

Repertorio n. 15473

Raccolta n. 6587

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24 DEL 21

DICEMBRE 2017 PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO PRODUTTIVO

APS.i e APS.t1 - FIORANO MODENESE

CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA - FLORIM CERAMICHE SPA SB

Con la presente scrittura privata da autenticarsi da Notaio e da conservarsi nella raccolta dello stesso Notaio, autorizzato a rilasciarne copia anche a terzi

Premesso:

- che la Legge Regionale n. 24/2017, al fine di dare attuazione ai principi di tutela del territorio e alla rigenerazione delle città costruite, prevede che, entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviano il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva dei P.S.C., P.O.C. e R.U.E.;

- che la medesima legge consentiva, peraltro ai Comuni, in via transitoria, di "...promuovere la presentazione di proposte di ACCORDI OPERATIVI, AVENTI I CONTENUTI E GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC", mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "delibera di indirizzo" con la quale siano determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate; nel definire i contenuti del-

la delibera di indirizzo, il Consiglio comunale tiene altresì conto:

a) degli accordi con privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 20/2000;

b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000;

c) delle previsioni del PSC confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;

d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;

e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;

f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intende reiterare;

- che il termine sopra richiamato dei tre anni è stato recentemente modificato dall'articolo 8 della LR n.3/2020 che prevede una durata di quattro anni per il periodo transitorio della legge;

- che l'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2017 prevede che il Comune possa promuovere la presentazione di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manife-

stazione di interesse, che hanno il valore e gli effetti di piani urbanistici attuativi e definisce la documentazione da allegare alla proposta stessa;

Considerato:

- che il Comune di Fiorano Modenese con Delibera GC n.77 del 28 giugno 2018 ha approvato il bando per l'avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse, ai sensi del comma 3 articolo 4 LR 24/2017;

- che la proprietà Ceramiche Atlas Concorde spa ha in data 2 ottobre 2018 presentato istanza di attuazione delle previsioni del PSC oggetto del presente Accordo operativo;

- che il Comune di Fiorano Modenese in applicazione dell'art. 4, "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della L.R. 24/2017, allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, previo avviso pubblico di manifestazione di interesse con le quali i privati hanno avanzato proposte circa le previsioni del PSC da attuare attraverso ACCORDI OPERATIVI, mediante il Consiglio Comunale ha assunto apposito atto deliberativo n. 53 del 31 ottobre 2018, esecutivo, che ha stabilito i criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;

- che "CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A.", relativamente alle aree di sua proprietà, ha presentato al Comune di Fiorano Mo-

denese una proposta di Accordo Operativo ex art. 38 della L.R. E.R. n. 24 del 21 dicembre 2017, giusta Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017 inoltrata a mezzo PEC in data 2 ottobre 2018, prot. 19802 del 3 ottobre 2018 caratterizzata dalle seguenti fasi:

- Consegna Accordo Operativo a mezzo PEC in data 19 dicembre 2018, prot. 26068 del 20 dicembre 2018;
- Accoglimento proposta Accordo con D.G.C. n. 166 del 20 dicembre 2018;
- Consegna integrazione Accordo a mezzo PEC in data 10 luglio 2019, prot. 14237 del 11 luglio 2019;

- che successivamente alla presentazione della proposta di cui sopra, "FLORIM CERAMICHE - SOCIETÀ PER AZIONI SOCIETÀ' BENEFIT" ha presentato al Comune di Fiorano Modenese osservazioni volte all'inserimento delle proprie aree che rientrano nel progetto di sviluppo dell'Ambito produttivo APS.t.1 proposto da "CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A.";

- che a seguito di dette osservazioni "CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A.", pur senza rinunciare alla propria iniziale proposta, ha manifestato interesse a valutare l'opportunità di uno sviluppo unitario delle aree proprie e di quelle di "FLORIM CERAMICHE - SOCIETÀ PER AZIONI SOCIETÀ' BENEFIT", allo scopo, si è dichiarata disponibile a collaborare per lo studio di un progetto di sviluppo urbanistico da attuare con uno specifico Accordo Operativo;

- che "FLORIM CERAMICHE - SOCIETÀ PER AZIONI SOCIETA' BENEFIT", nel frattempo, ha acquisito, in continuità con l'area di proprietà "CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A." ad est delle aree in oggetto sulla Via Giardini, la restante parte dell'Ambito Aps.i assoggettato a IUC;

