FABIO	Presente
LUGLI STEFANO	Presente
MUZZARELLI GIAN CARLO	Presente
MAGNANI SIMONA	Presente
NANNETTI FEDERICA	Presente
PARADISI MASSIMO	Presente
PLATIS ANTONIO	Presente
REBECCHI MAURIZIA	Presente
RUBBIANI MARCO	Presente
SOLOMITA ROBERTO	Presente
TOMEI GIAN DOMENICO	Presente
ZANIBONI MONJA	Assente

Il Presidente pone in trattazione il seguente argomento:

Atto n. 5  
INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA DELLA CONSIGLIERA MAGNANI SIMONA SU:  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI  
TRASFORMAZIONE DIREZIONALE COMMERCIALE DI TIPO F - COMPARTO F3 - AREA  
POSTA IN VIA DELL'INDUSTRIA DEL COMUNE DI CARPI.

Oggetto:

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA DELLA CONSIGLIERA MAGNANI SIMONA SU:  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI  
TRASFORMAZIONE DIREZIONALE COMMERCIALE DI TIPO F - COMPARTO F3 - AREA  
POSTA IN VIA DELL'INDUSTRIA DEL COMUNE DI CARPI.

**PREMESSO CHE**

- Il Comune di Carpi è dotato di PRG approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 174 del 30/04/2002 e successive varianti. Nell'ambito del PRG il comparto F3 citato in oggetto è catalogato come zone di trasformazione di tipo F direzionale-commerciale disciplinata dall'art.61.
- La Provincia di Modena è dotata di PTCP approvato con delibera n.46 del 18 marzo 2009. Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 324 del 14 dicembre 2011 la Provincia di Modena ha approvato il Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali (POIC) di rilevanza provinciale e sovracomunale e la variante al PTCP in materia di distribuzione commerciale.
- Il Comparto F3 oggetto del citato Piano Particolareggiato è inserito nel POIC che lo individua, unitamente ai comparti F2, F9, F10 ed F13, come "Area integrata per strutture grandi non alimentari a completamento del Centro Commerciale", prevedendo oltre ai limiti di attuazione sostenibili ("*Superficie di Vendita SV massima ammissibile del POIC per grandi strutture.. 13.360 mq di SV max ammissibile complessivamente non alimentare*") e ai limiti quantitativi globali in mq di SV, l'attuazione dell'Accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000. Per il comparto F3 viene quindi indicata "come sostenibile a completamento del centro commerciale un'area integrata per grandi strutture non alimentari".
- Con Deliberazione del Comune di Carpi n.79 del 02/07/2015 è stata autorizzata la presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata del comparto F3 in oggetto;
- Il Responsabile del procedimento del Comune di Carpi, in data 05/08/2016, ha inviato alla Provincia di Modena il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto F3 Area posta in Via dell'Industria" ai sensi della L.R. 20/2000, richiedendo la formulazione del parere rispetto alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (art. 5 L.R. 19/2008);
- Con Atto del Presidente Giancarlo Muzzarelli, n. 172 del 23/11/2016, la Provincia di Modena disponeva di sollevare osservazioni al Piano Particolareggiato Privato Comparto F3 Area posta in Via dell'Industria del Comune di Carpi e di approvare l'istruttoria prot. 52721 del 22/11/2016 ed i pareri tecnici contenuti le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, inviando l'atto al Comune di Carpi, all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente dell'Emilia Romagna, all'ASL di Carpi.
- La Provincia di Modena nel proprio parere sollevava in particolar modo diverse criticità riguardo alla proposta di Piano Particolareggiato citato in premessa e in particolare: (cit.) "*Il Piano Particolareggiato utilizza all'interno del Comparto F3 (ST 49.273 mq) il 55% della SV totale (13.390 mq) che il POIC vigente ammette sul complesso dei comparti e propone una suddivisione in due blocchi costituiti unicamente da aggregazioni di medio-piccole strutture e una medio-grande struttura non alimentari. Non può non osservarsi che il Piano*

*Particolareggiato si autoassegna più della metà della Superficie di Vendita realizzabile ad integrazione del Polo funzionale esistente ... In conseguenza di tale autoassegnazione di SV al comparto F3, i rimanenti comparti del PRG di Carpi F2, F10, F9, F13 avrebbero a disposizione il restante 45% della SV con un forte squilibrio territoriale rispetto a quanto definito come sostenibile nella Valsat del POIC. Inoltre al posto di grandi strutture non alimentari, tipologia nr. 4 ai sensi dell'art.4 del POIC, il Piano Particolareggiato propone una aggregazione di medie strutture su una ST maggiore di 2,5 ha (la DAL n.35 del 20/10/2015 ha modificato la dimensione minima di ST per aggregazioni di medie strutture da 1,5 ha a 2,5 ha). L'Aggregazione di medie strutture ai sensi dell'art.4 del POIC, si configura sempre come area per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale, ma di una diversa tipologia: la nr. 3.”*

