



Città di Maranello

COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

**ATTO DETERMINATIVO N.
Data di Registrazione**

**94
07/02/2023**

Area Tecnica

Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

OGGETTO: DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE DELLE CONFERENZA DEI SERVIZI RELATIVA AL PROCEDIMENTO UNICO, AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1, LETT. B), DELLA L.R.21 DICEMBRE 2017, N. 24 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE "LA CICALA" MEDIANTE IL RECUPERO DEL COMPLESSO DELLA TORRE DELLA MONTINA E SVILUPPO DELL'AREA ANNESSA, AD USO ALBERGHIERO, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il Titolare di Posizione Organizzativa

PREMESSO CHE:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC) nonché il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008 è stata approvata la versione integrale e coordinata del Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 07/04/2009, n. 54 del 27/07/2010, n. 57 del 02/10/2012, n. 39 del 30/07/2013 e n. 32 del 27/07/2016, 84 del 18/12/2018 e 70 del 29/10/2020, sono state approvate le varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013, n. 50 del 31/07/2018 e n. 69 del 29/10/2020, sono state approvate varianti al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2009 è stato approvato il Primo Piano Operativo Comunale (POC);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 53 del 27/07/2010 e n. 2 del 07/02/2013 sono state approvate varianti al Piano Operativo Comunale (POC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016 è stato approvato il secondo Piano Operativo Comunale (POC), attualmente in vigore;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 31/07/2018, n. 5 del 30/01/2020 e n. 55 del 22/07/2021, sono state approvate varianti al secondo Piano Operativo Comunale (POC);

CONSIDERATO CHE:

- la società La Cicala Srl ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico, in data 29/12/2021 l'istanza VBG n. 3768/2021/SUAP, assunta agli atti del Comune di Maranello in data 10/01/2022, prot. n. 449 e successivamente integrata, per l'Ampliamento dell'attività di ristorazione "La Cicala" mediante il recupero del complesso della Torre della Montina e sviluppo dell'area annessa, ad uso alberghiero, relativo agli edifici e all'area sita in Maranello, Via Montina/Via Vandelli, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e smi;
- la proposta di procedimento unico presentata:

- consiste nell'ampliamento dell'attività di ristorazione "La Cicala" relativo all'impianto sito in Maranello, Via Vandelli; costituito dai seguenti interventi:
 - Recupero ad uso turistico alberghiero e ristorazione del complesso storico monumentale "Torre della Montina";
 - Realizzazione di nuovo ambito a destinazione alberghiera con annesse dotazioni pubbliche (parcheggio e parco)
- costituisce variante agli strumenti urbanistici PSC e RUE;
- le aree oggetto del procedimento sono identificate catastalmente nel seguente modo:
 - La cicala Srl
 - Foglio 25, mappali 600, 601, 602, 603;
 - Foglio 28, mappali 31, 35, 36, 38, 235, 251;
 - Comune di Maranello:
 - Foglio 28 Mappale 607
 - Maranello Patrimonio Srl:
 - Foglio 28 Mappale 610

RICHIAMATI

- la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando, tra le altre, le regole per la gestione del periodo transitorio, entrata in vigore in data 01/01/2018;
- il Capo V della legge "Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti" che disciplina, all'art. 53, comma 1, lettera b), il procedimento unico per "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività";
- l'articolo 53, comma 2, che specifica altresì che "L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:
 - di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
 - di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
 - di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera";

DATO ATTO CHE:

- in considerazione della complessità del procedimento imposto dalla normativa regionale in relazione agli obiettivi da perseguire e alla sua particolare rilevanza urbanistica, si è chiesta ed ottenuta delega da parte del SUAP per la gestione del Procedimento autorizzativo come previsto dal su citato art. 53 della L.R. n. 24/2017;
- Il progetto è stato depositato per la libera consultazione dal 16/02/2022 al 17/04/2022 ed il relativo avviso è stato pubblicato all'albo pretorio e sul BURERT;
- durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni;
- In data 15/07/2022, prot. n. 17965 è stata indetta della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e smi., da effettuarsi in forma simultanea e in modalità sincrona ex art. 14-ter, legge n. 241/1990;
- in data 26/07/2022 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei Servizi durante la quale è stata presentata la proposta di intervento e concordato con gli enti partecipanti di fissare al 26/08/2022 la data ultima entro la quale far pervenire eventuali richieste di documentazione integrativa;
- in data 30/08/2022, prot. n. 21385 è stata comunicata al proponente la sospensione del procedimento e la richiesta di documentazione integrativa;
- in data 16/11/2022, prot. n. 28684 sono state trasmesse agli enti le integrazioni pervenute dal soggetto proponente e riavviato il procedimento;

- in data 07/12/2022 ed in data 27/12/2022 il soggetto proponente ha inviato integrazioni volontarie, tempestivamente inoltrate agli enti;
- con nota del 09/01/2023, prot.n. 358, è stata convocata per il giorno 17/01/2023, la seduta conclusiva della conferenza dei servizi;

VISTO il verbale della seconda seduta conclusiva della conferenza dei servizi tenutasi in data 17/01/2023 (verbale recepito al protocollo 1841 del 23/01/2023) che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale con il quale si sono recepiti i pareri dei seguenti enti:

- **Provincia di Modena:** parere espresso direttamente durante la seduta della conferenza;
- **HERA Spa:** parere espresso direttamente durante la seduta della conferenza, precisando che avrebbe inviato contributo scritto ricognitivo di quanto detto durante la seduta;
- **Comune di Maranello, Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio:** parere espresso direttamente durante la seduta della conferenza;
- **ARPAE Servizi Territoriali Area Sud Maranello Pavullo:** Pratica Sinadoc n. 26079/22 del 30/11/2022;;
- **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.** Pareri acquisiti in data 11/10/2022, prot. n. 25487 ed in data 29/11/2022, prot. n. 29739;;
- **Regione Emilia Romagna. Agenzia per la protezione civile:** Parere acquisito in data 17/01/2023, prot. n. 1297;
- **Esercito Emilia Romagna. Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio demanio e servizi militari:** Nulla Osta acquisito in data 14/12/2022, prot. n. 31011;

DATO ATTO che in data 24/01/2023, prot. n. 1848 è pervenuto il contributo scritto da parte di HERA Spa, ricognitivo di quanto espresso durante la seduta conclusiva, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

RILEVATO CHE:

- ai sensi del comma 7 dell'art. 14 ter della L. 241/1990 e ssmmii, si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante, pur invitato, non abbia partecipato alle riunioni e non abbia espresso la propria posizione entro il termine del 17/01/2023;
- con l'acquisizione del parere favorevole da parte degli enti/amministrazioni coinvolti nel procedimento, con le precisazioni e le prescrizioni riportate nello stesso verbale del 17/01/2023, la Conferenza di servizi sia da ritenersi chiusa positivamente;
- sulla scorta dei pareri citati, che gli enti hanno espresso assenso alla variante agli strumenti di pianificazione (PSC e RUE), e, per quanto di competenza, al progetto come modificato ed integrato a seguito delle richieste formulate nelle sedute della Conferenza di servizi, considerandolo compatibile, a condizione che l'attuazione avvenga nel rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nelle comunicazioni, autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, espressi dai partecipanti e contenuti nel verbale della III seduta conclusiva, allegato quale parte integrante della presente determinazione;
- durante le sedute della conferenza non risultano pervenuti pareri ostativi alla determinazione positiva della Conferenza dei Servizi di cui in oggetto ;

RITENUTO PERTANTO di prendere atto della **positiva conclusione** della Conferenza di servizi al fine di consentire i successivi adempimenti previsti dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017 per la conclusione del procedimento in esame;

RICHIAMATI:

- l'art. 8 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive" che prevede misure straordinarie per valutare i progetti di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione di insediamenti produttivi che comportino variante agli strumenti urbanistici;
- l'art. 4, comma 4 della L.R. n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che stabilisce che, entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore (01.01.2018) per l'avvio, da parte dei Comuni, del procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), possono essere adottati, tra l'altro, i procedimenti speciali

di approvazione dei progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica;

- l'art. 53 della L.R. 24/2017 citata che disciplina il procedimento unico di approvazione, tra l'altro, di progetti di ampliamento di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, in aree collocate in prossimità delle medesime attività;

VISTA la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e in particolare l'art. 53 "Procedimento Unico";

VISTA la L.R. 24 marzo 2000 n. 20 "Codice del governo del territorio";

VISTA la L.R. 30 luglio 2013 n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";

VISTO il Testo Unico degli EE.LL approvato con D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e smi;

VISTO il vigente Statuto comunale;

VISTO il vigente Regolamento per l'ordinamento dei servizi e degli uffici, nonché quello di contabilità;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 347 del 19/05/2022;

D E T E R M I N A

ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e degli artt. 14-ter e 14-quater della Legge 241/1990 e s.m.i.:

- 1) di APPROVARE tutte le premesse come sopra esposte;
- 2) di DICHIARARE chiusi i lavori della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-bis e 14-ter della L. 241/1990 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 53, comma 3 della L.R. 24/2017, come sopra indetta e svolta, nell'ambito del procedimento unico ex art. 53 citato per il progetto di ampliamento dell'attività di ristorazione "La Cicala" mediante il recupero del complesso della Torre della Montina e sviluppo dell'area annessa, ad uso alberghiero. Tale intervento costituisce variante agli strumenti urbanistici PSC e RUE. La documentazione facente parte del procedimento è disponibile al seguente link <https://drive.google.com/drive/folders/1c7C-Pyt-Y0G543XW0HGVxpPxXX5t1-1w?usp=sharing>;
- 3) di ADOTTARE, ai sensi del comma 9 dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, la presente determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi alle condizioni poste dagli enti contenute nel verbale della II Seduta conclusiva della conferenza che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale nonché del contributo pervenuto da parte di HERA in data 24/01/2023, prot. n. 1848 ricognitivo di quanto espresso durante la seduta;
- 4) di DISPORRE che copia della presente determinazione sia trasmessa in forma telematica agli Enti ed Amministrazioni coinvolti nel procedimento ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;
- 5) di DARE ATTO che la presente determinazione è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica entro 30 giorni da parte del Consiglio Comunale, organo titolare per l'espressione di parere definitivo sulle varianti agli strumenti di pianificazione;
- 6) di DARE INOLTRE ATTO che:
 - copia integrale della presente determinazione dovrà essere pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale e dovrà essere depositata presso la sede della medesima amministrazione procedente per la libera consultazione del pubblico;
 - un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi sarà pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui sarà inviata copia completa dell'atto. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza dei servizi produce gli

effetti indicati al comma 2 dell'art. 53 della LR 24/17 e smi, dalla data di pubblicazione sul BURERT a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'art. 39 comma 3 del D. Lgs. n. 22/2013 e smi, essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione precedente;

