

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](mailto: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

## Relazione tecnico descrittiva

Codice Progetto		Scala		Codice Elaborato		<b>E-00-G-R-02</b>	
1771 MM PR		-					
c	Febbraio 2022	integrazione				sv	mm
a	Settembre 2020	emissione				ga	mm
Rev.	Data	Descrizione revisione				Dis.	Contr.

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TITOLARITA' INTERVENTO.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ARTICOLO 53 – PROCEDIMENTO UNICO.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI .....</b>	<b>5</b>
5.1	PRINCIPALI TUTELE E VINCOLI DI TIPO AMBIENTALE .....	5
5.2	PSC.....	9
5.3	RUE.....	11
5.4	LOTTO DA ANNETTERE.....	15
<b>6</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO .....</b>	<b>16</b>
6.1	NOTE RELATIVE A ILLUMINAZIONE E AERAZIONE .....	18
6.2	PARCHEGGI.....	18
<b>7</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI .....</b>	<b>19</b>
7.1	SUPERFICIE COPERTA .....	19
7.2	VOLUME TOTALE.....	19
7.3	SUPERFICIE PERMEABILE .....	20
<b>8</b>	<b>CALCOLO DEGLI ONERI.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>LEGGE 13/89 .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>DEORGA DALLA DISTANZA DALLA STRADA .....</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>FOTOVOLTAICO .....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>DISTANZA SNAM E TERNA .....</b>	<b>26</b>

<i>c</i>	<i>Feb 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 1 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA****1 PREMESSA**

L'oggetto del presente **PROCEDIMENTO UNICO (art. 53 LR24/2017)** riguarda un intervento di nuova costruzione di manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione dell'attività economica già insediata, in un lotto contiguo alla medesima, sito in via Madonna del Sagrato a Fiorano Modenese (MO).

Il filo conduttore dell'intero intervento parte dalla possibilità fornita dall'art. 53, ex art. 14bis, di ampliare e ristrutturare i fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

L'obiettivo del presente procedimento unico è duplice: innanzitutto si intende apportare una variante allo strumento urbanistico modificando un lotto dal vigente ambito di riqualificazione mediante l'annessione all'ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale.

In secondo luogo, viene contestualmente presentato il progetto di sistemazione di tale area, come presentato di seguito, con la richiesta di Permesso di Costruire e, successivamente, di Autorizzazione Sismica.

L'attività economica insediata è rappresentata da un'azienda ceramica, realizzata come ampliamento dell'attività produttiva esistente attraverso una variante alla strumentazione urbanistica vigente al tempo, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n.6 del 06/07/2009 in modifica all'art. A-14bis della L.R. n.20 del 24/03/2000.

Il progetto di ampliamento prevedeva la realizzazione di un capannone destinato alla lavorazione e allo stoccaggio di lastre di ceramica prodotte in altro sito, la cui data di fine lavori risulta essere il 25/09/2018.

L'intervento oggetto del presente Procedimento Unico, da realizzarsi in un lotto adiacente al principale dell'attività economica, prevede la realizzazione di un capannone adibito a magazzino di lastre ceramiche a servizio dell'attività principale, comprensivo di un blocco uffici-spogliatoi, e delle aree esterne a servizio dello stesso.