#### **CONSIDERATO CHE**

• Nel suo Atto 172/2016 la Provincia di Modena disponeva quindi le seguenti osservazioni in materia di compatibilità urbanistica e valutazione ambientale strategica:

- a) (Cit) *“Il Piano Particolareggiato di Iniziativa privata in oggetto, in assenza di una specifica procedura di variante al PRG che provveda all’assegnazione, nell’ambito del complesso dei comparti interessati (F2, F10, F3, F9, F13) delle sostenibili quote di superficie di vendita (complessivi mq 13.390), in attuazione delle previsioni del PTCP/POIC e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità da essi previste – siano esse condizioni di sostenibilità ambientale/territoriale che formali (accordo territoriale a livello provincia-comuni contermini) – provvede esso stesso ad autoassegnarsi più della metà della quota ammissibile di SV ed in questo realizza, senza averne la competenze, la variante allo strumento urbanistico comunale. Provvede inoltre ad insediare una struttura di rilevanza provinciale diversa da quella definita dal POIC vigente. Non può non osservarsi che il tutto viene realizzato in difformità dalle norme urbanistiche e con lesione degli eventuali diritti dei terzi proprietari dei comparti interessati. In relazione poi alla conformità al PTCP (POIC) si osserva che non risulta presente fra la documentazione trasmessa l’Accordo Territoriale di cui all’art. 15 della L.R. 20/2000 prescritto dal PTCP/POIC per l’attuazione del comparto, né risulta avviato il processo di formazione né tale documento. L’accordo territoriale è condizione vincolante all’attuazione dell’intervento ai sensi di quanto stabilito dall’art. A-15 (Poli funzionali) della legge regionale e ai sensi delle disposizioni del PTCP/POIC. Lo strumento urbanistico attuativo in oggetto non si ritiene quindi assentibile”.*
- b) (cit) *“In relazione a quanto previsto dalle norme dell’art.61 del PRG relativamente alle zone di trasformazione direzionali - commerciali (tipo F), le quali richiamano le disposizioni dell’art.29.06 del vigente Piano Regolatore generale, la documentazione relativa al Piano Particolareggiato non è corredata della “Relazione sugli effetti socio-economici, infrastrutturali e trasportistici. Come prescritto dall’art. 29.06 del PRG: Il rilascio dell’autorizzazione può essere subordinato a modifiche del progetto o ad interventi complementari mirati a mitigare gli effetti attesi della realizzazione della struttura sulla base della citata relazione. Tale prescrizione, anche una volta procedutosi con variante al PRG all’assegnazione delle SV ed alle conseguenti VAS/Valsat, parrebbe utile per l’approvazione dei conseguenti PUA. Si rammenta l’osservanza di tale prescrizione, stabilita dal Comune stesso”.*

- c) Per quanto riguarda il Parere Motivato Ambientale (VAS/VALSAT D.LGS 152/2006 e L.R. 20/2000), parte integrante dell'Atto 172/2016 della Provincia di Modena, nelle conclusioni si richiamano non solo "i precedenti rilievi di non conformità alle norme di legge ed ai piani sovraordinati (PTCP 2009)", ma si aggiunge che *"la VALSAT/VAS del Piano Particolareggiato non prende in alcuna considerazione il fatto che lo strumento attuativo produce variante al P.R.G. e che quindi la VAS/VALSAT dovrebbe essere estesa agli effetti che tale variante induce ai comparti interessati. Il complesso di tali sostanziali rilievi porta a considerare che le previsioni del Piano Particolareggiato denominato "Comparto F3, via dell'Industria", non possano essere ritenute né sostenibili né in alcun modo mitigabili"*.