- gli atti inerenti il procedimento in oggetto sono integralmente pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di Maranello ai sensi del D. Lgs. 33/2013;
- il presente atto sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni interessate;
- avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale Emilia Romagna entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Allegati:

Annotazioni:

Data di Emissione: 07/02/2023

Il Titolare di Posizione Organizzativa
Mirco Manfredini / INFOCERT SPA
Atto sottoscritto digitalmente



Città di Maranello

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Maranello, 17 Gennaio 2023

CONFERENZA DEI SERVIZI

ai sensi dell'art.14, comma 2 e art 14-ter della L. 241/90, secondo quanto previsto dall'**art. 53** comma 6, lett. b), **della L.R.21 Dicembre 2017, n. 24** per l'approvazione del progetto **AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE "LA CICALA" MEDIANTE IL RECUPERO DEL COMPLESSO DELLA TORRE DELLA MONTINA E SVILUPPO AREA ANNESSA AD USO ALBERGHIERO**, in variante agli strumenti urbanistici vigenti

VERBALE II SEDUTA CONCLUSIVA DEL 17/01/2023**Intervento**

Ampliamento dell'attività di ristorazione "La Cicala" relativo all'impianto sito in Maranello, Via Vandelli; costituito dai seguenti interventi:

- Recupero ad uso turistico alberghiero e ristorazione del complesso storico monumentale "Torre della Montina";
- Realizzazione di nuovo ambito a destinazione alberghiera con annesse dotazioni pubbliche (parcheggio e parco)

Proponente

La cicala Srl

Convocata con invito prot. n. 358 del 09/01/2023,

Il giorno 17/01/2023, alle ore 10.00, in modalità telematica, si è svolta la seduta della Conferenza di Pianificazione, **CONFERENZA DEI SERVIZI** ai sensi dell'art.14, comma 2 e art 14-ter della L. 241/90, secondo quanto previsto dall'**art. 53** comma 6, lett. b), **della L.R.21 Dicembre 2017, n. 24**.

Sono presenti i Sigg.ri:

Daniele Gaudio Jacopo Villa	Provincia di Modena
Vincenzo Gualtieri	HERA Spa
Elisa Tommasini	Comune di Maranello e Maranello Patrimonio Srl
Mirco Manfredini	Comune di Maranello

Per conto del proponente partecipano i Sigg.ri

Andrea Bazzani	La Cicala Srl
Francesco Bursi Lucia Bursi Alessandro Venturelli Yos Zorzi	Gruppo di progettazione

Convocati ma non presenti:

- ARPAE Servizi Territoriali (ha inviato parere)
- Esercito Emilia Romagna. Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio demanio e servitù militari (ha inviato parere);
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (ha inviato parere);
- Regione Emilia Romagna. Servizio sicurezza territoriale e protezione civile Modena (ha inviato parere);
- ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi Idrici e Rifiuti;
- A.U.S.L. MODENA Dipartimento di Sanità Pubblica;
- ENEL Spa;
- TELECOM Spa;
- Consorzio Bonifica Burana;
- Agenzia per la mobilità ed il trasporto locale di Modena Spa
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Modena
- Consorzio Burana
- Unione dei Comuni del Distretto Ceramico
- Ufficio Sismica Unione Comuni Distretto Ceramico
- Unione dei Comuni del Frignano

Il Presidente della Conferenza dichiara quindi aperta la seduta e unitamente al dott. Mirco Manfredini illustra i seguenti pareri pervenuti, che si allegano al presente verbale:

ARPAE Servizi Territoriali Area Sud Maranello Pavullo: Pratica Sinadoc n. 26079/22 del 30/11/2022;

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. Pareri acquisiti in data 11/10/2022, prot. n. 25487 ed in data 29/11/2022, prot. n. 29739;

Esercito Emilia Romagna. Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio demanio e servitù militari Nulla Osta acquisito in data 14/12/2022, prot. n. 31011

Regione Emilia Romagna. Servizio sicurezza territoriale e protezione civile Modena Parere acquisito in data 17/01/2023, prot. n. 1297

Successivamente si aprono gli interventi da parte degli enti presenti

Comune di Maranello - Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Il dott. Manfredini evidenzia che risulta necessario, prima della definitiva ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'esito della presente conferenza dei servizi, una generale ricognizione e coordinamento di tutti gli elaborati costituenti il procedimento. Dovranno inoltre essere anche coordinati gli elaborati dello strumento urbanistico in conseguenza delle modifiche apportate dal presente procedimento. Precisa infine che il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato anche al completamento del procedimento e all'ottenimento, da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, dell'autorizzazione, ai sensi dell'art. 21 D. Lgs. 42/2004 e smi, sui lavori di consolidamento e rifunzionalizzazione della Torre della Montina;

HERA

L'ing. Vincenzo Gualtieri, precisando che invierà contributo scritto, comunica il parere favorevole con prescrizioni da parte di HERA. La prescrizione più importante riguarda la richiesta di partecipazione quota parte, con un contributo di circa € 10.000,00, per il potenziamento dell'impianto di sollevamento dentro all'impianto de La Barbona per portare acqua alla Lucchina e conseguentemente avere più acqua a Torre Maina a servizio della frazione e del nuovo insediamento. Per quanto riguarda gli scarichi fognari sono stati recepite tutte le richieste fatte. Relativamente alla piscina precisa che lo scarico è da considerarsi come di acque nere e pertanto l'eventuale necessità di uno scarico della piscina deve essere convogliato nella fognatura nera e non nel Torrente Tiepido. Rileva infine che viene applicato il principio dell'invarianza idraulica su tutta l'area e gli scarichi del parcheggio sono correttamente collegati agli scarichi esistenti. Precisa però che tali scarichi dovranno essere allungati fino alla strada in quanto il tratto di scarico indicato lungo la scarpata dietro il pensionato non è esistente,

Provincia di Modena

L'ing. Daniele Gaudio preso atto dei confronti intervenuti nelle ultime settimane finalizzati ad accertare che l'intervento abbia le caratteristiche per essere approvato con il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/17, valutate le integrazioni documentali complessivamente pervenute, considerate le osservazioni fatte dal tecnico comunale in merito alla necessità di coordinamento di tutti gli elaborati, prima della finale ratifica da parte del consiglio comunale, accertato che non sono pervenute osservazioni durante il periodo di pubblicazione del procedimento, esprime parere favorevole per conto della Provincia di Modena. Precisa, infine che anche le valutazioni sugli aspetti geologici e sismici hanno avuto esito positivo.

Interviene l'Arch. Lucia Bursi del gruppo di progettazione per precisare che procederanno al coordinamento di tutti gli elaborati come richiesto, ritiene inoltre sostenibile la richiesta formulata da HERA per il miglioramento dell'approvvigionamento idrico della frazione.

Considerato che ai sensi del comma 7 dell'art. 14 ter "Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza";

Il Presidente, in accordo con gli enti presenti, stabilisce concluso con la presente seduta il procedimento della conferenza dei Servizi con esito positivo alle condizioni poste dagli enti intervenuti alla seduta o attraverso contributi scritti, che si allegano al presente verbale quale parte integrante.

Alle ore 10.30, si chiude la conferenza.

Presidente	Elisa Tommasini (<i>firmato digitalmente</i>)
Segretario Verbalizzante	Mirco Manfredini (<i>firmato digitalmente</i>)
Provincia di Modena	Daniele Gaudio (<i>firmato digitalmente</i>)
HERA Spa	Vincenzo Gualtieri (<i>firmato digitalmente</i>)

Sinadoc n. 26079/22

Spett.le Comune di Maranello
Area Tecnica Servizio Pianificazione
e Gestione del Territorio

Provincia di Modena
Area Programmazione e Pianificazione Territoriale
Area Lavori Pubblici

A.U.S.L. Modena
Dipartimento di Sanità Pubblica

SAC
Struttura Autorizzazioni e Concessioni
Ufficio AUA
c.a. Fausto Prandini

Oggetto:

Re-invio del parere di competenza già protocollato in data 30 Novembre 2022 PG/2022/196797.

Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1, lett. b della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. per l'approvazione del progetto di "Ampliamento dell'attività di ristorazione "La Cicala" mediante il recupero del complesso della Torre della Montina e sviluppo area annessa ad uso alberghiero", in variante agli strumenti urbanistici vigenti presso il sito ubicato in Maranello (MO), via Montina.

Parere di competenza

Si riscontra con la presente la richiesta di parere acquisita agli atti ARPAAE con prot. N° 117517 del 15/07/2022 e le integrazioni pervenute in data 16/11/2022, acquisite con PG/2022/189068, per l'ampliamento dell'attività di ristorazione "La Cicala" mediante recupero del complesso della Torre della Montina e sviluppo dell'area annessa ad uso alberghiero presso il sito ubicato in Maranello, via Montina, in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Esaminata la documentazione pervenuta, per quanto di competenza della scrivente Agenzia, si esprimono le seguenti valutazioni.