- in seguito l'amministrazione comunale ha avviato un percorso di confronto con le aziende per definire il concorso delle stesse nella modifica della proposta progettuale, perseguendo così un progetto urbano unitario di rilevante interesse pubblico. Tale assetto aderente alle strategie di pianificazione territoriale, grazie al coinvolgimento di ulteriori aree di proprietà strategiche per un miglior disegno complessivo, ha un rilievo significativo sull'intero quadrante nord-est del territorio comunale;

- che nel contesto sopra descritto le Parti hanno elaborato la presente proposta di ACCORDO OPERATIVO, di seguito Allegato, che prevede, oltre alla progettazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'area, la definizione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici correlati all'intervento che gli attuatori si impegnano a realizzare;

- che la nuova proposta è stata valutata dal Consiglio Comunale con Delibera 34 del 20 maggio 2021 quale soluzione urbanistica compiuta, coordinata coerente e rispondente all'interesse pubblico precisando che l'acquisizione da parte di "FLORIM CERAMICHE - SOCIETÀ PER AZIONI SOCIETA' BENEFIT"

delle aree a confine con la Via Giardini permette una rivisitazione della proposta progettuale iniziale della viabilità con raggiungimento di uno sviluppo planimetrico più performante e maggiormente rispondente agli strumenti di programmazione dell'ente (PSC, PUMS e Biciplan).

Considerato, altresì, che alle aree inserite nel comparto oggetto dell'Accordo Operativo si applicano le disposizioni di cui all'art. 35 del PSC vigente;

dato atto che l'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2017 prevede:

- che gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabilito all'articolo 38 della LR 24/2017, ai sensi dell'Articolo 11 comma 3 della Legge 241 del 1990;

- che la proposta di accordo operativo, ai sensi del comma 3 dell'articolo 38 della LR 24/2017, deve avere i seguenti contenuti:

a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale,

sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;

b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);

c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39.

Per quanto sopra premesso:

- **"COMUNE DI FIORANO MODENESE"** con sede in Fiorano Modenese (MO) Piazza Ciro Menotti n. 1, codice fiscale 84001590367, rappresentato dal suo Dirigente del Settore III Pianificazione

e Gestione del Territorio Architetto Scaravonati Cristina nata a Cremona il 20 settembre 1966, tale nominata con Decreto n. 6 del Sindaco in data 11 marzo 2022, in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n. 57 in data 23 giugno 2022 e della Determinazione di esso dirigente n. 354 in data 14 luglio 2022 che si allega a questo atto sotto la lettera A);

- **"FLORIM CERAMICHE - SOCIETÀ PER AZIONI SOCIETÀ' BENEFIT" con unico socio** abbreviabile in **"FLORIM S.P.A. SB" con unico socio** con sede in Fiorano Modenese (MO) frazione Spezzano Via Canaletto n. 24, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01265320364, REA MO-201036, capitale sociale Euro 50.000.000,00 (cinquantamiloni virgola zero zero) interamente versato, rappresentata dal suo Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato e legale rappresentate signor:

Lucchese Dott. Claudio nato a Sassuolo (MO) il 15 febbraio 1951, domiciliato per la carica in Fiorano Modenese (MO) frazione Spezzano Via Canaletto n. 24, in forza dei poteri ad esso conferiti dalla legge e dallo statuto sociale e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2022;

- **"CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A." società per azioni con socio unico**, con sede in Fiorano Modenese (MO) Frazione Spezzano Via Canaletto n. 141, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01282550365, REA MO-202376, capitale sociale Euro 6.032.000,00 (seimilionitrentaduemila

virgola zero zero) interamente versato, rappresentata dal Consigliere di Amministrazione signor:

Barchi Dott. Stefano nato a Reggio Emilia il 13 luglio 1964, domiciliato per la carica a Fiorano Modenese (MO) Frazione Spezzano Via Canaletto n. 141, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2022; concordano quanto di seguito riportato:

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziali del presente accordo.

Art. 2 - Oggetto dell'Accordo

Il Comune di Fiorano Modenese intende dare attuazione alle previsioni contenute nel PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) vigente promuovendo gli interventi che soddisfino gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale così come definiti dal PSC e dalle specifiche Schede d'Ambito, che, come disciplinato dalla nuova legge urbanistica regionale, si attuano non attraverso POC ma con specifico ACCORDO OPERATIVO.

In particolare, attraverso l'attuazione delle aree poste a nord dell'asse Pedemontana in località Ubersetto, classificate come AMBITI APS.t1 e APS.i ed interessate dalla previsione di un nuovo asse di viabilità che collega la Via Giardini allo svincolo sulla Via Canaletto con lo svincolo della Strada Pedemontana, si intende dare corso alle previsioni del PSC, per completare in particolare la rete della mobilità.

L'Ambito APS.t1 "Attività terziario-direzionali" e l'Ambito APS.i "Prevalenza di attività industriali", sono individuate nella TAVOLA 1A del PSC vigente, localizzate a nord della Pedemontana e sono parte di proprietà del gruppo Ceramiche Atlas Concorde spa e parte di Florim Ceramiche spa Società Benefit, che hanno deciso di ripresentare una proposta di Accordo Operativo congiunta che contribuisca anche al raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano.

Il presente Accordo Operativo è pertanto volto ad una riorganizzazione complessiva dell'intero quadrante seguendo, oltre alle scelte strategiche dettate dallo Strumento Urbanistico Strutturale, anche le misure indicate dagli strumenti urbanistici di settore con particolare riferimento al Piano Urbano Mobilità Sostenibile - PUMS ed al suo ulteriore Piano di Settore BICIPLAN, che rappresenta un ulteriore strumento di promozione territoriale della ciclabilità per i Comuni di Fiorano Modenese, Formigine, Maranello e Sassuolo. L'area dell'Accordo Operativo ha pertanto un ruolo di cerniera tra la zona produttiva di Fiorano Modenese e la località di Ubersetto, vero e proprio centro di unione tra i Comuni di Formigine, Maranello e Fiorano Modenese.

Tale complessità ha portato a proporre inevitabilmente, grazie anche al favorevole assetto proprietario, un Disegno Urbano di largo respiro che coinvolge anche aree limitrofe al vero e proprio perimetro dell'Accordo Operativo. Al fine di una rior-

ganizzazione complessiva degli standards urbanistici seguendo logiche di miglioramento del Progetto Urbano, l'Accordo Operativo prevede una riorganizzazione complessiva seguendo la Struttura del Piano Urbanistico.

Sono cinque i principali pilastri di interesse collettivo messi immediatamente in campo dall'Accordo Operativo che permettono di qualificare il Progetto Urbano:

A) la nuova viabilità est-ovest di raccordo tra i due maggiori assi della mobilità del territorio rappresentati ad est dalla Via Giardini e ad ovest dallo svincolo della Strada Pedemontana, localizzato sulla Via Canaletto. Tale viabilità permetterà di ridurre significativamente l'attuale impatto del traffico, e soprattutto dei mezzi pesanti sull'abitato di Ubersetto.

In relazione al sistema della sosta, il nuovo asse sarà dotato di un sistema di parcheggi articolato in tre aree, in grado di fornire le necessarie dotazioni di Parcheggio in modo distribuito e completo per auto e mezzi pesanti, andando anche ad integrare il sistema delle dotazioni dell'ambito circostante.

B) La nuova ciclopedonale, che corre parallela alla nuova strada, raccorda anch'essa la ciclabile esistente sulla Via Canaletto e quella presente sulla Via Giardini in direzione Maranello. Si tratta di una pista che contribuisce in modo significativo ad implementare la rete di mobilità dolce incentivando il cambiamento degli stili di vita verso comportamenti maggiormente sostenibili, quali, ad esempio, l'incremento

dell'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti casa-lavoro.

La nuova pista ciclo pedonale è stata pensata seguendo gli schemi previsti dagli strumenti di settore che prevedono un affiancamento alla viabilità del percorso ciclabile e pedonale e la formazione di una ambientazione verde con alberature, integrandosi in diversi tratti con il verde adiacente sia pubblico che privato.

C) La zona ECO prevista dallo strumento urbanistico è la zona dove il progetto concentra la maggior parte delle aree verdi in modo da creare le opportune mitigazioni.

Attraverso un disegno urbano complessivo, il progetto è così stato in grado di localizzare la maggior parte delle aree permeabili/verdi nelle zone destinate dal PSC ad aree Ecologiche (ECO) individuate sia sull'asse della via Canaletto, in corrispondenza del Rio Spezzano, sia lungo la via Giardini, all'altezza della nuova rotatoria.

Tale concentrazione del verde pubblico e privato, permesso grazie ad un coinvolgimento che prevede un ridisegno complessivo dell'Ambito concentrando all'interno dell'area Accordo Operativo gli standards del Progetto Urbano, rafforza le scelte di pianificazione disposte dallo strumento urbanistico.

L'effetto di tale impostazione darà luogo a ricadute positive rispetto all'efficacia delle mitigazioni, e più in generale anche agli aspetti di contrasto ai cambiamenti climatici ed ai

loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, riducendo i rischi naturali e industriali e contribuendo a migliorare la qualità dell'Ambiente urbano. Si sottolinea, in particolare, come l'integrazione del progetto con le aree di riqualificazione poste a nord contribuisca anche a rafforzare e qualificare ulteriormente il progetto.

D) Qualità edilizia e innovazione. La proposta progettuale risulta coerente anche con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e per il Clima (PAESC), in quanto le due aziende leader del settore ceramico che propongono il progetto e aventi sede principale proprio nel quadrante in oggetto, hanno nella qualità e nell'innovazione gli elementi peculiari delle proprie attività. Pertanto il progetto privato si snoda attraverso una riorganizzazione logistica maggiormente efficiente ed efficace data dalla continuità localizzativa delle proprie aziende e dalla realizzazione di organismi edilizi con requisiti performanti.

E) Contributo di sostenibilità. I pesi complessivi in termini di densità edilizia, ovvero di superficie complessiva generata dalle aree facenti parte dell'accordo e da quelle che lo strumento urbanistico attuale già in via diretta ne prevede l'attuazione o con pdc o con IUC, concorrono attraverso l'applicazione dell'istituto dell'art. 35 del PSC " Contributo di sostenibilità", nei modi di cui alla delibera di consiglio comunale n. 34 del 20 maggio 2021, all'attuazione e qualifica-

zione della città pubblica che costituisce l'Interesse Pubblico che sostanzia l'Accordo Operativo.

Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico denominato AMBITO PRODUTTIVO APS.i - APS.t1 che interessa due aree con superfici da rilievo di circa ST complessiva = 137.394 (centotrentasettemilatrecentonovantaquattro) mq. così distinte:

- Proprietà Atlas di circa mq. 88.521 (ottantottomila cinquecentoventuno) con particelle distinte al foglio 7 mappali 76, 79, 80, 138, 457, 458, 462, 532, 534, 536, 537, 581, 582, 714, 715, 716, 717, 718 e al foglio 17 mappali 16 (parte), 18, 28, 308, 309, 429, 430.

- Proprietà Florim di circa mq. 48.873 (quarantottomila ottocentosestantatre) con particelle distinte al foglio 17 mappali 194, 224, 268, 306, 307, 311, 401, al foglio 7 mappale 759 e al foglio 16 mappale 660.

- Gli ulteriori mappali di Proprietà Atlas di circa mq 66.124, esterni all'area dell'Accordo Operativo ma rientranti all'interno del Disegno Urbano e del Perimetro del Territorio Urbanizzato, che contribuiscono a generare gli standards urbanistici da collocare all'interno dell'Accordo Operativo, sono i seguenti: foglio 7 mappali 135, 507 e foglio 17 mappali 14, 16 (parte), 493, 507, 508.

Il comparto interessato dalla proposta di Accordo Operativo,

di cui alla Delibera di C.C. n. 34 del 20 maggio 2021 del Comune di Fiorano Modenese, è classificato quale ambito "APS. i - Ambiti con prevalenza di attività industriale" ed ambito "APS.t1 - Ambito terziario-direzionali".

Tale comparto presenta all'interno dell'Accordo Operativo una ST complessiva = 137.394 (centotrentasettemila trecentonovantaquattro) mq., nel dettaglio così composta:

- Ambito APS. t1 di ST pari a 116.214 mq (di cui 82.179 mq di proprietà Atlas e 34.035 mq. di proprietà Florim);
- Ambito APS. i di ST pari a 18.381 mq. (di cui 4.701 mq. di proprietà Atlas e 13.680 mq. di proprietà Florim);
- Ambito ES di ST pari a 1.641 mq. (di proprietà Atlas).
- Ambito ECO di ST pari a 1.158 mq. (di proprietà Florim);

Ed ulteriori aree esterne al perimetro dell'Accordo Operativo ma rientranti all'interno del Disegno Urbano pari circa a ST complessiva = 66.124 mq, nel dettaglio così composta:

- Ambito APS.i (p) di ST pari a 12.853 mq. (di proprietà Atlas);
- Ambito APS.i (p) in IUC di ST pari a 14.691 mq. (di proprietà Atlas);
- Ambito APS.i (e) di ST pari a 38.580 mq. (di proprietà Atlas).