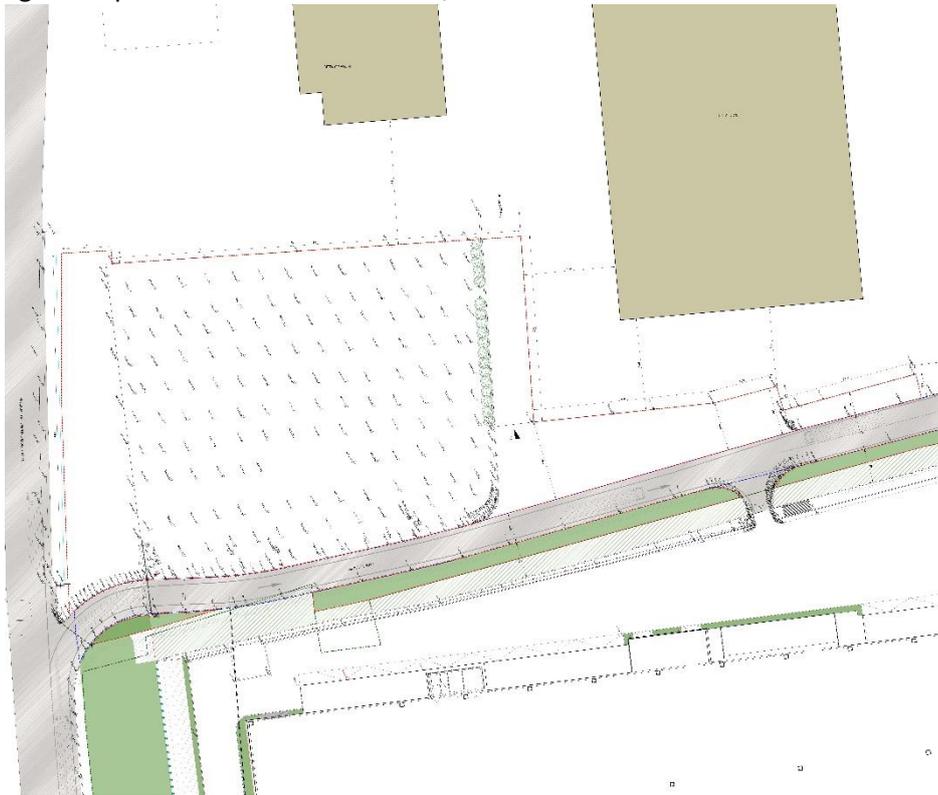
<i>c</i>	<i>Feb 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 2 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

Si riporta di seguito la planimetria di stato di fatto, con evidenziato in colore rosso l'area da anettere:



Si riporta di seguito la planimetria di progetto:



c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 3 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