Descrizione progetto e variante urbanistica

Il progetto prevede di recuperare gli immobili storici ad uso alberghiero con la realizzazione di 14 stanze per l'albergo, di un ristorante aperto al pubblico che garantisce l'accesso non solo agli utenti dell'albergo alla TORRE e di una piccola SPA riservata all'albergo. Parallelamente, si prevede di intervenire nell'area frontistante con un progetto che consente di dare accessibilità all'albergo (reception e parcheggi pertinenziali), di realizzare spazi di servizio e integrativi della funzione alberghiera (piscina con bar e spogliatoi, meeting room, magazzini di servizio e 9 camere integrative);

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro
via Vittorio Veneto 7 | 41053 Maranello (MO) | tel +39 0536 930511 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

inoltre sono previste aree da destinare all'uso pubblico (parcheggi, percorsi pedonali e parco pubblico).

L'intervento si articola in due aree definite AREA A, quella del Nucleo degli edifici storici, e AREA B, quella dell'area a servizi frontistante il complesso storico.

I contenuti della proposta di variante urbanistica al Piano Strutturale Comunale (PSC) sono:

- Possibile utilizzo degli edifici storici del complesso della Torre della Montina ad uso turistico alberghiero, in alternativa alla cessione all'Amministrazione Comunale;
- Modifica della destinazione d'uso dell'area frontistante: da ambito classificato in parte ad area per servizi socio sanitari per circa 2.000 mq di Superficie Fondiaria e di 1.000 mq di Superficie Complessiva edificabile Ambito Agricolo di rilievo paesaggistico con trasformazione ad Ambito per attrezzature turistico alberghiere (con una capacità edificatoria SC di 600 mq), aree a servizi all'aperto (piscina), oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di un parco pubblico.

Rispetto alla disciplina urbanistica comunale, il progetto apporta le seguenti modifiche:

- Intervento diretto sul complesso degli edifici della Torre della Montina con destinazione alberghiera, mantenendo invariate le classificazioni definite dalla disciplina degli edifici storici;
- Eliminazione dell'obbligo di cessione degli edifici del complesso della Torre della Montina;
- Eliminazione alla classificazione dell'ambito COLL U sa – per una SF di circa 2.000 mq di ST e una SU di circa 1.000 mq;
- Previsione di un Ambito a destinazione alberghiera con una SF di circa 3.100 mq e una Sc di 500 mq;
- Previsione di un parcheggio pubblico con 38 PA (comprensivo degli standard di cessione) di circa 1.570 mq di superficie;
- Previsione di un parco pubblico di circa 4.100 mq di superficie;
- Area a verde di mitigazione e infrastrutture di servizio per circa 5.700 mq.

In relazione all'intervento sul complesso storico della Torre della Montina, si propone di intervenire con il cambio d'uso sull'intero complesso storico di proprietà e con la categoria di intervento prevista nel PSC vigente, in parte con Restauro scientifico e in parte con Restauro e risanamento conservativo, con l'indicazione di tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, da sottoporre al procedimento autorizzatorio di cui all'articolo 21 sulla parte della Torre. Successivamente, la Soprintendenza ha sottoposto a vincolo di interesse culturale tutto il complesso edilizio oggetto di intervento ad esclusione del Mappale 31.

A seguito delle prescrizioni impartite, il progetto, integrato e aggiornato secondo le nuove disposizioni, prevede per tutto il complesso - mappali 38, 36, 251, 35, 34 (parte) - la richiesta di cambio d'uso da abitazione a funzioni ricettive e ristorante. Le categorie d'intervento previste risultano coerenti con i vincoli posti dalla Soprintendenza e con quanto previsto all'articolo 27 del RUE. Relativamente al mappale 31, per il quale la Soprintendenza non ha espresso parere, oltre al cambio d'uso da abitazione a funzioni ricettive e ristorante, si prevede un intervento di Restauro e risanamento conservativo.

Variante urbanistica

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale le proposte di progetto e di variante non incidono in maniera significativa sugli equilibri analizzati in sede di approvazione di PSC e RUE vigenti. Nel ritenere congrue le valutazioni riportate nella Valsat, Arpae esprime per quanto di competenza, parere favorevole all'adozione delle modifiche proposte.

Rispetto alla cartografia, non si evincono elementi ostativi all'attuazione del progetto, salvo le prescrizioni impartite da altri enti competenti in materia, in particolare per quanto attiene la compatibilità idraulica e le norme di PTCP.

Anche dal punto di vista dei vincoli storici, ci si attiene alle disposizioni impartite dalla Soprintendenza. In relazione alla sostenibilità geologica e sismica, si rimanda all'espressione del parere favorevole della Provincia di Modena, ai sensi dell'art.5 L.R. 19/2008.

Si consiglia infine di perfezionare, prima della conclusione del procedimento, gli atti relativi alla convenzione tra proponente e Amministrazione comunale sulle aree di cessione e le dotazioni di parcheggi per giungere ad un progetto approvato e definitivo prima della conclusione del procedimento.

Tuttavia, in relazione a quanto esposto non si rilevano particolari effetti negativi sul sistema ambientale.

Impatto acustico

E' stata presentata una relazione previsionale di clima ed impatto acustico per il progetto in esame.

Il Comune di Maranello ha approvato la zonizzazione acustica: l'area d'intervento è per intero assegnata alla terza classe acustica, i cui valori assoluti di immissione da rispettare sono quindi 60 dBA in periodo diurno e 50 dBA in periodo notturno.



Le sorgenti di rumore principali in grado di influenzare il clima acustico dell'area sono connesse agli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati: essi saranno localizzati all'interno di vani tecnici dedicati

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Presidio Territoriale di Maranello-Pavullo, sede di Maranello - Servizio territoriale di Modena - Area Prevenzione ambientale Centro
via Vittorio Veneto 7 | 41053 Maranello (MO) | tel +39 0536 930511 | PEC aoomo@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

che avranno lo scopo di mitigare il rumore, in particolare per quanto riguarda le sorgenti S3 e S4, ancora in fase di definizione.

Dai calcoli effettuati dal Tecnico Competente in Acustica, risultano rispettati sia i limiti assoluti di zona che i limiti differenziali ai recettori. Le differenze tra valori ambientali e valori residui, pur non applicabili, sono risultate dell'ordine di circa 1 dbA).

Per quanto sopra esposto, il progetto risulta compatibile dal punto di vista acustico con l'intervento proposto.

Iter autorizzativo

Si rimanda alla presentazione al SUAP la specifica istanza di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) per le matrici di interesse ambientale e all'istruttoria della competente Struttura Autorizzazioni e Concessioni (ARPAE-SAC) circa le eventuali prescrizioni tecniche gestionali finalizzate a mitigare i potenziali impatti.

Terre e rocce da scavo

In fase di realizzazione delle opere, le terre e rocce da scavo derivanti dall'attività di cantiere, qualora vengano riutilizzate all'interno del sito di provenienza per reinterri, rilevati, riempimenti, potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se conformi ai requisiti previsti dall'art. 185 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 152/06. In particolare, la non contaminazione andrà verificata ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017.

Nel caso in cui le terre e rocce da scavo dovessero essere riutilizzate in un sito diverso da quello di provenienza, dovrà essere inviata ad Arpae e Comune del luogo di produzione, la Dichiarazione di Utilizzo ai sensi dell'art. 21 del DPR 120/2017.

I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Area verde

Il progetto del verde allegato al progetto si pone l'obiettivo di conservare gli aspetti paesaggistici ed ambientali tipici della prima collina, tenendo conto della necessità di garantire un elevato grado di funzionalità e impatto visivo, soprattutto per quel che riguarda l'aspetto turistico - ricreativo.

Le scelte progettuali e le specie arboree individuate riprendono il complesso di elementi tipici del paesaggio circostante, dato dall'alternanza di campi coltivati e piccole zone a bosco, dalla presenza di siepi e di alberi sparsi e raggruppati, dividendo l'area in una zona boscata, una agricola e una a servizio della struttura.

*All'interno della zona agricola, nella parte più a nord, vi è la necessità di non impattare la visuale dalla SP41 sulla Torre della Montina, quindi è stato progettato l'inserimento di siepi basse di *Lavandula angustifolia*.*

Si apprezza la valorizzazione e la cura del verde che in tale contesto risulta un valore aggiunto al progetto presentato.

Si consiglia, laddove fosse possibile, la realizzazione futura di ulteriori interventi di mitigazione (continuare lungo la linea di confine di proprietà) e compensazione con la piantumazione di specie

arboree adatte al contesto ed in linea con quanto già esistente, al fine di rendere più armonioso l'ambiente circostante.

Si suggerisce l'incremento, nelle aree di pertinenza demaniale, se presenti nelle vicinanze del territorio interessato dall'intervento, l'adesione volontaria al progetto "mettiamo radici per il futuro" di cui alla DGR 1717/2021 punto 12 in tema di piantumazioni arboree per l'incremento del patrimonio verde regionale nelle aree di pedecollina – pianura.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Tecnico
Dott.ssa Meri Scaringi

Il Dirigente Responsabile
Dott.ssa Paola Rossi

Il Tecnico Competente in Acustica
Giovanni Vandelli

**Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.
(da sottoscrivere in caso di stampa)**

*La presente copia, composta di n. fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.
Documento assunto agli atti con protocollo n. DataFirma.....*

con prot. 28684/2022 del 16/11/2022, acquisito gli atti dello scrivente UT con prot. 61498 del 17/11/2022, e con prot. 32338/2022 del 29/12/2022, acquisito gli atti dello scrivente UT con prot. 71203 del 29/12/2022, si fornisce il contributo per quanto di competenza dello scrivente Ufficio.