La superficie complessiva (SC) massima da insediare all'interno del comparto perimetrato dall'Accordo Operativo è pari a SC = 28.909 (ventottomilanovecentonove) mq., nel detta-

glio così suddivisa:

- nell'ambito APS. t1 si colloca una SC pari a 23.243 mq. (di cui 16.436 mq. nella porzione di proprietà Atlas e 6.807 mq. nella porzione di proprietà Florim);
- nell'ambito APS.i (p) (area ex IUC) si colloca una SC pari a 5.666 mq. nella porzione di proprietà Florim;
- nell'ambito ES solo recupero dei fabbricati esistenti.

Ed inoltre, è previsto:

- il trasferimento di una capacità edificatoria pari a SC = 8.000 mq. proveniente dal comparto APS.t (e) "Via Giardini angolo Via Viazza II Tronco", come riportato nella convenzione Rep. n. 13022 Racc. n. 5248 trascritta il 7 agosto 2019 al numero 16720.

Nell'area esterna al perimetro dell'Accordo Operativo, ma rientrante all'interno del Disegno Urbano, si collocano ulteriori Superfici pari a SC = 44.424 mq. nel dettaglio così composte:

- nell'ambito APS.i (p) si colloca una SC pari a 7.712 mq. da parte di Atlas;
- nell'ambito APS.i (e) (area ex IUC) si colloca una SC pari a 11.635 mq. nella porzione di proprietà di Atlas;
- nell'ambito APS.i (e) Area ex fornace San Lorenzo si colloca una SC pari a 25.077 mq. nella porzione di proprietà di Atlas.

In merito all'assolvimento delle dotazioni territoriali, rappresentate nella tavola T13 Aree di cessione, le superfici

delle stesse, determinate in base ai parametri quantitativi stabiliti dal RUE vigente, sono così dettagliate:

a) La superficie delle aree da realizzare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria calcolata sull'area del Disegno Urbano è pari a 11.180 (undicimilacentoottanta) mq. determinati, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, come di seguito riportato (tale valore risulta eccedente lo standard sotto richiesto):

- 5.811 mq. (di cui 4.109 mq. da parte di Atlas e 1.702 mq. da parte di Florim) per l'ambito APS. t1;

- 771 mq. da parte di Atlas per ambito APS. p;

- 1.526 mq. (di cui 970 mq. da parte di Atlas e 556 mq. da parte di Florim) per ambito APS. p (area ex IUC).

- 2.508 mq., quale trasferimento dello standard relativo all'ambito APS.i dell'Ex fornace San Lorenzo.

b) La superficie delle aree da realizzare e cedere come verde pubblico e pista ciclabile calcolata su tutta l'area del Disegno Urbano è pari a mq. 16.122, determinati, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, come di seguito riportato (tale valore risulta eccedente lo standard sotto richiesto):

- 11.621 mq. (di cui 8.218 mq. da parte di Atlas e 3.403 mq. da parte di Florim) per l'ambito APS. t1;

- 1.285 mq. da parte di Atlas per ambito APS. p;

- 3.050 mq. (di cui 1.939 mq. da parte di Atlas e 1.111 mq. da parte di Florim) per ambito APS. p (area ex IUC).

c) È previsto il reperimento, in area posta nelle immediate adiacenze a sud della Pedemontana, di una quota parte delle aree a verde pubblico per una superficie pari 1.158 mq..

L'area prevista in cessione per la realizzazione della viabilità in progetto è pari a circa mq 8.581 mq..

Art. 3 - Obblighi

Le parti si impegnano a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi aventi causa, l'assunzione di responsabilità e i reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.