#### RILEVATO CHE

- Con delibera di giunta n.147 del 25/07/2017 è stato Approvato il Piano Particolareggiato Area Commerciale di Via dell'Industria - comparto F3, così come da integrazioni e controdeduzioni alle osservazioni di merito rilevate dagli Enti e dai portatori di interesse intervenuti. I contenuti definitivi del Piano Particolareggiato del comparto F3 sono resi disponibili e pubblicati sul sito Internet del Comune di Carpi al link:  
<https://www.comune.carpi.mo.it/formazione-musicale/11050-il-comune/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/atti-di-pianificazione/urbanistica-attuativa/78685-delibera-di-giunta-comunale-n-147-2017-piano-particolareggiato-di-iniziativa-privata-della-zona-di-trasformazione-direzionale-commerciale-di-tipo-f-comparto-f3-area-posta-in-via-dell-industria>
- Dall'analisi dell'elaborato n. 5 "Relazione illustrativa" del Piano Particolareggiato del comparto F3 - Integrazione con recepimento delle osservazioni Aprile 2017- i proponenti hanno controdedotto alle osservazioni della Provincia di Modena sostenendo che (cit.) *"Dall'esame del provvedimento, emerge che non è possibile l'insediamento di una grande struttura di vendita stante le limitazioni previste dal vigente PTCP-POIC della Provincia di Modena, che limitano la superficie di vendita massima all'interno del Polo Funzionale Via Bruno Losi-Via Nuova Ponente ID 6 Carpi (POIC allegato 3.2 Finale) a mq. 13.390. Il Progetto di Piano Particolareggiato che viene presentato, non prevede più la grande struttura di vendita, ma n° 4 medie strutture di vendita aventi una superficie unitaria inferiore a mq. 2.500. Le strutture progettate sono indipendenti tra di loro e non sono accostate. Ad ogni struttura di vendita sono attribuite le pertinenze di parcheggi pertinenziali, di aree di carico e scarico. Non sono stati sostanzialmente modificati i profili urbanistico-edilizi, gli standard e le caratteristiche dimensionali del Progetto di Piano Particolareggiato a suo tempo presentato. Il tutto nel rispetto di quanto previsto dalla DCR n° 1253/1999 e sue successive modificazioni"*.
- Dalla lettura congiunta della Tav. 6g (Aggiornamento Giugno 2017) e della tabella dei Dati Numerici del Comparto F3 riportata nella Relazione illustrativa citata, risulta una SV complessiva di 7.800 mq (Blocco A + B), distribuita in 3.660 mq di SV sul Blocco A (Unità1=Lotto1 + Pag. 5 di 7 Unità2=Lotto2) e 4.140 mq di SV sul Blocco B (Unità3+4 = Lotto3 + Unità5+6+7+8=Lotto4) per una ST del comparto d'intervento di 49.273 mq e SC complessiva di 9.453 mq.
- La Giunta comunale del Carpi nell'atto dell'approvazione del Piano Particolareggiato del comparto F3 (DGC 147/2017):

- prende atto che il (cit.) *“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F3 - Area posta in Via Dell’Industria”* consiste nell’individuazione di 4 lotti autonomi a destinazione commerciale e corrispondenti dotazioni territoriali infrastrutturali e paesaggistiche, per mq 9453 di SC complessiva su cui verranno realizzati quattro fabbricati di altezza di mt 8,00, di forma compatta, rispettivamente: blocco A – secondo stralcio unità n° 1 mq 2.476 di S.C. ed unità n° 2 mq 1.737 di S.C.; blocco B – primo stralcio unità n° 3 mq. 2.400 di S.C. ed unità n° 4 mq. 2.840 di S.C. Al loro interno verranno sviluppate attività commerciali (tutte non alimentari) e di servizio come indicato nelle tavole di progetto e nello specifico 4 medie strutture di vendita aventi una superficie unitaria di vendita inferiore a mq 2.500. Le strutture progettate saranno indipendenti tra di loro e non accostate. Ad ogni struttura di vendita sono attribuite le pertinenze di parcheggi pertinenziali, di aree di carico e scarico;

- controdeduce al parere rilasciato dalla Provincia di Modena n. 172/2016 in questo modo (cit.): *“In merito a quanto oggetto di osservazione ai punti 1 e 2 dell’atto provinciale si prende atto che le difformità segnalate si intendono superate a fronte della revisione della proposta di piano particolareggiato finale presentata dai Soggetti attuatori in data 04/05/2017 n. 22988 e 07/07/2017 n.36567; La proposta progettuale presentata è caratterizzata dalla previsione di un’aggregazione di medio grandi strutture di vendita, costituita da quattro lotti funzionali con superficie di vendita non superiore ai 2500 mq così come espressamente riportato nella relazione tecnica e relativi elaborati grafici. A fronte di tale ipotesi la proposta del piano attuativo risulta conforme alle disposizioni dettate dal POIC - PTCP 2009, di conseguenza, poiché non viene prevista la realizzazione di grandi strutture di vendita, non è da prevedere la sottoscrizione dell’accordo territoriale. RECEPITA”*