L'intervento oggetto del procedimento all'esame della Conferenza di Servizi consiste nel recupero del complesso storico denominato "Torre della Montina" in località Torre Maina nel Comune di Maranello, e di sviluppo dell'area frontistante con la medesima destinazione d'uso. L'intervento si articola in due aree definite AREA A, quella del Nucleo degli edifici storici, e AREA B, quella dell'area a servizi frontistante il complesso storico, oggi coltivata a seminativo. Per quest'ultima si prevede la realizzazione di due nuovi edifici per funzioni alberghiere, quali reception, piscina e servizi connessi, bar, meeting room, spazi a magazzino e camere. Il progetto prevede inoltre di realizzare spazi a destinazione pubblica dedicati alla mobilità e al verde in grado di consentire maggiori collegamenti pedonali in sicurezza e maggiori servizi alla località.

Pur non essendo dovuto da parte delle Autorità Idrauliche uno specifico parere in merito alle norme da assumere a riferimento per le trasformazioni urbanistico/edilizie in materia di pericolosità e rischio idraulico contenute negli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, si evidenzia che nella *Carta 2.3 "Rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica"* del vigente PTCP della Provincia di Modena l'area oggetto di intervento:

- non ricade in aree individuate come invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 10) né in aree individuate come fasce di espansione inondabili (art. 9, comma 2, lettera a);
- non rientra all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica e pertanto non si applicano le disposizioni dell'art. 11 relativo alla sostenibilità degli insediamenti rispetto alla criticità idraulica del territorio in ordine all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica. Ciò nonostante, si prende atto e si condivide la scelta progettuale di prevedere misure volte a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento di trasformazione d'uso del suolo oggetto del presente procedimento.

Per quanto attiene al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR), si evidenzia che il sito in esame ricade parzialmente in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1) riferite all'ambito territoriale "Reticolo secondario collinare montano" individuate nelle Mappe della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) approvato il 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e nell'aggiornamento delle Mappe di pericolosità e del rischio di alluvioni di cui alle Deliberazioni della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po n. 7/2019 e n. 8/2019, predisposte e pubblicate nell'ambito delle attività connesse al riesame ad aggiornamento del PGR per il II ciclo di pianificazione 2021-2027.

Come si evince dall'elaborato n. Rel_I_01 – "Relazione idrologica idraulica e di compatibilità idraulica" aggiornato a settembre 2022, il progetto prevede, per le acque meteoriche, lo scarico nel torrente Tiepido in regime di invarianza idraulica attraverso la rete fognaria acque bianche esistente. Nello specifico, pur



non essendo prevista la realizzazione di sistemi di mitigazione quantitativa delle portate per l'areale di cessione e l'areale A di riqualificazione, si è provveduto a ricomprendere le superfici impermeabili afferenti a suddette aree all'interno del computo complessivo delle superfici impermeabili laminate dalla vasca di laminazione apposta in fregio agli interventi dell'areale B, in modo che, anche se non direttamente, il sistema idraulico e idrografico ricevente risenta implicitamente di una attenuazione complessiva del carico idraulico rispetto allo stato ante operam per l'areale A, nonché di un riequilibrio complessivo dell'udometria delle superfici del parcheggio in cessione. La vasca di laminazione è stata pertanto concepita di volume commisurato a tutte le aree impermeabili dell'insediamento, area A e area B privata e di cessione, pari a 285 m³, con regolatore di portata che consenta esclusivamente il passaggio in uscita della portata fissata in 3 l/s.

Per quanto concerne gli eventuali scarichi di acque provenienti dalla piscina di nuova realizzazione, non essendo puntualmente descritti negli elaborati progettuali agli atti della Conferenza in cui si demanda alla progettazione esecutiva per gli opportuni approfondimenti, si precisa fin da ora che eventuali recapiti all'interno del torrente Tiepido anche se da realizzarsi in ottemperanza ai pareri espressi da altri Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi, potranno essere eseguiti solo previa autorizzazione/nulla osta idraulico rilasciato dalla scrivente UT.

Si coglie l'occasione per ribadire che le misure previste per l'applicazione del principio di invarianza idraulica vengono solitamente valutate dall'Autorità Idraulica di riferimento per il corpo idrico recettore ovvero dal Soggetto Gestore della rete fognaria in caso di recapito in pubblica fognatura. In questo caso specifico, anche in considerazione della prossimità del nuovo scarico con il recapito finale della rete fognaria bianca pubblica nel torrente Tiepido, ferme restando le competenze di Hera S.p.A. in ordine alla compatibilità dello scarico previsto all'interno della fognatura pubblica, si è ritenuto opportuno che anche lo scrivente UT valutasse le analisi condotte in tema di invarianza idraulica.

Per quanto sopra argomentato e per quanto di competenza dello scrivente UT, non si ravvisano motivi ostativi al prosieguo dell'iter relativo al procedimento in oggetto e si rilascia pertanto parere favorevole.

La presente nota viene inviata per conoscenza ad Hera S.p.A., a cui si demandano le valutazioni di competenza in ordine alla compatibilità dei nuovi scarichi con la rete esistente in gestione ad Hera stessa, e ad ARPAE SAC di Modena, che a seguito della L.R. n. 13/2015 detiene e conserva integralmente gli archivi relativi alle pratiche di concessione di aree del demanio idrico, a cui si chiede di condurre gli opportuni approfondimenti volti a verificare la regolarità dello scarico della rete delle acque bianche in cui è previsto il recapito delle acque meteoriche in progetto, oggetto dell'intervento n. 16343 "Ripristino delle difese spondali e del collettore fognario a servizio dell'abitato di Torre Maina in fregio al torrente Tiepido, località Torre Maina, in Comune di Maranello (MO) – CUP H53H19001010001 - Comune di Maranello (MO)", così come prescritto in sede di rilascio dell'autorizzazione idraulica da parte della scrivente Agenzia di cui al prot. 42830 del 24/07/2020, attivando conseguentemente le eventuali procedure necessarie alla sua regolarizzazione.



Si informa che con determinazione n. 4220 del 19/11/2021 “Aggiornamento nomina dei responsabili di procedimento ai sensi degli articoli 5 e ss. della Legge 241/1990 e ss.mm. e degli articoli 11 e ss. della L.R. 32/1993”, assunta in ottemperanza alle disposizioni di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 468/2017, il Dirigente del Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile – Modena ha nominato, tra gli altri, la sottoscritta Ing. Francesca Lugli, Responsabile del procedimento inerente il rilascio di pareri idraulici nell’ambito dei procedimenti urbanistico/edilizi di competenza comunale e delle Conferenze di Servizi in genere; il sottoscritto Responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazioni di conflitto, anche potenziale, di interessi.

Si informa inoltre che con determinazione n. 2733 del 01/08/2022 “Deleghe di funzioni dirigenziali alla titolare della posizione organizzativa "Coordinamento amministrazione generale programmazione e gestione tecnico amministrativa lavori pubblici, autorizzazioni, attività estrattive" nell’ambito del Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Emilia - UT Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Modena” il Dirigente dell’UT Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Modena ha delegato la sottoscritta Ing. Francesca Lugli al rilascio di pareri e autorizzazioni/nulla osta idraulici.

Nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l’occasione per porgere cordiali saluti.

Il titolare di P.O.

Coordinamento amministrazione generale programmazione e
gestione tecnico amministrativa lavori pubblici,
autorizzazioni, attività estrattive
Ing. Francesca Lugli
(documento firmato digitalmente)

PS/Francesca Lugli





Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI
BOLOGNA
E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Cod. Fisc. 80151690379 – Codice IPA **OEA59A**

Bologna, rif. segnatura

Al

Comune di Maranello

Area Tecnica

Sevizio Pianificazione e gestione del Territorio

Via Vittorio Veneto n.9

41053 Maranello (MO)

comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it

E.p.c.

**Commissione regionale di garanzia presso il
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**

sr-ero.garanzia@cultura.gov.it

Prot. n. rif. segnatura

Pos. Archivio: Torre
Maina_intervento
restauro torre e borgo

Risposta al foglio VS prot.17965 del 15.07.2022
(ns. prot.18702-A del 18.07.2022)

MO M346

Class. 34.43.04/90.20
34.43.04/90.17

Allegati: 1 nota

Oggetto:

Maranello (MO) – loc. La Montina - Complesso della Torre della Montina.

Sottoposto a tutela con D.C.R. del 30/06/2022 ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Dati Catastali: Fg. 28 Mapp. 38, 36, 251, 35, 34 (parte)

Proprietà: La Cicala S.R.L.

Richiedente: Comune di Maranello

*Indizione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14, comma 2 e art 14-ter della L. 241/90, secondo quanto previsto dall'art. 53 comma 6, lett. b), della L.R.21 Dicembre 2017, n. 24 per l'approvazione del progetto **AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE "LA CICALA" MEDIANTE IL RECUPERO DEL COMPLESSO DELLA TORRE DELLA MONTINA E SVILUPPO AREA ANNESSA AD USO ALBERGHIERO, in variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Maranello.***

Determinazione di competenza: assenso con prescrizioni

In riferimento alla Conferenza di Servizi simultanea relativa all'oggetto per la quale è pervenuta convocazione con la nota indicata a margine, questa Soprintendenza trasmette le determinazioni di competenza:

Sotto il profilo degli **aspetti di tutela monumentale**

- *accertati* l'estensione e il contenuto del vincolo vigente sul complesso;
- *verificati* i precedenti agli atti;
- *preso atto* dei lavori previsti di ampliamento dell'attività di ristorazione "La Cicala" mediante il recupero del complesso della Torre Montina, in variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Maranello;
- *considerato* che la proprietà in data 10/08/2021 aveva presentato la prima *Istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.* per i lavori di consolidamento e rifunzionalizzazione del Complesso in oggetto, e successiva documentazione integrativa in data 01/07/2022 ns. prot. 16975;

- *richiamata* integralmente la nostra autorizzazione rilasciata *ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.* prot. 21740 del 22/08/2022, che si allega alla presente, relativa agli interventi sul complesso;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, *per quanto riguarda gli aspetti di competenza monumentale*, esprime la propria determinazione in termini di **assenso**, in quanto l'intervento è compatibile con l'assetto storico e architettonico del bene tutelato e **nel rispetto delle seguenti prescrizioni e di quelle contenute nell'autorizzazione emessa**, ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004, **ns. prot. 21740 del 22/08/2022**, che si allega alla presente:

- Le opere in progetto previste per la realizzazione dei servizi, localizzate nell'area adiacente il Complesso in oggetto e non facente parte del perimetro tutelato con D.C.R. del 30/06/2022 ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., si auspica che siano realizzate nel rispetto e riguardo dei beni monumentali limitrofi.