Le opere di urbanizzazione, previste per l'attuazione del presente accordo operativo, potranno essere realizzate per stralci funzionali così come risultano evidenziati nella tavola T3_I Disegno Urbano con le aree adiacenti, di cui:

- Stralcio 1: realizzazione della strada di collegamento tra la Via Canaletto e la Via Giardini (di superficie pari a 8.581 mq.) dotata di impianti a rete, sottoservizi, segnaletica stradale e marciapiede (a nord) nonché realizzazione di ciclabile e marciapiede (a sud) e verde pubblico con alberature sul lato est adiacente alla Via Giardini (per una superficie pari

a 12.828 mq.);

- Stralcio 2: realizzazione del parcheggio pubblico ovest (di superficie pari a 2.972 mq.) comprensivo di impianti a rete, sotto-servizi e segnaletica stradale; realizzazione del parcheggio (di superficie pari a 5.950 mq.) comprensivo di impianti a rete, sottoservizi e segnaletica stradale; realizzazione di verde pubblico adiacente alla nuova pista ciclabile su Via Canaletto nonché ai parcheggi pubblici ovest (di superficie pari a 1.913 mq.);

- Stralcio 3: realizzazione del parcheggio pubblico est (di superficie pari a 2.258 mq.) e relativo verde pubblico (di superficie pari a 223 mq.) ed area ECO di 1.158 mq..

Per ciò che concerne la parte relativa agli interventi privati si rimanda all'elaborato D9_CRONOPROGRAMMA.

Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

Le parti si impegnano ad individuare le modalità di realizzazione del tratto della viabilità sulle aree di proprietà dei proponenti, meglio identificato negli elaborati del Progetto Urbano allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 23 giugno 2022, nel rispetto dei tempi definiti nel Cronoprogramma (elaborato D9_I) e secondo il Quadro Tecnico ed Economico contenuto nella Relazione Economica Finanziaria (elabora-

to D10_I) anche'essi allegati alla suddetta delibera. In sintesi, l'attuazione dei 3 (tre) stralci funzionali di cui sopra seguirà la tempistica di seguito evidenziata:

1. Realizzazione e collaudo asse viario carrabile e ciclo pedonale, comprensivo del verde pubblico di cessione ad esso adiacente (come meglio indicato nell'elaborato T4_I Planimetria del Progetto urbano), entro 2 (due) anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo. Tale data sarà da rispettare fatto salvo eventuali impedimenti non dipendenti dalla volontà dei proponenti come, ad esempio, inerzie di enti competenti fra cui ricordiamo Terna e Snam.

2. Realizzazione e collaudo del Parcheggio Ovest e relativa fascia di verde Pubblico posizionata in adiacenza alla nuova ciclabile di Via Canaletto e del Parcheggio centrale (come meglio indicato nell'elaborato T3 Coordinamento del progetto con le aree adiacenti), prima della richiesta di agibilità finale del lotto 1 Atlas Concorde, e comunque entro e non oltre 30 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

3. Realizzazione e collaudo del Parcheggio Est (come meglio indicato nell'elaborato T3_I Disegno Urbano), prima della richiesta di agibilità finale del lotto 4 Florim, e comunque entro non oltre 30 (trenta) mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Il Comune di Fiorano Modenese si impegna a contribuire e fornire assistenza nei procedimenti amministrativi da intrapren-

dere per il corretto svolgimento a norma di legge delle procedure che seguiranno la sottoscrizione del presente accordo.

Il Comune si impegna ad effettuare il monitoraggio, su base semestrale, già nel periodo transitorio di adeguamento del proprio strumento urbanistico alla nuova legge regionale 24/2017, delle trasformazioni avviate con il presente accordo ai sensi dell'art. 4 comma 5 della legge regionale.

Art.4 - Impegni comuni

In merito al contributo di sostenibilità, previsto in applicazione dell'art. 35 del PSC, calcolato secondo quanto disposto al punto 3 dell'Allegato al POC "Relazione e schede normative", e quantificato in un importo pari a Euro 1.412.280,00 (unmilionequattrocentododicimiladuecentoottanta virgola zero zero), il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti dell'Amministrazione comunale a provvedere alla realizzazione della viabilità, prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, per un valore stimato in Euro 1.742.500,00 (unmilionesettecentoquarantaduemilacinquecento virgola zero zero), in parte quale onere perequativo ed in parte quale oneri di urbanizzazione primaria.

Il Comune di Fiorano Modenese si impegna a promuovere un tavolo di confronto per favorire le operazioni relative all'interramento dell'intera linea ad alta tensione che, con sviluppo OVEST-EST, sovrasta le attività produttive della Proprietà e non solo. La Parti si adopereranno, fattivamente e

con spirito di collaborazione, affinché il Comune di Maranello affianchi il Comune di Fiorano Modenese in tale iniziativa.

Art.5 - Elaborati

Il presente Accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed è costituito ai seguenti elaborati ai sensi della L.R. 24/2017, art. 38, comma 3:

D0_I Elenco Elaborati

a) PROGETTO URBANO

D1_I Relazione Illustrativa

D2_I Documentazione fotografica

D3_I Norme Tecniche di Attuazione

D4_I Relazione Idraulica

D5_I Relazione Specialistica: Geologica e sismica

D6_I Relazione Specialistica: Relazione previsionale di impatto acustico

D7_I Relazione Specialistica: Sistema della mobilità

b) CONVENZIONE URBANISTICA

D8_I Schema di Convenzione

D9_I Cronoprogramma

c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

D10_I Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU D10 Allegato_I Computo Metrico Estimativo viabilità

d) DOCUMENTO DI VALSAT

D11_I Documento di VALSAT/VAS

D11 Allegato_I Sintesi non tecnica

D12_I Proposta di Accordo

TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO

T1_I Inquadramento urbanistico e catastale - SDF

T2_I Rilievo plano-altimetrico - SDF

T3_I Disegno Urbano

T4_I Planimetria del progetto urbano

T5_I Profili e sezioni

T6_I Planimetria localizzazione usi

T7_I Planimetria di progetto parametri e standard

T8_I Planimetria di progetto - Post spostamento AT

T9_I Schema reti fognarie

T10_I Schema reti distribuzione acqua e gas

T10 Allegato_I Sezioni e dettagli attraversamenti gas - Linea

SNAM

T11_I Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia

T12_I Schema segnaletica

T13_I Individuazione aree di cessione

T14_I Tavola dei vincoli

T15_I Doppia conformità parcheggio

Art. 6 - Durata

Il presente accordo ha una durata di sette anni secondo le modalità di attuazione dettagliate nella convenzione urbanistica e dal cronoprogramma.

Art. 7 - Norme finali e giurisdizione

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo,

trovano applicazione i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo, spettano al TAR per l'Emilia Romagna le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo.

In relazione a quanto previsto al comma 4 dell'articolo 38 della LR.24/2017, si dà atto che il Comune ha richiesto alla Proprietà l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3 del DLgs. 159/2011.

In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art 8 - Privacy

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo 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.gs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Il presente accordo va a costituire parte integrante dello

strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

F.to: Claudio Lucchese

F.to: Stefano Barchi

F.to: Cristina Scaravonati

Repertorio n. 15473

Raccolta n. 6587

Certifico io sottoscritto **Dottor Avv. Chiara Malaguti Notaio**

iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Modena con sede in Modena che i signori:

SCARAVONATI CRISTINA nata a Cremona il 20 settembre 1966, domiciliata per la carica a Fiorano Modenese (MO) Piazza Ciro Menotti n. 1, agente esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore III Pianificazione e Gestione del Territorio, tale nominata con Decreto n. 6 del Sindaco in data 11 marzo 2022, e pertanto in rappresentanza del:

"COMUNE DI FIORANO MODENESE" con sede in Fiorano Modenese (MO) Piazza Ciro Menotti n. 1, codice fiscale 84001590367, in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n. 57 in data 23 giugno 2022 e della Determinazione di esso dirigente n. 354 in data 14 luglio 2022, allegata a questa scrittura sotto la lettera A);

Lucchese Dott. Claudio nato a Sassuolo (MO) il 15 febbraio 1951, domiciliato per la carica in Fiorano Modenese (MO) frazione Spezzano Via Canaletto n. 24, agente esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione,

Amministratore Delegato e pertanto in rappresentanza della società:

"FLORIM CERAMICHE - SOCIETÀ PER AZIONI SOCIETA' BENEFIT" società per azioni con unico socio abbreviabile in **"FLORIM S.P.A. SB" con unico socio** con sede in Fiorano Modenese (MO) frazione Spezzano Via Canaletto n. 24, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01265320364, REA MO-201036, capitale sociale Euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni virgola zero zero) interamente versato, in forza dei poteri ad esso conferiti dalla legge e dallo statuto sociale e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2022 iscritta al Registro delle Imprese;

Barchi Dott. Stefano nato a Reggio Emilia il 13 luglio 1964, domiciliato per la carica in Fiorano Modenese (MO) frazione Spezzano Via Canaletto n. 141, agente esclusivamente nella sua qualità di Consigliere di Amministrazione e pertanto in rappresentanza della società:

"CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A." società per azioni con socio unico, con sede in Fiorano Modenese (MO) frazione Spezzano Via Canaletto n. 141, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01282550365, REA MO-202376, capitale sociale Euro 6.032.000,00 (seimilionitrentaduemila virgola zero zero) interamente versato, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2022;

delle cui identità personali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza la scrittura privata che precede, in fine e a margine dei fogli intermedi, alle ore diciassette e minuti trenta, previa lettura da me datane agli stessi.

Fiorano Modenese (MO) frazione Spezzano Via Canaletto n. 24,
lì quattordici luglio duemilaventidue.

F.to: Chiara Malaguti Notaio



Comune di Fiorano Modenese
Provincia di Modena

ATTO DETERMINATIVO N. 354 DEL 14/07/2022

SETTORE 3 - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTE

OGGETTO: APPROVAZIONE E SOTTOSCRIZIONE ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI APS.I ED APS.T1 DA PARTE DELLE SOCIETA' CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA E FLORIM CERAMICHE SPA. APPROVAZIONE - DETERMINA A CONTRARRE.

IL DIRIGENTE

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n.57 del 23.06.2022 con la quale si è provveduto all'approvazione dell'Accordo Operativo per l'attuazione dell'Ambito produttivo APS.i e APS.t1 e la conseguente autorizzazione alla stipula dell'accordo ai sensi della L.R. 24/2017 e ss.mm e ii.;

DATO ATTO che l'Accordo Operativo approvato con la delibera soprarichiamata comprende l'elaborato identificato come *D12 Proposta di accordo*;

DATO ATTO altresì che con l'atto consiliare sopra richiamato è stato demandato alla stipula dell'Accordo il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio;

VISTO il decreto sindacale n.6 del 11/03/2022 relativo al conferimento di incarico dirigenziale del Settore III "Pianificazione e gestione del territorio" del Comune di Fiorano Modenese;

PRESO ATTO che i soggetti proponenti e sottoscrittori dell'Accordo risultano essere:

- Florim Ceramiche S.p.A. SB, con sede in Fiorano Modenese, Via Canaletto n.24, C.F. 01265320364;
- Ceramiche Atlas Concorde SpA, con sede in Via Canaletto n.141, C.F. 01282550365;

VISTO il testo di *Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. n.24 del 21/12/2017 per l'attuazione dell'ambito produttivo APS.i e APS.t1 - Fiorano Modenese - Ceramiche Atlas Concorde spa - Florim Ceramiche SPA SB* pervenuto agli atti del Settore III Pianificazione e gestione del territorio da parte di Dott.ssa Chiara Malaguti Notaio in Sassuolo allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che l'art. 38 della L.R.24/2017 dispone l'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo in tempi celeri dalla sua autorizzazione da parte del consiglio Comunale;

Visto.

- il D.Lgs. 267/2000 e s.m. e i.;
- lo Statuto del Comune;
- la L.R.24/2017;

Dato atto della regolarità e della correttezza amministrativa del presente atto a norma dell'art. 147 bis del D.lgs 267/2000;

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base delle indicazioni sopra espresse

DETERMINA

1. Di ritenere l'allegato *Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. n.24 del 21/12/2017 per l'attuazione dell'ambito produttivo APS.i e APS.t1 – Fiorano Modenese – Ceramiche Atlas Concorde spa – Florim Ceramiche SPA SB* pervenuto agli atti del Settore III Pianificazione e gestione del territorio da parte di Dott.ssa Chiara Malaguti Notaio in Sassuolo, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, conforme all'elaborato *D12 Proposta di accordo* approvato con Del.C.C. n. n.57 del 23.06.2022;
2. Di nominare la sottoscritta, Dirigente del Servizio di Pianificazione e Gestione del Territorio, alla sottoscrizione del suddetto Accordo Operativo come da mandato avuto dal Consiglio Comunale con delibera n. 57 del 23.06.2022.

IL DIRIGENTE

Cristina Scaravonati / INFOCERT SPA
Atto sottoscritto digitalmente

Certifico io sottoscritto **Dottor Chiara Malaguti notaio** in Modena del Distretto Notarile di Modena, che la presente copia redatta su supporto cartaceo, composta di un foglio, è conforme al documento informatico sottoscritto con firma digitale, il cui certificato di firma (numero di serie 016d01b4) intestato a Scaravonati Cristina, rilasciato da InfoCert S.p.A., valido e non revocato è stato verificato positivamente tramite software E-Sign in data 14 luglio 2022 alle ore dieci e minuti diciassette (CRL 2334284 emessa il 14 luglio 2022 alle ore nove e minuti trenta).

Modena, lì quattordici luglio duemilaventidue.

