

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

Ns. Prot. 16/2019

Allegato 6



### RELAZIONE TECNICA DI INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO AGROALIMENTARE "AIMO" E LA DELOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI ESISTENTI IN ALTRO COMPARTO

#### INDICE

- pag. 2 Introduzione
- pag. 6 Soggetti Attuatori
- pag. 7 Interventi previsti
- pag. 16 Proposta di intervento art. 53 della LR 21 dic. 2017 n°
- pag. 16 Interventi diretti mediante Permesso di Costruire
- pag. 17 Interventi oggetto della proposta di Accordo procedimentale art. 18 L.R. 20/2000
- pag. 18 Tempi per la realizzazione delle opere
- pag. 19 Tabella riassuntiva usi e superfici di progetto

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

### INTRODUZIONE

2

#### ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO IL 14 DICEMBRE 2017 DELIBERAZIONE DEL CC N° 167

Con il progetto di ampliamento il "Gruppo De Nigris" si pone anche l'obiettivo di migliorare ulteriormente le condizioni di accesso e recesso dal Complesso Agroalimentare AIMO, già oggetto del precedente Accordo di Programma approvato con la delibera n° 167 del Consiglio Comunale di Carpi in data 14 dicembre 2017 ed in corso di attuazione.

Con il rilascio dei Permessi di Costruire, Prot. di Settore 550/2018 del 24/01/2019 e 551/2018 del 26.11/2018, è stata autorizzata l'esecuzione di opere consistenti nella realizzazione di una nuova viabilità interna, la delocalizzazione all'interno del centro aziendale di un edificio esistente, e alla riqualificazione dell'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di delocalizzazione; il tutto finalizzato a una drastica diminuzione del traffico veicolare pesante transitante sulla Via Fornaci nei pressi dell'abitato della frazione di Santa Croce, oltre che ad un ulteriore ammodernamento dell'azienda.

Attualmente le opere previste all'interno del precedentemente citato accordo, risultano parzialmente realizzate. A seguito del rilascio del Permessi di Costruire, sono state realizzate le opere di maggior interesse pubblico: la viabilità interna, ad oggi perfettamente funzionante e la demolizione del fabbricato posto in prossimità della S.P. 468 per Correggio.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni previste:

- a) fabbricato da utilizzare come impianto produttivo agroalimentare, non è stato ancora realizzato in quanto, gli interventi richiesti con la presente proposta di Accordo, influiscono in modo rilevante sul layout aziendale; pertanto, solo dopo l'esito della presente proposta di Accordo di Programma si potrà procedere con la sua realizzazione;
- b) il nuovo accesso previsto dalla S.P. 468 per Correggio, potrebbe essere realizzato diversamente in relazione all'esito della presente Proposta, anche in relazione al recupero di un fabbricato di proprietà posto in fregio all'area di intervento. Anche in questo caso si procederà al suo completamento dopo l'esito della presente Proposta.

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)  
tel. 059/643727 - fax 643728  
P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

I relativi titoli abilitativi sono alla data odierna ancora efficaci, si è dato corso alla comunicazione di inizio lavori e si è provveduto al pagamento dell'intero ammontare degli oneri previsti.

### PROPOSTA PER ULTERIORI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Lo sviluppo delle attività del "Gruppo De Nigris", comporta la esigenza di poter ampliare le superfici da destinare alle attività produttive e di stoccaggio dei prodotti.

Inoltre la attività di promozione dei prodotti particolarmente rivolta a clienti/consumatori stranieri, avviata con l'apertura del "Balsamico Village" (vedi Allegato 2), comporta l'esigenza di dotare il complesso di altre strutture dedicate all'accoglienza del cliente e del consumatore, per far conoscere i prodotti del Gruppo nonché il contesto ove vengono svolte le attività produttive. In altri termini una parte del progetto è dedicato alle strutture che permetteranno ai clienti/consumatori di conoscere il territorio, le sue tradizioni e le sue eccellenze alimentari.

Come per il passato il "Gruppo De Nigris" intende sviluppare gli interventi, mediante l'utilizzo di fabbricati già presenti all'interno delle aree di proprietà, mediante la loro ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.

Il Gruppo inoltre per le ulteriori esigenze, ha previsto la delocalizzazione delle superfici esistenti all'interno di un complesso ex "Centro Zootecnico Le Valli", riportandone il sedime all'utilizzo agricolo e potendo quindi garantire un consumo del suolo pari a zero.

Inoltre con il progetto il Gruppo intende ulteriormente migliorare la condizione del traffico pesante, già in parte previsto con il precedente Accordo di Programma, in modo da poter liberare il centro abitato di S. Croce dal traffico pesante.

Infine, tale programma porterà un ammodernamento dell'impianto produttivo con la realizzazione del deposito meccanizzato, consentendo all'azienda di affacciarsi all'industria 4.0 iniziando una tendenza all'automazione industriale, andando a integrare alcune nuove tecnologie produttive per migliorare le condizioni di lavoro, creare nuovi modelli di business e aumentare la produttività e la qualità produttiva degli impianti. Ed è inoltre scontato che la realizzazione di tutti gli altri edifici volti all'aumento della potenzialità ricettiva del Balsamico Village, porteranno ad un aumento dell'occupazione, essendo che questi necessiteranno di una gestione autonoma ma ad oggi, nel

#### **STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

momento contingente in cui si trovano i mercati, risulta difficile quantificare tale aumento. È probabile ipotizzare che questi vedano un aumento di circa 20/25 unità.

Gli ampliamenti delle attività produttive e di stoccaggio dei contenitori in vetro e dei prodotti, si rendono necessari per adeguare il ciclo produttivo alle nuove disposizioni in materia di sicurezza dei prodotti nel rispetto dei protocolli imposti per il commercio internazionale. Da ciò quindi la proposta di realizzare un fabbricato ad uso deposito meccanizzato.

Inoltre lo sviluppo delle attività, comporta anche l'adeguamento degli stoccaggi delle materie prime.

Le altre proposte di ampliamento, oltre ad un ulteriore miglioramento della viabilità, riguardano le strutture destinate all'accoglienza del cliente/consumatore.

Con la presente Proposta il "Gruppo De Nigris" propone quindi la realizzazione dell'ampliamento, in parte recuperando volumi posti sul sito attraverso opere di ristrutturazione ed in parte proponendo la delocalizzazione da altro comparto di superfici edificabili, **permettendo di effettuare le opere senza incremento di carico urbanistico e senza l'utilizzo di ulteriore suolo da destinare a nuove costruzioni.**

In particolare la proposta di delocalizzazione che riguarda il complesso immobiliare posto in Carpi, località Migliarina, Via Lunga n°52, denominato "Centro Zootecnico Le Valli", utilizzato in tempi passati per l'allevamento di bestiame. Da anni questo si trova in completo disuso e abbandono (si veda elaborato fotografico allegato), stato che ha inoltre fortemente compromesso le strutture che ad oggi si trovano in condizioni precarie di sicurezza. Con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita in data 26 giugno 2019 e dai successivi atti integrativi, i soggetti interventori hanno avuto la disponibilità da parte della proprietaria, del complesso immobiliare precedentemente citato.

Questa operazione è finalizzata alla delocalizzazione della superficie complessiva esistente all'interno del "Centro Zootecnico Le Valli", nelle aree del "Gruppo De Nigris", posto in Carpi, località Santa Croce, tra le Vie Fornaci, Carrobbio e S.P. 468 per Correggio. L'operazione di

### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

delocalizzazione porterà una radicale riqualificazione dell'area, attraverso la demolizione di tutti i fabbricati esistenti, di tutte le pavimentazioni, migliorando sensibilmente la condizione del sito posto in zona a completa vocazione agricola, improntata sulla coltivazione dei terreni e non sull'allevamento di bestiame, riportandolo allo stato originale di terreno agricolo coltivabile.

A garanzia delle opere di demolizione e bonifica, verrà prestata adeguata garanzia fidejussoria.

La consistenza delle superfici oggetto della delocalizzazione dell'ex "Centro Zootecnico Le Valli", è stata determinata avendo a riferimento gli immobili esistenti.

Per lo stato legittimato degli immobili, si fa riferimento alla Concessione Edilizia 561/99, con la quale è stato possibile desumere tutte le superfici esistenti, così suddivise per usi e quantità:

- Uso U1/1 per 452,79mq
- Uso U5/2 per 2.488,65mq
- Uso U5/3 per 4.392,39mq

Per un totale di 7.333,83mq come riportato all'interno della dichiarazione di conformità urbanistica catastale allegata.

Tali superfici verranno pertanto utilizzate, in base alle esigenze aziendali, per realizzare gli interventi di seguito elencati e meglio rappresentati nelle tavole di progetto allegate alla presente.

Sia all'interno delle Tavole 1 e 2 che in calce alla presente relazione, vengono riportate le tabelle riassuntive di tali superfici e usi andando, attraverso l'utilizzo di campiture con colori diversi, a rappresentare le superfici nel loro stato di fatto, e di come tali superfici vengono previste nello stato di progetto.

### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

## STUDIOCARPI

### SOGGETTI ATTUATORI

- ✓ **INTERVENTORE 1:** Sig. Armando De Nigris, nato a Napoli il 18/08/1964, Codice Fiscale DNG RND 64M18 F839Y, nella sua veste di Legale Rappresentante della **Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.** (facente parte del gruppo De Nigris) con Sede in Carpi (MO) Via Carrobbio n°2, Partita IVA 01 52 97 40 365, proprietaria dei terreni agricoli con sovrastanti fabbricati, posti in Carpi, Via Carrobbio n.1, 2 e in S.P. 468 per Correggio n.57/a (come meglio dettagliato all'interno dell'allegato 1);
- ✓ **INTERVENTORE 2:** Sig. Armando De Nigris, nato a Napoli il 18/08/1964, Codice Fiscale DNG RND 64M18 F839Y, nella sua veste di Legale Rappresentante della **DENIMMOBILIARE S.r.l.** (facente parte del gruppo De Nigris) con Sede in Carpi (MO) Via Carrobbio n°2, Partita IVA 02 95 06 70 360, proprietaria del complesso immobiliare posto in Comune di Carpi contraddistinto al Catasto al foglio n°166 Mappali 30, 173, 175 e 202 denominato "P.P. 15 – Acetificio AIMO", e dell'appezzamento di terreno contraddistinto al Catasto al foglio n°166 Mappale 164 consistente in terreno agricolo;
- ✓ **INTERVENTORE 3:** Sig. Armando De Nigris, nato a Napoli il 18/08/1964, Codice Fiscale DNG RND 64M18 F839Y, nella sua veste di Legale Rappresentante dell'**A.I.MO. Acetifici Italiani Modena S.r.l.** (facente parte del gruppo De Nigris) con Sede in Carpi (MO) Via Fornaci n°12, Partita IVA 02 25 83 00 363, gestore dei fabbricati produttivi/agricoli facenti parte delle proprietà precedentemente citate;
- ✓ **PROPRIETARIA:** Sig. Giuliano Carletti, nato a Torcegno (Trento) il 15/07/1960, Codice Fiscale CRLGLN60L15L211V, nella sua veste di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della società **PARMAREGGIO S.P.A.** con Sede in Modena Via Polonia n° 30-33 Codice Fiscale e Partita IVA 01299680353, con i poteri proprietaria del complesso immobiliare posto in Carpi, località Migliarina, Via Lunga n°52, denominato "Centro Zootecnico Le Valli", ad oggi in completo disuso, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al foglio n° 29 mappale n° 12.

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)  
tel. 059/643727 - fax 643728  
P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

### INTERVENTI PREVISTI

Al fine di una più completa valutazione del Progetto di ampliamento allegato alla presente PROPOSTA di ACCORDO PROCEDIMENTALE, nello stesso sono stati inseriti anche gli interventi alla data già autorizzabili con semplice intervento diretto in quanto legittimati dalla vigente normativa urbanistica.

Con riferimento alla tavola di progetto n° 2, gli interventi previsti consistono in:

#### Intervento 00

Lavori di demolizione all'interno del "Centro Zootecnico Le Valli" dei fabbricati, rimozione pavimentazioni, successivo ripristino dell'area per usi agricoli.

I lavori saranno effettuati a cura delle società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l. e DENIMMOBILIARE S.r.l.

Le operazioni sono propedeutiche alla delocalizzazione delle superfici avendo a riferimento la loro consistenza con lo stato legittimato dalla Concessione Edilizia 561/99 (vedi Tavola 1), con la quale è stato possibile desumere tutte le superfici esistenti, così suddivise per usi e quantità:

- Uso U1/1 per 452,79mq
- Uso U5/2 per 2.488,65mq
- Uso U5/3 per 4.392,39mq

A completamento delle operazioni di demolizione, si provvederà al trasporto del materiale di risulta e a riportare l'area ad usi agricoli.

L'area di risulta, destinata ad usi agricoli, sarà priva di capacità edificatoria.

A garanzia della corretta esecuzione delle operazioni di demolizione e bonifica, verrà prestata garanzia fidejussoria per l'importo di €. 272.000,00 (euro duecentosettantaduemila/00), prestata quanto ad €. 222.000,00 (euro duecentoventiduemila/00) dalla Soc. DENIMMOBILIARE S.R.L. e quanto ad €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00) dalla Soc. AZIENDA AGRICOLA QUERCETA S.R.L.

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

### Intervento 01

#### Costruzione di un fabbricato ad uso deposito meccanizzato

I lavori saranno effettuati a cura della società DENIMMOBILIARE S.r.l.

Mediante l'utilizzo di 6.000,00mq derivanti dalla potenzialità del "Centro Zootecnico Le Valli", si prevede la costruzione di un fabbricato ad uso deposito meccanizzato. Tale edificio si configura come ampliamento dello stabilimento agroalimentare realizzato nel contesto del Comparto P.P.15, consentendo lo stoccaggio di tutti i coadiuvanti delle lavorazioni. Tale costruzione risulta oggi di primaria importanza per l'aumento esponenziale nel corso degli anni della produzione aziendale, ma soprattutto per adeguarsi ai protocolli previsti dalle norme sempre più restrittive dettate dai mercati internazionali, che prevedono lo stoccaggio dei contenitori in vetro, in magazzini chiusi. Il nuovo fabbricato, previa la demolizione della recinzione posta sul lato nord del Comparto P.P. 15, verrà posto in diretta comunicazione con l'impianto esistente.

8

*Al fine della realizzazione dell'immobile di cui al presente intervento 4.01, verrà attivata la procedura di cui all'art.53 Legge Regionale 21 Dicembre 2017, N.24.*

### Intervento 02

#### Realizzazione di ulteriore nuova viabilità

I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.

Realizzazione di ulteriore nuova viabilità, con lo scopo di eliminare completamente il traffico veicolare pesante gravitante sul complesso Agroalimentare, dalla Via Fornaci. Con l'accordo di programma approvato con delibera di Consiglio Comunale n.167 del 14 dicembre 2017, e il successivo rilascio dei Permessi di Costruire di cui ai Prot. di Settore 550/2018 e 551/2018, si prevede di spostare il traffico in entrata e in uscita dai vari insediamenti, sulla nuova viabilità interna progettata a partire dalla S.P. 468 per Correggio all'altezza del civico 57/a, fino all'interno del centro aziendale, sgravando in questo modo il centro abitato della frazione di Santa Croce. Tutt'ora lo stabilimento industriale registra annualmente il transito di 1500 autocisterne ripartite in modo mediamente equo nei 12 mesi (vedi allegato 3\_relazione flusso traffico), e che attualmente

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

viaggiano da e per il sito degli Acetifici Italiani Modena transitando, per raggiungere quest'ultimo, sulla Via Fornaci. Questi mezzi, con l'ulteriore potenziamento della nuova viabilità, verranno dirottati sulla provinciale ed effettueranno tutte le operazioni utilizzando la viabilità interna privata, per poi tornare ad uscire sempre dal nuovo accesso sulla provinciale, sgravando quindi la Via Fornaci anche da questo flusso. La realizzazione di questo ulteriore potenziamento della nuova viabilità di accesso ai Complessi di proprietà degli *Interventori 1 e 2*, eliminerà completamente il traffico veicolare pesante indotto dalle attività degli interventori dalla Via Fornaci e dal centro abitato di Santa Croce, migliorando inoltre la mobilità interna dell'azienda. Questa nuova strada intersecherà la Via Carrobbio in prossimità di due canali di bonifica, il "Canale di Santa Croce" e lo "Scolo Cavata Occidentale". In base ai rilievi effettuati sul posto, e ai contatti preliminari presi con il Tecnico della Bonifica Emilia Centrale, la nuova viabilità verrà realizzata a raso della Via Carrobbio, creando i necessari tombamenti/scatolari sui due canali oggetto di interferenza, con le modalità e caratteristiche tecniche richieste dall'ente gestore e proprietario. Successivamente, in accordo con il settore Lavori Pubblici, verrà approntata debita segnaletica stradale sull'intersezione che si verrà a creare.

*Per tale intervento si propone l'attivazione della procedura prevista all'art.53 della Legge Regionale 17 dicembre 2017 n° 24.*

### Intervento 03

#### Costruzione di un agriturismo

I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.

Mediante l'utilizzo di 880,00mq derivanti dalla potenzialità del "Centro Zootecnico Le Valli", è prevista la costruzione di un agriturismo, con lo scopo di potenziare la nuova realtà nata all'interno del gruppo De Nigris, e denominata "BALSAMICO VILLAGE" (vedi Allegato 2). Il fabbricato verrà realizzato riprendendo le tipiche caratteristiche architettoniche dei fabbricati in zona agricola del nostro territorio, realizzando al suo interno il numero massimo di stanze concesse dalla vigente normativa in materia di agriturismo, oltre agli spazi comuni necessari alla corretta fruibilità della

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

struttura. A corredo del fabbricato principale, sono stati progettati due bassi comodi con lo scopo di ricreare la tipica corte agricola. All'interno di queste due piccole strutture verranno sistemate botti espositive con l'unico fine di promuovere il marchio aziendale. Nei pressi di questo insediamento verrà inoltre realizzata una "ghiacciaia" interrata con lo scopo di ricreare una struttura che ha caratterizzato per secoli la vita contadina. Anche questa nuova costruzione in progetto è inserita all'interno del circuito turistico dove verranno, in un contesto ricco di suggestione, presentati e mostrati i prodotti di nicchia della società, oltre a narrare la funzione di tale elemento nel corso dei secoli. Nelle immediate vicinanze della ghiacciaia, è prevista la costruzione di un campo da bocce, con lo scopo di dare un punto di ritrovo alla comunità locale e far rivivere il gioco che ha rappresentato il passatempo delle genti emiliane in tempi non troppo lontani.

10

*L'intervento risulta compatibile con la vigente normativa urbanistica, per tipologia costruttiva che ben rispecchia aspetti, forme e caratteristiche del nostro territorio rurale, e per gli usi previsti in quanto compatibili con la zona agricola.*

### Intervento 04

#### Nuovo edificio da adibire ad "acetaia"

I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.

Mediante l'utilizzo di 650,00mq derivanti dalla potenzialità residua del 2° Appoderamento (vedi Allegato 1) si realizzerà un nuovo edificio da adibire a "acetaia". Questa struttura che conterrà numerosissime batterie di barili per l'invecchiamento dell'aceto, diventerà la "punta di diamante" della parte produttiva dell'azienda, e anch'essa inserita nel percorso turistico, darà vita a una sorta di deposito storico legato all'utilizzo dei barili dove, contestualmente alle visite turistiche che si svolgeranno in un ambiente particolarmente curato e dettagliato, verrà stagionato aceto balsamico di Modena. L'edificio è stato progettato con forme che diano un chiaro richiamo ai barili, garantendo comunque quella particolarità architettonica tipica dei musei di nuova concezione. E' proprio attraverso questa progettazione che il Gruppo De Nigris vuole rendere unico questo

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)  
tel. 059/643727 - fax 643728  
P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

11

ambiente, proponendo una struttura di nuova concezione, ma con lo sguardo sempre rivolto al nostro passato e alla nostra storia.

*L'intervento non risulta compatibile con la vigente normativa urbanistica, in quanto la tipologia architettonica prevista non rispecchia le forme tipiche del nostro territorio rurale, come previsto all'interno delle linee guida "Paesaggi da Ricostruire".*

### Intervento 05:

**Ampliamento del fabbricato ad oggi esistente ed utilizzato in parte per lo stoccaggio dell'aceto e in parte a sala conferenze, cucina didattica, bar e sala ristoro**

**I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l..**

Mediante l'utilizzo di 420,00mq derivanti dalla potenzialità del "Centro Zootecnico Le Valli", si prevede di realizzare un ampliamento del fabbricato ad oggi esistente ed utilizzato in parte per lo stoccaggio dell'aceto e in parte a sala conferenze, cucina didattica, bar e sala ristoro attraverso servizi di catering. Con questo progetto, si prevede di realizzare un nuovo ristorante, con lo scopo di implementare la già avviata sala polivalente, che nel corso di questi anni ha visto numerosissime iniziative che hanno interessato il territorio Carpigiano, oltre ad aver ospitato migliaia di turisti nel contesto del denominato "Balsamico Village". La struttura è stata pensata per integrarsi alla perfezione con l'immobile esistente, diventando una sorta di naturale ampliamento volumetrico e architettonico, con la facciata principale del corpo in ampliamento perfettamente simmetrica a quella esistente. Questo ambiente nasce con lo scopo di diventare un punto di riferimento per l'enogastronomia della città.

*L'intervento risulta compatibile con la vigente normativa urbanistica, sia a livello tipologico che per gli usi in quanto si prevede di utilizzare la superficie dell'esistente uso U5/1 per creare l'uso U2/3, trasformazione prevista dall'art.71.06 delle N.T.A. vigenti.*

### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

### Intervento 06

#### *Area pesa attualmente in essere e legittimata con DIA 569/2007 da annettere all'impianto produttivo*

A est del fabbricato industriale esistente, a suo tempo fu realizzata un area pesa, contenente inoltre i P2 richiesti all'interno della convenzione legata al PP15, ad oggi utilizzata per le operazioni dell'azienda. Il presente progetto prevede la realizzazione di una nuova pesa all'interno dell'area produttiva, dislocamento che verrà pensato in base ai futuri layout aziendali. Nonostante ciò si chiede che tale area, attualmente posta all'interno di una zona agricola, venga annessa a tutti gli effetti allo stabilimento industriale in quanto parte integrante fin dalla sua nascita, al fine di dislocarla in un contesto urbanistico consono al suo stato.

*Al fine di cui al presente intervento 4.06, verrà attivata la procedura di cui all'art.53 Legge Regionale 21 Dicembre 2017, N.24.*

### Intervento 07

Restauro e risanamento conservativo e realizzazione di due corpi di collegamento in vetro tra fabbricati esistenti.

*I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.*

Mediante l'utilizzo di 30,00mq derivanti dalla potenzialità del "Centro Zootecnico Le Valli", si prevede la realizzazione di due corpi di collegamento in vetro tra i fabbricati esistenti. Il progetto prevede il completo restauro e risanamento conservativo del corpo principale e la demolizione e ricostruzione dei bassi comodi, per la realizzazione di una wellness farm con centro benessere "agricolo" (bagni di fieno, vino terapia, vasca del sale, trattamenti all'argilla, bagno alle erbe, hot stone massage, trattamenti ayurvedici, ecc...). L'edificio principale verrà recuperato nel pieno spirito del vincolo che lo caratterizza, andando ad adibire il corpo centrale a zona piscina, la quale si svilupperà nell'area che ospitava la stalla, per poi proseguire in continuità nel parco retrostante. I due bassi comodi, da adibire ad aree massaggi, saranno collegati al corpo principale attraverso la costruzione dei due corpi di collegamento in vetro previsti in progetto. La proposta di realizzare i

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

13

due corpi di collegamento permette di garantire una corretta fruizione degli ambienti da parte degli ospiti. L'impiego del vetro è stato previsto con lo scopo di renderli impercettibili alla vista e completamente neutri rispetto alle altre strutture.

*L'intervento, in riferimento ai soli corpi di collegamento in progetto, risulta compatibile come uso ma non risulta compatibile con le norme in merito alla tipologia architettonica, che non rispecchia elementi tipici del nostro territorio rurale, come previsto all'interno delle linee guida "Paesaggi da Ricostruire".*

### Intervento 4.08:

**Demolizione e ricostruzione dei due fabbricati "minori" posti in fregio alla S.P. 468 per Correggio**

*I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.*

E' prevista la demolizione e ricostruzione dei due fabbricati "minori" posti in fregio alla S.P. 468 per Correggio (il fabbricato principale sarà oggetto di ristrutturazione attraverso intervento diretto), Vedasi le tavole di progetto 3/a e 3/b. Per quanto riguarda il fabbricato "Q", si intende ricostruire la parte storica e maggiormente caratterizzante l'insediamento, cioè l'ex porcile/pollaio, attenendosi fedelmente a quanto riportato sugli elaborati grafici legittimati e depositati agli atti presso il Comune. Le restanti parti, unite al fabbricato "R", consentiranno di realizzare un nuovo edificio con la funzione di spazio polivalente/multifunzionale e ufficio di ricezione turistica territoriale. Entrambi gli edifici saranno funzionali all'intera parte ricettiva dell'azienda, integrandosi con il fabbricato principale il quale, attraverso intervento diretto, verrà adibito a bar e sala conferenze. All'interno degli elaborati grafici sono stati rappresentati i parcheggi previsti come dotazione di P1, questi progettati in base a previsioni di afflusso all'interno delle strutture. Tutte le pavimentazioni previste, saranno realizzate con materiali compatibili con la zona agricola e dotati di debita permeabilità.

*L'intervento risulta compatibile con le norme per l'uso previsto ma non conforme alle linee guida "Paesaggi da Ricostruire".*

### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

### Intervento 4.09:

**Accesso dalla S.P. 468: ingresso principale di tutto il complesso.**

**I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l..**

All'interno dell'accordo approvato con delibera di Consiglio Comunale n.167 del 14 dicembre 2017, è stata autorizzata la realizzazione del nuovo accesso sulla S.P. 468 per Correggio, accesso avente le caratteristiche previste per la zona agricola. Successivamente veniva rilasciato PDC prot. Sett. 551/2018, con il quale è stato realizzato tale nuovo accesso e la nuova viabilità interna. Questo primo tratto già ad oggi è utilizzabile dalla proprietà. Con la presente Proposta di progetto a seguito della realizzazione di un'unica viabilità interna, l'accesso dalla S.P. 468 diventerà l'ingresso principale dell'azienda. Con il progetto si prevede pertanto di realizzare un impianto che dia la giusta importanza e visibilità all'insediamento del "Gruppo De Nigris". Verrà realizzato mediante l'impiego di pannelli in "corten" retro illuminati, che per le loro caratteristiche e colore, ben si sposano con l'ambiente agricolo riproponendo la cromia della terra (le scritte/intarsi proposte sulle viste allegate sono puramente indicative al fine di far comprendere l'illuminazione che si vuole dare all'impianto). Tutte le aree di manovra sia in uscita che in entrata, saranno di ampie dimensioni, in quanto vedranno il transito sia dei mezzi pesanti che di quelli leggeri, garantendo in questo modo la minore interferenza possibile tra i flussi produttivi e non.

14

*Al fine di cui al presente intervento 4.06, verrà attivata la procedura di cui all'art.53 Legge Regionale 21 Dicembre 2017, N.24.*

---

*Con la semplice finalità di dare completezza agli intenti della proprietà, si vanno a relazionare due interventi che verranno eseguiti in modo diretto dal Gruppo De Nigris e svincolati dalla presente richiesta, ma contestualizzati all'interno della visione globale futura.*

### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

- Ristrutturazione edilizia del fabbricato posto in fregio alla S.P. 468 per Correggio

I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l..

Attraverso intervento diretto, e al fine di apportare una completa riqualificazione del nuovo ingresso Aziendale, verrà effettuata una completa ristrutturazione dell'edificio esistente posto in fregio alla S.P. 468 per Correggio, il quale verrà utilizzato con USI compatibili e finalizzati alle attività da svolgere all'interno del complesso.

15

*L'intervento risulta compatibile con la vigente normativa urbanistica, in quanto trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia su fabbricato esistente.*

- Nuovo impianto silos per lo stoccaggio delle materie prime

I lavori saranno effettuati a cura della società Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l..

Mediante l'utilizzo di 900,00mq derivanti dalla potenzialità residua del 2° Appoderamento (vedi Allegato 1), si andrà a realizzare un nuovo impianto silos, propedeutico allo stoccaggio dell'aceto, attività principale dell'azienda.

*L'intervento risulta compatibile con la vigente normativa urbanistica, in quanto trattasi di impianti propedeutici alle lavorazioni legate all'agricoltura.*

### INTERVENTORE 3 – Soc. A.I.MO. s.r.l Acetifici Italiani Modena

Sin dall'originario insediamento è il gestore di tutti gli impianti produttivi delle società facenti parte del "Gruppo De Nigris" e continuerà nella sua funzione di gestore anche dei nuovi impianti propedeutici all'attività industriale.

### PROPRIETARIA

Proprietaria del complesso immobiliare posto in Carpi, località Migliarina, Via Lunga n°52, denominato "Centro Zootecnico Le Valli", ad oggi in completo disuso e abbandono, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al foglio n°29 mappale n°12. Tutte le strutture esistenti

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

verranno demolite, vedasi intervento 4.0, consentendo la delocalizzazione dell'intera superficie in essere all'interno dei centri aziendali del "Gruppo De Nigris", con lo scopo di garantire la possibilità di realizzazione gli interventi precedentemente illustrati. Appena terminate le operazioni di demolizione delle strutture, l'intera area verrà bonificata e riportata allo stato originario di terreno agricolo, con la conseguente riqualificazione dell'area. I terreni agricoli di risulta, resteranno privi di futura capacità edificatoria.

16

### PROPOSTA DI INTERVENTI ART. 53 L.R. 21 Dic. 2017 n° 24

- *Intervento 4.01: costruzione di un fabbricato ad uso deposito meccanizzato.*
- *Intervento 4.02: realizzazione di ulteriore nuova viabilità*
- *Intervento 4.06: area pesa da annettere all'impianto produttivo*
- *Intervento 4.09: accesso dalla S.P. 468 - ingresso principale di tutto il complesso.*

### INTERVENTI DIRETTI

- *Intervento 4.03: costruzione di un agriturismo;*
- *Intervento 4.05: ampliamento del fabbricato ad oggi esistente ed utilizzato in parte per lo stoccaggio dell'aceto e in parte a sala conferenze, cucina didattica, bar e sala ristoro*
- *Nuovo impianto silos per lo stoccaggio delle materie prime*

Si procederà per intervento diretto in quanto l'intervento risulta compatibile con le norme sia per l'uso previsto che per la tipologia architettonica (**Permesso di Costruire**).

### Ristrutturazione edilizia del fabbricato posto in fregio alla S.P. per Correggio

Si procederà per intervento diretto in quanto l'intervento risulta compatibile con le norme sia per gli usi previsti che per la tipologia architettonica (**SCIA**).

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)  
tel. 059/643727 - fax 643728  
P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

### INTERVENTI OGGETTO DELL'ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART.18 L.R 20/2000

Tenuto conto che nel progetto sono stati riportati anche gli interventi alla data già autorizzabili con semplice intervento diretto in quanto legittimati dalla vigente normativa urbanistica e che sono stati inoltre riportati anche gli interventi 4.01, 4.02, 4.06 e 4.09 per i quali si propone l'attivazione di una specifica procedura, *di seguito in sintesi gli interventi oggetto della presente proposta di Accordo di Programma ex art. 18 L.R. 20/2000:*

17

- *Intervento 4.00: lavori di demolizione all'interno del "Centro Zootecnico Le Valli" dei fabbricati, rimozione pavimentazioni, successivo ripristino dell'area per usi agricoli;*
- *Intervento 4.04: nuovo edificio da adibire ad "acetaia";*
- *Intervento 4.07: due corpi di collegamento in vetro tra fabbricati esistenti.*
- *Intervento 4.08: demolizione e ricostruzione dei due fabbricati "minori" posti in fregio alla S.P. 468 per Correggio;*

### TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE (CRONOPROGRAMMA)

- **intervento 4.00:** a presentare le richieste per i titoli abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi, entro 60 giorni dalla conclusione delle procedure previste, dalla successiva sottoscrizione del presente accordo e approvazione definitiva ai sensi dell'art.15 L.R. 47/78 e art.41, comma 2, L.R. 20/2000. A dare inizio ai lavori entro 12 mesi dal rilascio dei relativi atti autorizzativi approvati dal Comune di Carpi e completare gli stessi entro il termine di validità dei titoli abilitativi;
- **Interventi 4.03, 4.04, 4.05, 4.07 e 4.08:** a presentare le richieste per i titoli abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi, entro 7 anni dalla conclusione delle procedure previste, dalla successiva sottoscrizione del presente accordo e approvazione definitiva ai

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

## STUDIOCARPI

sensi dell'art.15 L.R. 47/78 e art.41, comma 2, L.R. 20/2000, e completare gli stessi entro il termine di validità dei titoli abilitativi;

- **Intervento 4.01, 4.02, 4.06 e 4.09:** successivamente alla sottoscrizione del presente accordo, inizieranno le fasi di progettazione e che, presumibilmente, entro 120 giorni porteranno ad attivare la procedura di cui all'art.53 L.R. 21/2017.

### TABELLA RIASSUNTIVA USI E SUPERFICI DI PROGETTO

DISTINTA USI E SUPERFICI COMPLESSIVE ESISTENTI E DI PROGETTO								
	S.C. ESISTENTE			S.C. PROGETTO				
	U1/1	U5/2	U5/3	U4/3	U5/3	U5/1 Agriturismo e ghiacciaia	U2/3	U2/6
Centro "Le Valli" _00)	452.79mq	2488.65mq	4392.39mq					
INTERVENTO _01)				6000.00mq				
INTERVENTO _03)						770.00mq 110.00mq		
INTERVENTO _04)					650.00mq (da potenzialità 2° appoderamento)			
INTERVENTO _05)							420.00mq	
INTERVENTO _07)	581.56mq						581.56mq	30.00mq
INTERVENTO _08)	176.44mq							170.98mq
<b>TOTALE S.C.</b>		<b>8091.39mq</b>				<b>8082.54mq</b>		

Carpi, li 10/05/2021

I Tecnici

Geom. Ennio Sgarbi

Ing. Elena Soffritti

#### STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)  
 tel. 059/643727 - fax 643728  
 P.I. 01686960368