Sotto il profilo degli **aspetti di tutela archeologica**

- *visti* i precedenti agli atti;
- *preso atto* dei lavori previsti nel progetto pervenuto ed esaminata la documentazione resa disponibile;
- *visto* il Decreto C.R. n. 104 del 30/06/2022 emesso ai sensi degli artt. 10-13-128 del D.Lgs.42/2004 riguardante il rinnovo della Dichiarazione di interesse culturale della Torre di Pietrobono della Montina e pertinenze;
- *esaminato* l'elaborato n.ELG_07 – *Valutazione impatto archeologico* (prot. BZN_PU_ELG_07) relativo all'inquadramento storico-archeologico del sito e ad una valutazione del potenziale/rischio archeologico in rapporto agli interventi previsti;
- *considerato* che alcune strutture, ancora parzialmente conservate in alzato, tra cui il fusto della torre, sono riconducibili ad epoca medievale;
- *considerato* che l'intervento ricade in area ad altissimo potenziale archeologico così come testimonia l'elevato numero di rinvenimenti archeologici ubicati nelle immediate vicinanze (si vedano: Tav.3 – *Carta delle Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica* del vigente PSC del Comune di Maranello; v. Tav.8.2 - *Carta delle Potenzialità Archeologiche* del PTCT della Provincia di Modena; *Atlante dei Beni Archeologici della Provincia di Modena*, III.2, Firenze 2006);
- *considerata* la tipologia dell'intervento che prevede scavi e modifiche dell'attuale morfologia del suolo;

tutto ciò richiamato e premesso, **questa Soprintendenza**, per quanto di competenza, **ritiene che l'opera di cui all'oggetto sia da sottoporre ad indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni di seguito elencate:**

- si richiede l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare su tutta l'area interessata dagli interventi di scavo del progetto; tali saggi dovranno essere in numero e d'ampiezza sufficienti a comprendere l'eventuale presenza e la natura di elementi d'interesse archeologico nel sottosuolo;
- i sondaggi, da effettuare con mezzo meccanico provvisto di benna liscia, dovranno raggiungere la profondità di progetto, con eventuali approfondimenti di quota se necessario;
- nel caso di presenze di stratigrafie e/o resti strutturali, questo Ufficio potrà richiedere ulteriori approfondimenti;
- le indagini archeologiche preventive, oltre alle attività su campo, dovranno prevedere la documentazione grafica che comprenderà la schedatura delle unità stratigrafiche rilevate, le planimetrie e le sezioni, in numero adeguato alla completa documentazione, le foto su supporto digitale;
- i materiali eventualmente recuperati dovranno essere lavati, sistemati in idonei contenitori e conservati temporaneamente in locali appositamente predisposti.
- al termine delle attività archeologiche dovrà essere prodotta, da parte della ditta incaricata, una relazione finale post-scavo che conterrà tutti i dati raccolti nel corso delle indagini. La modalità di consegna della relazione e della relativa documentazione di scavo dovrà essere conforme a quanto indicato sul sito web di questa Soprintendenza;

A seguito dei risultati delle indagini, questo Ufficio valuterà eventuali ulteriori prescrizioni di tutela, ovvero comunicherà la chiusura delle stesse, previa ricezione della relazione del lavoro svolto da parte dell'archeologo.

Le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.

Si fa inoltre condizione di dare a questa Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata.

Ferme restanti le responsabilità del Direttore Lavori, che dovrà essere un architetto nel rispetto dell'art. 52 del R.D. 2537/1925, si fa inoltre condizione di dare comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni, indicando il nominativo dell'architetto a cui è affidata la direzione degli stessi. Sarà cura della Direzione Lavori mantenere i contatti con i funzionari incaricati di questa Soprintendenza, in particolare durante le fasi salienti delle lavorazioni, onde consentire una corretta sorveglianza e definire dettagli e modalità esecutive.

Eventuali varianti al progetto qui approvato dovranno essere preventivamente sottoposte ad autorizzazione e si chiede, a conclusione dell'intervento così come autorizzato, di far pervenire una relazione descrittiva e fotografica attestante i lavori realizzati.

A norma dell'art. 14-bis c. 3 della L. 241/90 e s.m.i. si specifica le condizioni indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso, ove non diversamente ed espressamente specificato come derivante da una disposizione normativa, sono da intendersi come discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.

La presente nota viene inviata alla Commissione regionale di garanzia ai sensi dell'art.47, c.3, del D.P.C.M. 169/2019. Restano salvi i diritti di terzi.

Disponibili per qualunque chiarimento in merito si ritenesse utile, si rimane in attesa di conoscere gli esiti del procedimento in oggetto.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Alessandra Quarto

Firmato digitalmente da:
ALESSANDRA QUARTO

O=MiC
C= IT

Responsabili dell'istruttoria:

Arch. Carla Piazza, Funzionario architetto

Dott.ssa Vanessa Poli, Funzionario archeologo

*Ministero della cultura*SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Cod. Fisc. 80151690379 – Codice IPA OEAS9A

Bologna, data segnatureAlla società La Cicala S.R.L., proprietario
*lacicala@legalmail.it**E.p.c.*All'arch. Lucia Bursi, progettista architettonico
*lucia.bursi@archiworldpec.it*Al Comune di Maranello (MO)
comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it

<i>Prot.</i>	rif. segnature	<i>Pos. Archivio</i>	MO M346	<i>risposta al foglio del 27/06/2022 pervenuto il 27/06/2022 (ns. prot. 16975 del 01/07/2022)</i>
<i>Class.</i>	34.43.04/90.17	<i>Allegati</i>	11	

Oggetto: **Comune di Maranello, loc. La Montina (MO), Torre di Pietrobono della Montina e pertinenze**, via della Montina n. 38, 40, 44, 49, 57, 59, 61 sottoposto a tutela con D.C.R. del 30/06/2022 ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Dati Catastali: Fg. 28 Mapp. 38, 36, 251, 35, 34 (parte) Proprietà: La Cicala S.R.L. Richiedente: Arch. Lucia Bursi, in qualità di tecnico incaricato **Lavori di consolidamento e rifunzionalizzazione** **Istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**
Rilascio di autorizzazione con prescrizioni

In riferimento all'istanza di autorizzazione ex art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. di cui all'oggetto pervenuta con nota indicata a margine:

- *accertati* l'estensione e il contenuto del vincolo vigente sull'immobile;
- *considerato* che con nota prot. 28275 del 26/11/2021 questa Soprintendenza ha richiesto l'inoltro di documentazione integrativa e formulato prime valutazioni interlocutorie in merito agli interventi in oggetto, al fine di poter formulare le valutazioni di competenza;
- *vista* la documentazione integrativa pervenuta con la nota indicata a margine;
- *tenuto conto* che i precedenti proprietari (Maurizio, Bianca e Alessandro Severi) avevano presentato la prima istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in data 10/08/2021 e che, a seguito di atto di vendita stipulato il 24/02/2022, alla società La Cicala S.R.L. (rif. comunicazione di denuncia di trasferimento ns. prot. 5837 del 08/03/2022 e successiva nota in sostituzione della precedente ns. prot. 5902 del 09/03/2022) la presente documentazione integrativa è pervenuta a nome della nuova proprietà, società La Cicala S.R.L.;
- *evidenziando* che, mediante rinnovo della Dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 10 c. 3 lett. a) e degli artt. 13, 14 e 128 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è stato ribadito l'interesse culturale particolarmente importante della *Torre di Pietrobono della Montina* con D.C.R. del 30/06/2022 ed è stato rivisto, contestualmente, il perimetro oggetto della tutela;
- *facendo presente*, in particolare, che l'edificio ricadente all'interno del fg. 28, mapp. 31 è stato stralciato dal perimetro di tutela e che pertanto questo Ufficio non ritiene di doversi esprimere in merito alle previsioni d'intervento avanzate con la presente documentazione progettuale per il suddetto fabbricato;
- *preso atto* del cambio d'uso degli immobili (uso alberghiero) e dei lavori previsti nel progetto pervenuto;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, **autorizza i lavori** conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio in quanto compatibili con l'assetto storico e architettonico del bene tutelato, **nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate.**



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
Sede Via Belle Arti n. 52, 40126 Bologna (Beni archeologici, storico-artistici e uff. esportazione) - Tel. (+39) 051 0569311
Sede Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna (Beni architettonici e paesaggistici) - Tel. (+39) 051 6451311
Centro Operativo di Ferrara Via Praisolo n. 1, 44121 Ferrara - Tel. (+39) 0532 234100
PEC *mbac-sabap-bo@pec.cultura.gov.it* - PEO *sabap-bo@cultura.gov.it* - SITO WEB *www.sabapbo.beniculturali.it*

- a) Relativamente agli interventi di consolidamento degli impalcati lignei, con particolare attenzione a quelli della torre, si prescrive, ove possibile, la conservazione della orditura lignea primaria e del piano di posa in pianelle di cotto.
- b) Bisognerà produrre e inoltrare appositi particolari costruttivi delle asole all'interno dei solai esistenti per il passaggio del montacarichi e della scala alla cappuccina da installare all'interno della torre (cfr. *punto 4*, ns. nota 28275/2021).
- c) Facendo seguito a quanto indicato al *punto b* della ns. nota 28275/2021 sugli interventi in fondazione, si ribadisce la necessità di corredare il progetto di una relazione geotecnica con quadro fessurativo, analisi dei dissesti e le relative cause. Bisognerà esplicitare che gli interventi proposti solo per alcuni edifici del complesso non comportino interferenze nocive tra i corpi di fabbrica. Sul tema, si rimanda a quanto contenuto nelle "Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale" (rese cogenti con D.P.C.M. del 09/02/2011, in G.U. n. 47 del 26/02/2011, suppl. ord. n. 54), con particolare riferimento al § 6.3.9.
- d) In merito alla riconfigurazione della scala esterna sul prospetto est (cfr. *punto 5* della nota 28275/2021), si reputano non del tutto chiare le previsioni di intervento sull'intera scala e pertanto si prescrive la conservazione dei materiali e degli elementi architettonici ancora presenti (pedate modanate e laterizi) integrando, ove possibile, le sole parti degradate a modello di quanto esistente, con l'utilizzo di materiali compatibili, da definirsi e inoltrarsi a questo Ufficio per le valutazioni di competenza.
- e) Il cappotto interno, previsto in alcuni ambienti, sarà valutato a seguito di indagini stratigrafiche sulle superfici coinvolte dall'intervento, verificando, più in generale, l'assenza di elementi peculiari e/o di pregio. Tale ricognizione dovrà essere inoltrata a questo Ufficio con congruo anticipo.
- f) Si richiedono (cfr. *punto 12*, ns. nota 28275/2021), le specifiche tecniche dei corpi illuminanti, che potranno essere inoltrate a questo Ufficio anche in corso d'opera. Inoltre, si segnala la necessità di approfondire l'illuminazione prevista per la torre (spot puntuali installati sulla cornice sommitale e cono luminoso verso il basso) da concordarsi, previo inoltramento di ipotesi più dettagliata, con questo Ufficio.
- g) In riferimento alla rimozione generale degli scuri di tutto il complesso tutelato, in quanto elementi tecnologici tipici dell'edificato rurale, si consiglia ove possibile, la conservazione mediante operazioni di revisione ed eventuale restauro, valutando la sostituzione nei soli casi in cui non sia possibile il recupero. Per le bucatore che ne erano provviste ma ad oggi mancanti (nel caso in cui, ad esempio, si siano ritrovate tracce delle cerniere sulle cornici murarie), dovrà prevedersene il ripristino a modello degli scuri esistenti. Analogo ragionamento dovrà essere condotto per porte/portoni interni ed esterni, per i quali non è stato fornito un documento di analisi. Si richiede pertanto, al fine di una valutazione più approfondita da parte di questo Ufficio, appositi abachi degli infissi che documentino lo stato di fatto e lo stato di progetto.
- h) Come già anticipato al *punto g* della ns. nota 28275/2021, si consiglia, ove possibile, di mantenere la permeabilità della tettoia addossata all'ex stalla evitando di chiuderla mediante la messa in opera di infissi.
- i) Le peculiari strutture presenti nel locale ex-stalla al piano terra dei fabbricati usi agricoli – US2 (muretti di separazione delle stalle, mangiatorie, pilastri, vasche lapidee, ecc.) dovranno essere conservate e adeguatamente valorizzate, anche in funzione della nuova destinazione d'uso a sala ristorante.
- j) Si prescrive la conservazione di tutte le gelosie esistenti, in quanto elementi tipici della tipologia rurale del complesso tutelato. In alternativa potranno essere valutate soluzioni architettoniche che prevedano gelosie/frangisole mobili che ne richiamino tipologia e trama, al fine di dare continuità visiva e tipologica ai fronti interessati. Eventuali nuove proposte dovranno essere inoltrate a questo Ufficio con congruo anticipo, per le autorizzazioni di competenza.
- k) In fase di cantiere occorrerà accertarsi che le previste sostituzioni di alcuni architravi si rendano effettivamente necessarie in funzione dello stato di conservazione di ciascun elemento.
- l) Per tutti gli interventi di consolidamento da eseguirsi sulle strutture storiche, si prescrive l'utilizzo di malta a base di calce idraulica, cemento esente e priva di sali solubili. Si reputa, inoltre, un refuso quanto indicato nella tavola STR_A_02.11 come "nuovi cordoli in c.a.", poiché la descrizione non sembrerebbe corrispondere a quanto illustrato nei corrispondenti particolari costruttivi.
- m) Si prescrive l'utilizzo di mattoni pieni di recupero per tutti gli interventi da eseguirsi sulle murature storiche (cuciscuci, tamponature, ecc.). I mattoni semi-pieni o forati UNI potranno essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione di nuove tramezzature interne, da mettere in opera senza ammorsamenti alle strutture storiche.
- n) Si prescrive, ove possibile, il mantenimento delle attuali pavimentazioni in cotto – costituenti tipologia tipica dell'edificato rurale - che, se coinvolte da interventi di consolidamento degli orizzontamenti, dovranno essere accuratamente smontate e successivamente rimontate. Le nuove pavimentazioni in legno previste, potranno

essere eventualmente montate mediante tecniche a secco reversibili al di sopra della pavimentazione esistente e senza comprometterne la conservazione.

- o) Tutte le cromie dei nuovi tinteggi e delle finiture dei nuovi elementi metallici, compresi i parapetti, dovranno essere concordati con questo Ufficio, mediante campionature da eseguirsi *in situ* da sottoporre al funzionario responsabile di zona.
- p) In merito alle vie di accesso al piano interrato dell'edificio di sud-est (cfr. *punto 8*, ns. nota 28275/2021), si prende atto che tali spazi risultano accessibili sia dalla via Montina che dalla scala interna al fabbricato e che pertanto non è necessario il ripristino della porta di collegamento esterna sul lato est.

Si precisa che gli interventi di cui ai punti b, c, d, e, f, g, ai fini autorizzativi, rimangono sospesi finché non pervengano gli approfondimenti richiesti.

In merito agli **aspetti di tutela archeologica**:

- visti i precedenti agli atti;
- *considerato* che con nota prot.28275 del 26/11/2021 questa Soprintendenza ha richiesto l'inoltro di documentazione integrativa ritenuta necessaria al fine di poter formulare le valutazioni di competenza;
- *viste* le integrazioni pervenute e gli elaborati resi disponibili con nota prot.16975 dell'01/07/2022;
- *esaminato* l'elaborato n.ELG_07 – *Valutazione impatto archeologico* (prot. BZN_PU_ELG_07) contenente la relazione archeologica redatta dal dott. Monti incaricato;
- *considerato* che l'intervento ricade in area ad altissimo potenziale archeologico così come testimonia l'elevato numero di rinvenimenti archeologici ubicati nelle immediate vicinanze (si vedano: Tav.3 – *Carta delle Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica* del vigente PSC del Comune di Maranello; v. Tav.8.2 - *Carta delle Potenzialità Archeologiche* del PTCT della Provincia di Modena; *Atlante dei Beni Archeologici della Provincia di Modena*, III.2, Firenze 2006);
- *considerata* la presenza nell'area del complesso edilizio di Torre della Montina di strutture di epoca medievale, tra cui il fusto della torre ed altri elementi strutturali;
- *considerata* la tipologia dell'intervento che prevede scavi e modifiche dell'attuale morfologia del suolo;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene che l'opera di cui all'oggetto sia da sottoporre ad indagini archeologiche preventive secondo le prescrizioni di seguito elencate:

- 1) si richiede l'esecuzione di una serie di saggi lineari di verifica preliminare su tutta l'area interessata dagli interventi di scavo del progetto; tali saggi dovranno essere in numero e d'ampiezza sufficienti a comprendere l'eventuale presenza e la natura di elementi d'interesse archeologico nel sottosuolo;
- 2) i sondaggi, da effettuare con mezzo meccanico provvisto di benna liscia, dovranno raggiungere la profondità di progetto, con eventuali approfondimenti di quota se necessario;
- 3) nel caso di presenze di stratigrafie e/o resti strutturali, questo Ufficio potrà richiedere ulteriori approfondimenti;
- 4) le indagini archeologiche preventive, oltre alle attività su campo, dovranno prevedere la documentazione grafica che comprenderà la schedatura delle unità stratigrafiche rilevate, le planimetrie e le sezioni, in numero adeguato alla completa documentazione, le foto su supporto digitale;
- 5) i materiali eventualmente recuperati dovranno essere lavati, sistemati in idonei contenitori e conservati temporaneamente in locali appositamente predisposti.
- 6) al termine delle attività archeologiche dovrà essere prodotta, da parte della ditta incaricata, una relazione finale post-scavo che conterrà tutti i dati raccolti nel corso delle indagini. La modalità di consegna della relazione e della relativa documentazione di scavo dovrà essere conforme a quanto indicato sul sito web di questa Soprintendenza;

Le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.

Si fa inoltre condizione di dare a questa Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata.

A seguito dei risultati delle indagini, questo Ufficio valuterà eventuali ulteriori prescrizioni di tutela, ovvero comunicherà la chiusura delle stesse, previa ricezione della relazione del lavoro svolto da parte dell'archeologo.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
Sede Via Belle Arti n. 52, 40126 Bologna (Beni archeologici, storico-artistici e uff. esportazione) - Tel. (+39) 051 0569311
Sede Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna (Beni architettonici e paesaggistici) - Tel. (+39) 051 6451311
Centro Operativo di Ferrara Via Praisolo n. 1, 44121 Ferrara - Tel. (+39) 0532 234100
PEC mibac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it - PEO sabap-bo@cultura.gov.it - SITO WEB www.sabapbo.beniculturali.it

Ferme restanti le responsabilità del Direttore Lavori, che dovrà essere un architetto nel rispetto dell'art. 52 del R.D. 2537/1925, si fa inoltre condizione di dare comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni, indicando il nominativo dell'architetto a cui è affidata la direzione degli stessi. Sarà cura della Direzione Lavori mantenere i contatti con i funzionari incaricati di questa Soprintendenza, in particolare durante le fasi salienti delle lavorazioni, onde consentire una corretta sorveglianza e definire dettagli e modalità esecutive.

Si specifica che eventuali varianti al progetto qui approvato dovranno essere preventivamente sottoposte ad autorizzazione e si chiede, a conclusione dell'intervento così come autorizzato, di far pervenire una relazione descrittiva e fotografica attestante i lavori realizzati.

Restano salvi i diritti di terzi.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. dell'Emilia-Romagna entro 60 giorni o ricorso straordinario al Capo di Stato entro 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso.

La presente non sostituisce ogni altra necessaria autorizzazione o nulla osta non di competenza della Scrivente.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Alessandra Quarto

Firmato digitalmente da:
ALESSANDRA QUARTO

O= MiC
C= IT

Responsabili dell'istruttoria:

Arch. Carla Piazza, funzionario architetto

Dott.ssa Vanessa Poli, funzionario archeologo

Collaboratrice all'istruttoria: Arch. Margherita Costa, Ales S.p.A.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
Sede Via Belle Arti n. 52, 40126 Bologna (Beni archeologici, storico-artistici e uff. esportazione) - Tel. (+39) 051 0569311
Sede Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna (Beni architettonici e paesaggistici) - Tel. (+39) 051 6451311
Centro Operativo di Ferrara Via Praisolo n. 1, 44121 Ferrara - Tel. (+39) 0532 234100
PEC mbac-sabap-bo@mailcert.beniculturali.it - PEO sabap-bo@cultura.gov.it - SITO WEB www.sabapbo.beniculturali.it



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI
BOLOGNA
E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Cod. Fisc. 80151690379 – Codice IPA OEA59A

COMUNE DI MARANELLO

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0029739/2022 del 29/11/2022

Firmatario: MONICA MIARI, Mibact

rif. segnature

Bologna.

Spett.le

Arch. Lucia Bursi

lucia.bursi@archiworldpec.it

e p.c.

Comune di Maranello (MO)

comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it

Prot. n. rif. segnature

Pos. Archivio:

Risposta al foglio del 21.11.2022

(ns. prot.30117-A del 21.11.2022)

Class. 34.43.04/90.20

Allegati: //

Oggetto:

Maranello (MO) – Loc. La Montina - Complesso della Torre della Montina.

Dati catastali: Fg.28; Mapp. 38, 36, 251, 35, 34 (parte);

Proprietà: La Cicala S.R.L.

Recupero del complesso della Torre della Montina e sviluppo dell'area annessa ad uso alberghiero.

Trasmissione progetto indagini archeologiche preliminari

Parere di competenza

In riferimento alle opere richiamate in epigrafe, all'istanza pervenuta con la nota indicata a margine e facendo seguito ai pareri di questo Ufficio trasmessi con nota prot.21740 del 22/08/2022 e con nota prot.26015 dell'11/10/2022,

- *vista* la documentazione pervenuta e relativa al progetto delle indagini archeologiche preliminari elaborato dal dott. Occhi Simone, di AR/S Archeosistemi Soc. Coop.

tutto ciò richiamato e premesso, si ritiene assentibile la proposta di indagini archeologiche preliminari pervenuta.

Resta inteso che dette indagini saranno condotte da archeologi professionisti sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza senza alcun onere per la stessa.

Si anticipa sin d'ora che qualora si rinverano elementi di interesse archeologico conservati nel sottosuolo, questo Ufficio si riserva di richiedere eventuali approfondimenti di indagine e di formulare ulteriori prescrizioni di tutela in merito.

PER IL DIRETTORE GENERALE AVOCANTE

dott. Luigi La Rocca

IL DELEGATO

Dott.ssa Monica Miari

Firmato digitalmente da:

MONICA MIARI

O= MiC

C= IT

Responsabile dell'istruttoria:

Dott.ssa Vanessa Poli, Funzionario archeologo

vanessa.poli@cultura.gov.it



COMANDO MILITARE ESERCITO "Emilia Romagna"

NULLA OSTA N. 404-22

ESAMINATA *la documentazione tecnica del Comune dal comune di Maranello pervenuta con prot. n.0028684/2022 datato 16 novembre 2022 avente oggetto: Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14, comma 2 e art 14-ter della L. 241/90, secondo quanto previsto dall'art. 53 comma 6, lett. b), della L.R.21 Dicembre 2017, n. 24 per l'approvazione del progetto AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE "LA CICALA" MEDIANTE IL RECUPERO DEL COMPLESSO DELLA TORRE DELLA MONTINA E SVILUPPO AREA ANNESSA AD USO ALBERGHIERO, in variante agli strumenti urbanistici vigenti.*

ACQUISITO *dall'Organo tecnico competente il parere che l'opera descritta nella succitata istanza, per quanto desumibile dagli atti a disposizione, non interferisce con infrastrutture militari e/o zone soggette a Servitù Militari;*

RILASCIO *per quanto di competenza dell'Esercito il*
"NULLA OSTA"

alla realizzazione dell'opera, di cui all'istanza in argomento, senza l'imposizione di particolari vincoli.

Bologna, 07 DIC. 2022

IL COMANDANTE
Col. g.(AVES) t. ISSMI Guido ORSOLINI ORSOLINI



Spett.le

COMUNE DI MARANELLO

AREA TECNICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E

GESTIONE DEL TERRITORIO

Via Vittorio Veneto, 9

41053 – Maranello - MO

comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it

c.a. Arch. Elisa TOMMASINI

Modena, prot. n. 6869-2653 del 23/01/2023

PEC

Dir.Ing./Progettazione/Progettazione Sistemi a Rete/Pareri Complessi/FG

OGGETTO: Pratica 22410099 – Rif. Prot. 17965/2022 – Approvazione del progetto “AMPLIAMENTO DELL’ATTIVITA’ DI RISTORAZIONE “LA CICALA” MEDIANTE IL RECUPERO DEL COMPLESSO DELLA TORRE DELLA MONTINA E SVILUPPO AREA ANNESSA AD USO ALBERGHIERO” relativo agli edifici e all’area sita in MARANELLO, VIA MONTINA, in variante agli strumenti urbanistici vigenti - Richiesta parere.

In riferimento alla succitata richiesta, assunta a Prot. Hera Spa n. 65279 e Prot. INRETE n. 29869 del 19/07/2022, all’esito delle Conferenze dei Servizi tenutesi in data 26/07/2022 e 17/01/2023, alle integrazioni e contributi assunti a Prot. Hera Spa n. 100857 e Prot. INRETE n. 46434 del 17/11/2022, a Prot. Hera Spa n. 114390 e Prot. INRETE n. 52155 del 29/12/2022, a Prot. Hera Spa n. 5068 e Prot. INRETE n. 1990 del 18/01/2023, il tutto volto all’ottenimento del parere di competenza inerente il progetto per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi idrico integrato e gas nelle aree interessate dai lavori, eseguito il sopralluogo e l’istruttoria della pratica, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate, da recepire negli elaborati grafici da ripresentare prima dell’inizio lavori, per dare corso all’esecuzione delle opere di cui all’oggetto.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

Decorsi più di due anni tra l'emissione del presente parere e il rilascio del permesso di costruire della lottizzazione è necessario che il Soggetto Attuatore (di seguito S.A.)

HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051.287111 fax 051.287525

www.gruppohera.it

C.F. / Reg. Imp. 04245520376

Gruppo Iva “Gruppo Hera” P. IVA 03819031208

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.

Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna

tel. 051 287111 fax 051.2814289

www.inretedistribuzione.it

C.F. / Reg. Imp. BO 03479071205

Gruppo Iva “Gruppo Hera” P. IVA 03819031208

ripresenti formale richiesta di approvazione del progetto da parte di HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE"

Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza. Le modalità per formalizzare la successiva richiesta di parere per opere di urbanizzazione sono esclusivamente le seguenti:

- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it degli appositi moduli debitamente compilati disponibili nel sito www.gruppohera.it
- compilazione del nuovo WEBform disponibile sul sito www.gruppohera.it

La modulistica per l'invio della richiesta di parere tramite PEC e il link per l'accesso alla nuova piattaforma WEB sono disponibili sul sito http://www.gruppohera.it/progettisti_tecnici/ nella sezione "Richieste multiservizio\Pareri e preventivi per opere di urbanizzazione, spostamento/estensione reti\Domanda pareri per opere di urbanizzazione".

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti ed alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il S.A. dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il S. A. dovrà richiedere le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta dati cartografici su supporto digitale - clienti privati" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante uno dei seguenti canali:

- compilazione del **nuovo WEBform** disponibile sul sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".
- invio all'indirizzo PEC heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Nell'esecuzione dei lavori si dovranno adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si

renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S. A. o alla D. L. da esso incaricata, limitate varianti opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che potrebbero insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S. A., o della D. L. da esso incaricata, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri e cura a carico del S. A. l'esecuzione delle opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S. A. ma con realizzazione a cura di HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S. A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto.

Per tali opere il S.A dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S. A. andrà ad eseguire direttamente, HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S. A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S. A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un apposito rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune.

Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Sarà cura del S. A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente HERA S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente l'attestazione di conformità e la richiesta di affido della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i servizi.

Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto HERA S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A..

La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

ACQUA

➤ Rete Acqua

Si segnala la presenza in via Montina della condotta idrica in PVC DE 90 dalla quale sono derivate le utenze a servizio dei fabbricati esistenti, in parte oggetto di recupero.

Si conferma che il fabbisogno idrico aggiuntivo generato dalla riqualificazione del comparto (quantificato dal progettista in circa 3 litri / sec.) produce effetti negativi sugli attuali standard di distribuzione idrica che il Gestore del servizio idrico deve garantire sia alle future utenze del comparto, sia alle utenze esistenti nelle zone limitrofe e periferiche alimentate dal sistema di distribuzione idrica; l'attuazione del comparto è pertanto subordinata alla realizzazione di interventi di potenziamento rete/impianti extra-comparto di seguito descritto.