#### **PRESO ATTO CHE**

- Il 15 marzo 2018 gli organi di stampa comunicavano che: *“Hanno preso il via in questi giorni tra la via Zappiano, via dell’Industria e il centro commerciale Borgogioioso i lavori di trasformazione del comparto F3 in polo commerciale. Della superficie territoriale di poco meno di 50 mila metri quadrati, il 40 per cento sarà occupato da prato e verde di cessione al pubblico e da strade e parcheggi. Il verde di pertinenza si prenderà un altro 20 per cento e la superficie edificata il restante 40, per un totale di 19 mila 709 metri quadrati distribuiti in due edifici, con superficie utile uno di 4 mila 500 e l’altro di 5 mila 500 metri quadrati. .... Secondo il piano particolareggiato firmato dagli architetti Franco e Lorenzo Lipparini per la parte urbanistica, e Gian Luca Montanari per gli edifici, adottato nel settembre 2016 e approvato il 25 luglio 2017, sul lato est di viale dell’Industria sorgeranno due corpi di fabbrica di 4 mila 500 metri quadrati ciascuno, destinati a ospitare attività commerciali e pubblici esercizi su superfici comprese fra i 700 e i 2 mila 500 metri quadrati. Non è dato sapere quali attività si insedieranno. Il Gruppo S.i.l.e. sta sottoscrivendo soprattutto contratti di locazione degli spazi e molte trattative sono tuttora in corso. Al momento risulta soltanto che un 60/70 per cento delle superfici sono state affittate e che si tratta solo di merceologie extralimentari, assenti dall’offerta commerciale di Carpi”*.
- Ad oggi il progetto appare ormai completato;
- A richiesta di accesso agli atti avanzata in Provincia di Modena, prot. 37417 del 21/11/2019, con la quale si richiedeva copia dell’atto con il quale il Comune di Carpi aveva recepito le Osservazioni della Provincia di Modena relative al Comparto F3, il funzionario delegato

rispondeva che: *“Non è mai pervenuto il PP approvato ... l’art. 35 della LR. 20/2000 “procedimento di approvazione del PUA” non ne prevede, dopo l’approvazione, la trasmissione alla Provincia”*. Perciò risulta alla Provincia di Modena *“impossibile esprimersi”* in relazione alla compatibilità programmatica del PP del Comparto F3. In relazione invece alla richiesta di avere copia dell’Accordo Territoriale sottoscritto, la Provincia di Modena rispondeva che: *“Non è mai stato sottoscritto alcun Accordo Territoriale”*.

Alla luce del Piano Particolareggiato del comparto F3 approvato con DGC 147 del 25/07/2017 per i quali sono in corso i lavori di realizzazione e che sostanzialmente conferma, anche nell’ambito delle controdeduzioni alle riserve di inammissibilità ed incompatibilità sollevate da Provincia di Modena, (cit.)*“i profili urbanistico-edilizi, gli standard e le caratteristiche dimensionali del Progetto di Piano Particolareggiato a suo tempo presentato”* con l’insediamento di strutture di medio-grandi strutture di vendita non alimentari per una SV complessiva di 7.800 mq;

#### **INTERROGA PER SAPERE**

1. Se quanto sopra esposta corrisponda al vero;
2. Quale destinazione e quali disposizioni attuative prevede il POIC della Provincia di Modena per l’area interessata dal Comparto F3 di Via dell’Industria del Comune di Carpi oggetto del Piano particolareggiato;
3. Se dalla data del 23/11/2016 di espressione del parere di Provincia di Modena Atto n.172/2016, sono state apportate varianti alla pianificazione provinciale ed alle previsioni del POIC che interessano il comparto F3 del Comune di Carpi;
4. Al di là di quanto previsto dall’art. 35 dell’Ex L.R. 20/2000, in quale modo la Provincia di Modena verifica l’effettivo adempimento alle eventuali prescrizioni e osservazioni contenute nelle istruttorie di valutazione legate all’approvazione degli strumenti urbanistici Comunali, soprattutto quando queste concernano ostatività o inammissibilità;
5. Quali sono gli strumenti che Provincia di Modena utilizza per vigilare sull’applicazione delle linee programmatiche, degli indirizzi, delle prescrizioni e disposizione sancite dai propri strumenti di pianificazione;
6. Se alla luce della documentazione di P.P. approvato con DGC 147/2017 del Comune di Carpi e consultabile pubblicamente sul sito internet comunale, il Piano Particolareggiato del comparto F3 di Carpi, dove sono iniziati i lavori di trasformazione nel marzo 2018, è da ritenersi conforme al POIC-PTCP ed alle analisi di sostenibilità della relativa VALSAT e se le osservazioni sollevate a suo tempo dalla Provincia di Modena, anche in relazione all’assenza di un Accordo Territoriale, sono da intendersi superate;
7. Quali azioni la Provincia di Modena intenderà intraprendere qualora le criticità/inammissibilità dei contenuti del Piano Particolareggiato del comparto F3 del Comune di Carpi già rilevate nel 2016, fossero ad oggi ancora confermate.

Il Presidente comunica che è stata inviata risposta, prot. 5462, all’interrogante.

La Consigliera Magnani ringrazia l’ufficio Urbanistica ed informa che il gruppo proseguirà al effettuare le dovute verifiche.

Della sujestesa delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente  
TOMEI GIAN DOMENICO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA