

Provincia di Modena
Comune di Fiorano Modenese

PROCEDIMENTO UNICO

Variante al Permesso di Costruire

Pratica SUAP n. 2170/2020/SUAP - Prot. Gen. 29449 del 22/09/2020
ai sensi dell'art. 53 - L.R. 24/2017
per annessione di lotto contiguo alla proprietà dell'attività economica già insediata



AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA FLORIM CERAMICHE Spa

PLANT 3

sito in via Madonna del Sagrato - Fiorano Modenese

Progetto a cura di:



ingegneri riuniti

Ingegneria Architettura Ambiente

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena

Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21

e-mail: info@ingegneririuniti.it

<http://www.ingegneririuniti.it>

Direttore Tecnico: Ing. Federico Salardi



Proprietà

FLORIM CERAMICHE S.p.a.
Fiorano Modenese

Progetto Impianti Elettrici e Speciali
Proteo Engineering Srl

Progetto Opere Antincendio

Studio Tecnico di Luppi Gian Piero

Indagini Geologiche e Geotecniche

Geo Group Srl

Indagini Acustiche

Studio Paolini Lamberto

Indagini Ambientali

Ing. Marco Mazzini

Indagini Idrauliche

Ing. Marco Mazzini

Valutazioni Economiche

Geom. Enrico Luppi

Direttore dei Lavori

Ing. Marco Mazzini

Coordinatore per la Sicurezza

Ing. Marco Mazzini

Coordinatore Generale di Progetto

Ing. Marco Mazzini

Progetto Architettonico

Arch. Lorenzo Lipparini

Collaboratori al Progetto Architettonico

Arch. Serena Vezzali

Dott. Edoardo Mastrantonio

Progetto Urbanizzazioni

Ing. Marco Mazzini

Progetto Strutture

Ing. Pierluigi Molinari - Ale Costruzioni Srl

Progetto Impianti Meccanici

Zecchini & Associati SRL

Schema di convenzione urbanistica

Codice Progetto		Scala		Codice Elaborato	
1771 MM PR		-		E-00-G-R-05	
c	Febbraio 2022	integrazione		sv	mm
a	Settembre 2020	emissione		sv	mm
Rev.	Data	Descrizione revisione		Dis.	Contr.

SCHEMA DI CONVENZIONE

REGOLANTE I RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO INTERVENTORE

IN RELAZIONE ALLA VARIANTE URBANISTICA PREORDINATA ALL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI CUI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ACQUISITA AL PROT. GEN. N. 0032691, PRAT. SUAP 3408/2019/SUAP IN DATA 13 DICEMBRE 2019

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno 2020 presso la sede Municipale di Fiorano Modenese (MO), Piazza Ciro Menotti n. 1, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/90 e ss.mm.ii., dell'art. 28*bis* del TUE di cui al DPR n. 380/2001 e dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000, si sono riuniti:

- _____, nato a ___ il ___, residente in ___ in via ___, C.F. ___, il quale interviene nella sua qualità di RESPONSABILE DEL SETTORE 3 GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, in rappresentanza del Comune di Fiorano Modenese (MO), con sede in Fiorano Modenese (MO), Piazza Ciro Menotti n. 1, in conformità agli artt. 107 e 109 del TUEL di cui al D. Lgs n. 267/2000 e dello Statuto del Comune di Fiorano Modenese (anche denominato "amministrazione comunale");
- LUCCHESI CLAUDIO, nato a SASSUOLO (MO) il 15/02/1951, residente in MARANELLO (MO) in via Castello 12, C.F. LCCCLD51B15I462Y, in qualità di PRESIDENTE di Florim S.p.a. SB, codice fiscale e P.IVA 01265320364, con sede in Fiorano Modenese (MO), via Canaletto n. 24 (anche denominato "soggetto attuatore");

premessi che

- Florim S.p.a. SB è proprietaria dell'area posta nel Comune di Fiorano Modenese (MO), sita in via Madonna del Segrato snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Fiorano Modenese (MO) al foglio n. 17, mappali n. 102, 476, 478, 482, 497, 509, 518, 523, 525, 547;
- Florim S.p.a. SB ha presentato al SUAP dell'Unione del Distretto Ceramico domanda di permesso di costruire, acquisita al prot. gen. n. _____, Prat. SUAP _____ in data _____, per l'intervento di realizzazione di un fabbricato per ampliamento dell'attività produttiva già insediata;
- la suddetta domanda è stata presentata ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, necessitandosi la variante della destinazione urbanistica della suddetta area da ambito AR.1d ad ambito APS.i(e);
- è stata quindi convocata la Conferenza di Servizi di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017 per la valutazione dell'intervento di ampliamento comportante variante agli strumenti urbanistici vigenti;
- l'esito positivo della Conferenza di Servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico;

- l'amministrazione comunale ha provveduto all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BUR del relativo avviso, vale a dire dal _____ al _____;

- entro il medesimo termine non sono state presentate osservazioni, pertanto non è stato necessario convocare una nuova Conferenza di Servizi;

- sulla proposta di variante si è espresso definitivamente il Consiglio Comunale con la delibera n. _____ del _____, approvando la variante urbanistica al PSC e la relativa scheda d'ambito, nonché lo schema della presente convenzione;

premessò altresì che

- l'intervento edilizio previsto dal progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente è attuato con intervento diretto ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017;

- le parti hanno convenuto di disciplinare con la presente Convenzione i rapporti tra Comune e Soggetto attuatore e gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti da quest'ultimo in relazione alla variante urbanistica preordinata all'intervento di ampliamento di cui alla domanda di permesso di costruire, acquisita al prot. gen. n. _____, Prat. SUAP _____ in data _____, altresì recependo le prescrizioni della Conferenza di Servizi;

- la suddetta Convenzione, in particolare, è chiamata a disciplinare i seguenti obblighi ed impegni delle parti:

- impegno dell'amministrazione comunale a riconoscere la nuova classificazione d'ambito e il conseguente aumento di valore dell'area dovuto alla possibilità di effettuare interventi diretti in futuro. Attualmente il lotto oggetto di intervento ricade nell'ambito AR.1d, ovvero negli ambiti urbani da riqualificare; a seguito della variante urbanistica preordinata alla realizzazione dell'intervento, il lotto verrà annesso all'ambito specializzato per le attività produttive APS.i(e) come il lotto confinante. La variante urbanistica determina, quindi, la possibilità di eseguire interventi diretti per le future trasformazioni.

- impegno dell'amministrazione comunale a riconoscere la variante all'art. 102 – Aree verdi e Permeabilità dei suoli, comma 5 del RUE, concedendo di conteggiare una superficie permeabile pari al 25% della ST, prevista generalmente per interventi oggetto di pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di 796 mq di aree a verde sul fronte Pedemontana.

- impegno dell'amministrazione comunale a concedere la deroga alla distanza dalla Strada Provinciale 467 dagli iniziali 30 metri a 20 metri.

- impegno del soggetto attuatore a corrispondere l'importo dovuto per la monetizzazione dei parcheggi pubblici pari a euro 81.249,00.

- impegno del soggetto attuatore a costituire sulla suddetta area a verde da cedere all'amministrazione comunale una fascia ECO-U in prosecuzione alla medesima del lotto principale.

- impegno del soggetto attuatore a compiere le opere di manutenzione della suddetta area a verde.

- impegno del soggetto attuatore a realizzare un edificio ad alta efficienza energetica e in un'ottica di sostenibilità.

- conseguentemente il permesso di costruire viene ad essere a tutti gli effetti di legge permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28bis del TUE, DPR n. 380/2001;

visti

- la L. n. 241/90 e ss.mm.ii.,

- il TUE di cui al DPR n. 380/2001,

- la L.R. n. 24/2017,

- la L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii,

- lo Statuto del Comune di Fiorano Modenese

- gli elaborati depositati a corredo della domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, acquisita al prot. gen. n. _____, Prat. SUAP _____ in data _____, quali integrati e/o modificati successivamente, per l'intervento di realizzazione di un fabbricato per ampliamento dell'attività produttiva già insediata;

- le comunicazioni e i verbali della Conferenza di Servizi nelle date del _____ e del _____;

- gli elaborati inerenti la variante urbanistica approvati ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017

preso atto che

- con la delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____, recante approvazione della variante urbanistica al PSC e alla relativa scheda d'ambito, è stato approvato lo schema della presente convenzione, finalizzata a disciplinare gli obblighi reciproci connessi alla variante urbanistica preordinata alla realizzazione dell'intervento di annessione di lotto contiguo alla proprietà dell'attività economica insediata in via Canaletto 24;

TUTTO CIÒ PREMESSO, VISTO, RILEVATO, RICHIAMATO E CONSIDERATO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE

1.1 Le premesse e le considerazioni che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO

2.1 La presente Convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento degli interessi pubblici, che il soggetto attuatore si assume in relazione alla variante urbanistica preordinata alla realizzazione dell'intervento di annessione di lotto contiguo alla proprietà dell'attività economica insediata in via Canaletto n. 24, di cui alla domanda di permesso di costruire acquisita al prot. gen. n. _____, Prat. SUAP _____, in data _____.

2.2 La presente Convenzione specifica altresì gli impegni assunti dall'amministrazione comunale in connessione con gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

2.3 Conseguentemente il permesso di costruire viene ad essere a tutti gli effetti di legge permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28*bis* del TUE, DPR n. 380/2001.

2.4 Ai sensi dell'art. 28*bis* del TUE, DPR n. 380/2001 il titolo edilizio è la fonte di regolamento degli interessi, così come lo è la connessa variante urbanistica approvata ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017.

ART. 3 - OBBLIGO DI MASSIMA DILIGENZA E PRINCIPIO DI LEALE COLLABORAZIONE

3.1 Le parti del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione dell'oggetto indicato all'art. 2, secondo gli obblighi a ciascuna di esse attribuiti, in osservanza dell'obbligo della massima diligenza ed in ossequio al principio di leale collaborazione.

ART. 4 - VALORE NON VINCOLANTE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

4.1 La documentazione e gli elaborati grafici a corredo della domanda di permesso di costruire, acquisita al prot. gen. n. _____, Prat. SUAP _____ in data _____, quali integrati e/o modificati successivamente come precisato in premessa, che costituiscono il progetto dell'intervento di annessione di lotto contiguo alla proprietà dell'attività economica insediata in via Canaletto n. 24, potranno formare oggetto di successive varianti, nel rispetto della disciplina urbanistica della scheda d'ambito, così come modificata dalla variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, senza necessità di modifica alla presente convenzione.

ART 5 - PARAMETRI URBANISTICI DEL NUOVO COMPARTO

5.1 La presente convenzione disciplina i parametri urbanistici che si propone di utilizzare per l'area oggetto di intervento.

5.2 Si propone un indice di utilizzazione fondiaria $U_f \text{ max} = 0,45 \text{ mq/mq}$ e si propone di mantenere la validità dei parametri vigenti per l'attività produttiva principale (ambito APS.i(e)) per quanto concerne $H \text{ max} = 15,00 \text{ m}$ e $Sp = 25\% \text{ ST}$.

5.3 La superficie fondiaria SF, data dalla differenza tra la superficie territoriale 7.738 mq e la cessione di verde pari a 796 mq, è pari a 6.942 mq che, moltiplicata per l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$, genera una superficie complessiva SC realizzabile di 3.123,90 mq. L'intervento in oggetto, consistente nella realizzazione di un fabbricato per ampliamento dell'attività produttiva già insediata, prevede la realizzazione di 2.880,99 mq di SC. Il calcolo appena descritto genera un residuo di superficie complessiva SC utilizzabile per costruzioni future pari a 242,91 mq.

5.4 L'approvazione della variante urbanistica determina una nuova classificazione dell'ambito, consentendo, per i residui mq di superficie realizzabile, la realizzazione di interventi diretti. Ciò comporta una maggiore valorizzazione dell'area.

ART. 6 - ONERI ED OBBLIGHI FRA LE PARTI

6.1 Il soggetto attuatore si impegna espressamente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi

titolo, ad assumere gli obblighi in ordine alla realizzazione dell'intervento di cui al permesso di costruire in premessa, meglio precisati negli articoli che seguono.

6.2 L'unità di superficie utile per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è la superficie lorda (SL), intesa come somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. L'intervento in oggetto presenta una SL pari a 2.899,83 mq. Di conseguenza il soggetto attuatore è tenuto a riconoscere al Comune di Fiorano euro 49.616,09 per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

A tal proposito, si veda l'elaborato "*All_09_Autocalcolo degli Oneri*".

6.3 L'unità di superficie utile per il calcolo dei contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche è la superficie lorda (SL). Il soggetto attuatore è tenuto a riconoscere al Comune di Fiorano euro 22.676,67 per i suddetti contributi.

6.4 Il soggetto attuatore non è tenuto a corrispondere il costo di costruzione per la destinazione produttiva, assumendo i contenuti del Testo coordinato della DAL n. 186/2018.

6.5 Il contributo straordinario (CS) è fissato in misura pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT), riferito alla valorizzazione fondiaria. A seguito di un incontro intercorso tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale, è stato fissato un valore di mercato prima della trasformazione pari a euro 22 per metro quadrato a fronte di un valore di mercato generato dalla variazione degli strumenti urbanistici pari a euro 220 per metro quadrato.

Il soggetto attuatore è tenuto a riconoscere al Comune di Fiorano euro 168.491,34 per il contributo straordinario.

6.6 L'unità di superficie per il calcolo del costo di monetizzazione delle cessioni di aree per attrezzature e spazi collettivi è la superficie territoriale (ST). Per i parcheggi pubblici si considera il 5% della superficie territoriale a cui applicare il valore monetario. Stanti i 210,00 euro/mq, assunti dal DGM n. 148 del 31/12/2019, il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere al Comune di Fiorano euro 81.249,00.

6.7 Vista la continuazione della fascia ECO-U in prosecuzione alla medesima del lotto principale, vista la proposta di un indice di utilizzazione fondiaria ridotto (pari a 0,45 mq/mq) rispetto a quello degli interventi diretti sulle aree APS.i(e) (pari a 0,6 mq/mq), vista la percentuale di permeabilità proposta, si ritiene giustificata la modifica dell'ambito urbanistico con la futura possibilità di realizzare interventi diretti sull'area.

6.8 Vista la cessione di mq 796 sul fronte della Strada Provinciale 467, che consentirebbe all'amministrazione comunale una più agevole realizzazione di eventuali opere di manutenzione pubblica, e il mantenimento a carico del soggetto attuatore della manutenzione di suddette opere a verde, si ritiene giustificata la concessione della variante all'art. 102, comma 5 del RUE.

6.9 Vista la forte volontà del soggetto attuatore di contribuire all'incremento dello sviluppo e dell'attrattività del territorio, motivazioni poste alla base dell'art. 53 della L.R. 24/2017, si ritiene giustificata la concessione della deroga alla distanza dalla Strada Provinciale 467.

ART. 7 - RAPPORTI CON I TERZI

7.1 L'attività dell'amministrazione comunale è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità (art. 97 Cost.), di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione di fatto analoga a quella del privato contraente.

7.2 Sono fatti salvi i diritti e gli interessi riconosciuti ai terzi dalla legge ed attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente.

ART. 8 - CONDIZIONE SOSPENSIVA

8.1 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L. n. 241/90, l'efficacia degli impegni assunti dal Comune e dal soggetto attuatore è sottoposta alla condizione sospensiva dell'efficacia della variante approvata ai sensi dell'art. A-14*bis* della L.R. n. 20/2000.

ART. 9 - DURATA E RECESSO

9.1 La presente Convenzione ha durata di 10 anni dalla sottoscrizione.

ART. 10 RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO INTERVENTORE. SANZIONI

10.1 La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente il quale è tenuto, se necessario, ad attivarsi per ottenere dagli Enti preposti eventuali pareri obbligatori assumendo a proprio carico anche eventuali spese per incarichi professionali specialistici; la verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il proponente da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

10.2 Il proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

10.3 In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel TUE di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm..

ART. 11 - SPESE E REGISTRAZIONE

11.1 Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del soggetto attuatore.

11.2 La presente scrittura è esente da registrazione ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e dell'articolo 1 della tabella allegata al suddetto decreto.

ART. 12 – CONTROVERSIE

12.1 Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo competente per territorio (TAR Emilia Romagna).

ART. 13 – PUBBLICITÀ

13.1 Il presente accordo è presupposto della variante urbanistica e del Permesso di Costruire Convenzionato cui accede.

ART. 14 – PRIVACY

14.1 Il soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , con possibilità di esercizio dei diritti ivi contemplati.

ART. 15 – DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

15.1 Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art. 11 della L. n. 241/1990.

Comune di Fiorano, lì

per il Comune di Fiorano Modenese

il _____

per Florim S.p.a. SB