➤ Il Soggetto Attuatore deve partecipare, versando un contributo quota parte di Euro 8.500,00 ad HERA S.p.A. per dare corso alla progettazione/realizzazione di un intervento di potenziamento dell'impianto di sollevamento, posto all'interno del serbatoio "La Barbona", atto a pompare una maggior quantità di acqua verso il serbatoio "Lucchina" adibito a servire l'abitato di Torre Maina.

➤ Per corrispondere tali oneri il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica, quota parte, mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

La successiva accettazione del preventivo darà corso alla realizzazione dei lavori.

L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire i già menzionati adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto.

➤ Allacciamenti d'utenza acqua

Saranno realizzati successivamente da HERA S.p.A. in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento reti/impianti acqua previste ed alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

Si ricorda che il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua deve essere realizzato sul confine di proprietà, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali.

Le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.

Si segnala che la recente introduzione da parte di ARERA (Autorità di Regolazione Energia Risorse e Ambiente) della tariffa pro-capite, da applicare alle utenze del servizio idrico integrato, comporta la necessità di installare esclusivamente un misuratore per ogni unità immobiliare servita, superando il modello di allacciamento con contatore condominiale a servizio di più unità immobiliari. Solo in questo modo infatti è possibile applicare le giuste tariffe ai singoli utilizzatori, far pagare in maniera proporzionale ed equa rispetto ai volumi consumati ed incentivare pertanto il corretto uso di acqua. Maggiori dettagli sul tema e sulle eventuali deroghe ammesse sono riportati nel documento "Informativa HERA SpA: installazione contatori acqua individuali" presente nel sito www.gruppohera.it nella sezione progettisti e tecnici al seguente link:

https://www2.gruppohera.it/binary/hr_progettisti_tecnici/acq_mo_allacciamento/MD.HTC.03_01.35_Rev0_Info_contatori_acqua_individuali.1612177531.pdf

Relativamente alle eventuali richieste di allacciamento ad uso antincendio, si ricorda:

- Che ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza è compito della proprietà/datore di lavoro effettuare l'analisi del rischio incendio e garantire il mantenimento nel tempo dell'efficienza dei sistemi antincendio,
- Che la pressione della fornitura al contatore può subire nel tempo delle riduzioni rispetto alle condizioni di esercizio all'atto della prima fornitura del servizio – in quanto assoggettata a variazioni per differenti richieste idriche di rete legate alla stagionalità o a mutamenti del contesto urbanistico, ad interruzioni/limitazioni nella distribuzione dell'acqua per esigenze tecniche di gestione o per guasti, per modifiche di assetto gestionale di rete idrica.
- Che ai sensi dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, non è consentita la connessione diretta di sistemi di pompaggio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali, dovendo invece prevedere serbatoi di accumulo o di disconnessione a monte dei sistemi di pompaggio;
- Che, sempre a norma dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, al fine di garantire la potabilità delle acque di rete idrica pubblica, è fatto obbligo di installare a valle del contatore un idoneo sistema di disconnessione idraulico in grado di impedire l'inversione di flusso delle acque interne verso la rete idrica pubblica.

Pertanto, si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.

La realizzazione di allacciamento ad uso antincendio è subordinata all'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it del modulo "Richiesta parere per allaccio acquedotto/antincendio" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Acquedotto\Parere allacciamento antincendio".

Il Gestore, in risposta a questa richiesta, indicherà anche la pressione di funzionamento della rete.

FOGNATURA

➤ Acque reflue “nere” AREA PRIVATA (Rif. Tav BZN PU IDR 01 COROGRAFIA E PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO)

La fognatura per acque “nere” con la tubazione prevista in progetto, sia a servizio degli edifici oggetto di recupero che a servizio del nuovo insediamento ricettivo, è confermata e il punto di recapito finale è individuato nel collettore fognario di tipo “misto” CLS DN 300 presente in via Montina.

L'eventuale scarico delle acque della piscina è da considerarsi scarico di acque reflue “nere” che devono confluire nella fognatura “mista”.

Si evidenzia che le reti fognarie progettate, essendo queste ad esclusivo servizio dei fabbricati oggetto del dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.

➤ Acque meteoriche “Bianche” AREA PRIVATA (Rif. Tav BZN PU IDR 01 COROGRAFIA E PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO)

Si evidenzia che le reti fognarie progettate, essendo queste ad esclusivo servizio del fabbricato oggetto del dell'intervento, vengono classificate come allacciamento fognario di utente privato, che ne rimarrà proprietario e ne garantirà anche la futura manutenzione.

Per il drenaggio delle acque di origine meteoriche delle aree private, in riferimento alle caratteristiche idrologiche individuate per la zona nonché delle pendenze previste per i collettori, si conferma il loro recapito come di seguito indicato:

- le acque drenate dal nuovo complesso ricettivo alberghiero, nel pozzetto apicale della condotta di tipo “bianco” DN 500 afferente al Torrente “Tiepido” posta all'incrocio di via Montina di fronte al civ.26, in regime di invarianza idraulica.

- le acque drenate dall'intervento di recupero della torre “Della Montina” verranno convogliate alla fognatura “mista” di via Montina tramite l'attuale allacciamento fognario in essere.

➤ Acque meteoriche “Bianche” AREA DI CESSIONE (Rif. Tav BZN PU IDR 01 COROGRAFIA E PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO)

Per il drenaggio delle acque di origine meteoriche delle aree pubbliche di cessione (nuovo parcheggio antistante il cimitero), in riferimento alle caratteristiche idrologiche individuate per la zona nonché delle pendenze previste per i collettori in PVC 315 (UNI EN 1401), si conferma il loro recapito al collettore fognario di tipo “bianco” PVC 630 presente in via Montina di fronte allo stradello di accesso al civ. 15 che percorrendo la carrarecchia posta a fianco del civ. 10 afferisce le acque drenate al Torrente “Tiepido”.

➤ Premettendo che HERA Spa è gestore del S.I.I., ma non del corpo idrico di recapito delle acque “bianche”, si precisa che sarà incompenza del S.A. definire e ottenere l'assenso per il loro scarico presentando apposita richiesta di concessione all'Ente Proprietario ed all'Ente Gestore del Corpo Idrico, che ne fisserà i limiti e le modalità di immissione.

➤ **Si informa che il progetto esecutivo sarà da intendersi approvato solo in presenza di parere favorevole da parte dell'ente gestore del corpo recettore, da fornire in copia alla scrivente prima dell'inizio lavori.**

➤ Si rammenta, che nel caso di nuove urbanizzazioni o di interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana interessanti gli agglomerati esistenti di cui alle DGR 201/2016, DGR 569/2019, aggiornati dalla DGR n.2153 del 20/12/2021, che prevedano, tra l'altro, la realizzazione di nuove reti bianche, gli eventuali scarichi in corpo idrico superficiale (a cielo aperto o tombato) di queste ultime dovranno essere autorizzati prima della loro messa in esercizio anche al fine di consentire all'Autorità competente di fornire preventivamente le prescrizioni tecnico-gestionali alle quali gli scarichi dovranno essere soggetti. In questo caso l'autorizzazione dovrà essere rilasciata direttamente al Soggetto Attuatore responsabile della realizzazione degli interventi per il tempo strettamente necessario alla realizzazione degli stessi in vista del successivo trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al Gestore.

➤ Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Fognatura".

Per gli sportelli SUAP dei Comuni ed Enti è stato creato il canale dedicato tramite l'indirizzo pec istruttoriafognaturaenti@pec.gruppohera.it.

Per i progettisti che intendono presentare domanda tramite gli sportelli SUAP la modulistica da compilare è disponibile sul sito web. Si sottolinea l'importanza di richiedere il "parere per scarichi domestici" durante la fase di progettazione dei fabbricati in modo da poter recepire le prescrizioni sui dispositivi di pre-trattamento (degrassatore, imhoff, ecc...), così come previsto dalla specifica tecnica "103207 - ALLACCIAMENTI FOGNARI A GRAVITA".

GAS

➤ Rete Gas

Si conferma che la rete gas 7^a specie DN 100 e DN 65 esistente, posta in via Montina e dalla quale dovrebbe derivarsi la nuova utenza gas, risulta sufficiente a garantire il fabbisogno energetico aggiuntivo generato dal nuovo comparto, stante quanto indicato dal progettista come presunti nuovi consumi.

➤ Allacciamenti d'utenza gas

Si precisa che nella documentazione pervenuta è esplicitato un fabbisogno energetico richiesto presunto; pertanto, ulteriori richieste del comparto maggiori di quelle presunte, saranno trattate come fornitura da frontista.

Qualora, l'esecuzione di verifiche della rete di distribuzione gas 7^a specie effettuate tramite simulazioni di funzionamento, evidenziano la non sostenibilità del nuovo incremento di portata nelle tubazioni esistenti, dovuto al fabbisogno energetico generato dal nuovo comparto, INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riserva la possibilità di

subordinare l'erogazione del servizio a prescrizioni inerenti a potenziamento di reti locali necessario a garantirne il corretto funzionamento.

Eventuali nuovi allacciamenti saranno realizzati successivamente da INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. in seguito alla approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento ed eventualmente in seguito all'esecuzione delle opere di posa reti gas, qualora richieste.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante, previa la succitata approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati, la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza gas.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il nostro tecnico sig. Vincenzo Gualtieri ai seguenti recapiti: tel. 059 407765, e-mail vincenzo.gualtieri@gruppohera.it, pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto e l'eventuale OdL indicato nonché la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Responsabile Progettazione Ingegneria HERAtch S.r.l.

Procuratore speciale Hera S.p.A. e INRETE S.p.A.

Dott. Ing. Luca Migliori

Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A.

Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"

Allegati:

BZN PU IDR 01 COROGRAFIA E PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO