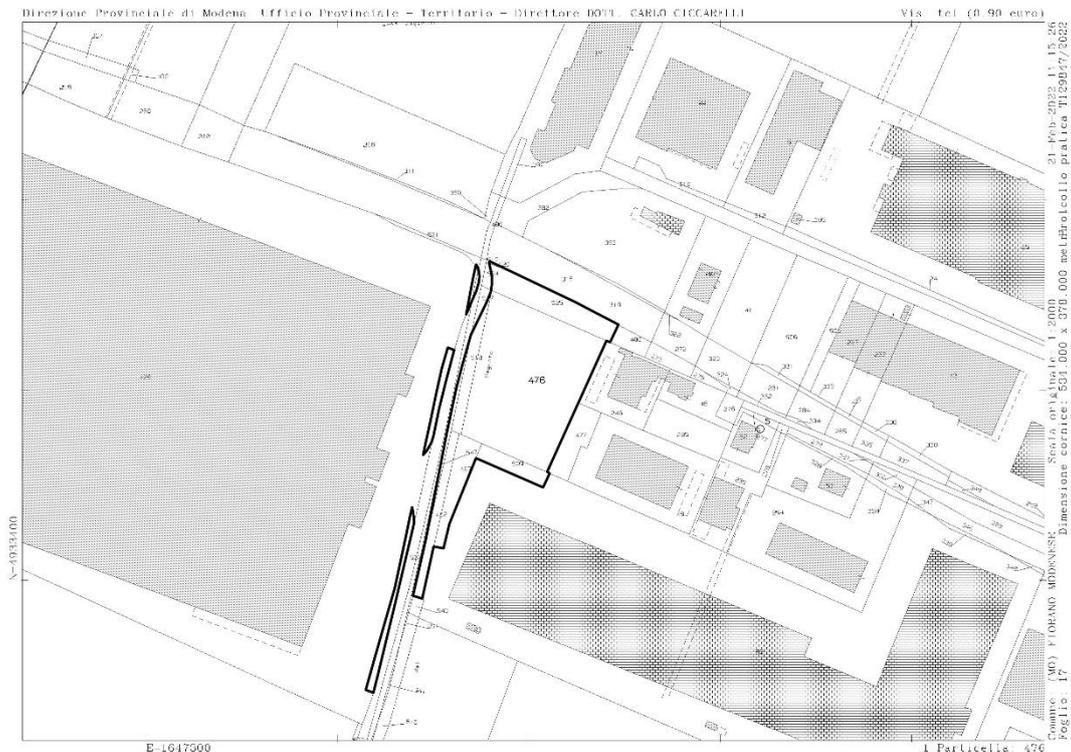
## 2 TITOLARITA' INTERVENTO

In virtù del contratto di leasing, sottoscritto dalla società/ditta "Mordano 4 S.R.L.", di proprietà di Florim SpA SB, e dalla società di locazione finanziaria per azioni Sardaleasing SpA e allegato alla presente, la società Florim è autorizzata alla presentazione del suddetto Procedimento Unico in quanto "le parti hanno convenuto, con il contratto di cui sopra, di demandare alla "mandataria", nella sua veste di effettiva interessata alla disponibilità ed utilizzo dell'immobile oggetto dello stesso, ogni decisione ed adempimento concernenti la sua costruzione/ristrutturazione e destinazione".

## 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il comparto dell'attività economica insediata è identificato catastalmente al Foglio 17 del Comune di Fiorano Modenese, mappale 478.

Il lotto da anettere è identificato catastalmente al Foglio 17 del Comune di Fiorano Modenese, mappali 102, 476, 478, 482, 497, 509, 518, 523, 525, 547, non tutti ricompresi nella loro totalità.



*Mappa catastale*

In conseguenza di quanto precedentemente riportato, si assume come Superficie Territoriale quella determinata dal rilievo del sito, pari a mq 6.925.

Vista la necessità di reperire una quota di aree permeabili pari al 25% della Superficie Territoriale e vista la carenza di tali aree all'interno del perimetro disegnato dai suddetti 6.925 mq, si è deciso di anettere al lotto alcune aree a verde poste a lato di via Madonna del Sagrato, di proprietà di Florim SpA, non ancora conteggiate in alcun titolo abilitativo. Si veda a tal proposito la Planimetria di progetto.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 4 di 26</b>

Alla luce di quanto sopra riportato si assume come **SUPERFICIE TERRITORIALE** per l'intervento **7.738 mq.**

## 4 ARTICOLO 53 – PROCEDIMENTO UNICO

L'art. 53 della L.R. 24/2017 promuove la possibilità di attuare un procedimento unico per l'approvazione di un progetto definitivo o esecutivo per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato adibiti all'esercizio di impresa, ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti.

Questa possibilità deriva dalla volontà della legge di ridurre al minimo il consumo di suolo, il cui tetto massimo è stabilito al 3% del territorio urbanizzato, consentito per i soli progetti capaci di incrementare lo sviluppo e l'attrattività del territorio, come i nuovi insediamenti produttivi.

Il suddetto procedimento unico consente una semplificazione dell'iter amministrativo, accorpando in un'unica presentazione la variante allo strumento urbanistico, modificando un lotto dal vigente ambito di riqualificazione mediante l'annessione all'ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale, e, contestualmente, il progetto di sistemazione di tale area attraverso la richiesta di Permesso di Costruire.

## 5 ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Viene di seguito distinta l'analisi tra il lotto dell'attività economica insediata (mappale 478) e il lotto da anettere (mappali 102, 476, 478, 482, 497, 509, 518, 523, 525, 547).

L'obiettivo del presente Titolo Edilizio è quello di modificare lo strumento urbanistico mediante l'annessione dei mappali 102, 476, 478, 482, 497, 509, 518, 523, 525, 547, che rientrano attualmente negli ambiti urbani da riqualificare (AR.1d), al confinante ambito specializzato per le attività produttive (APS.i).

### 5.1 PRINCIPALI TUTELE E VINCOLI DI TIPO AMBIENTALE

Dal PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena, versione 2009, si evince che l'area oggetto di intervento ricade in:

- Zona a rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica (art. 11 PTCP, art. 10 PSC).

L'area oggetto di intervento rientra all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, ma non è ricompresa tra gli ambiti più critici.

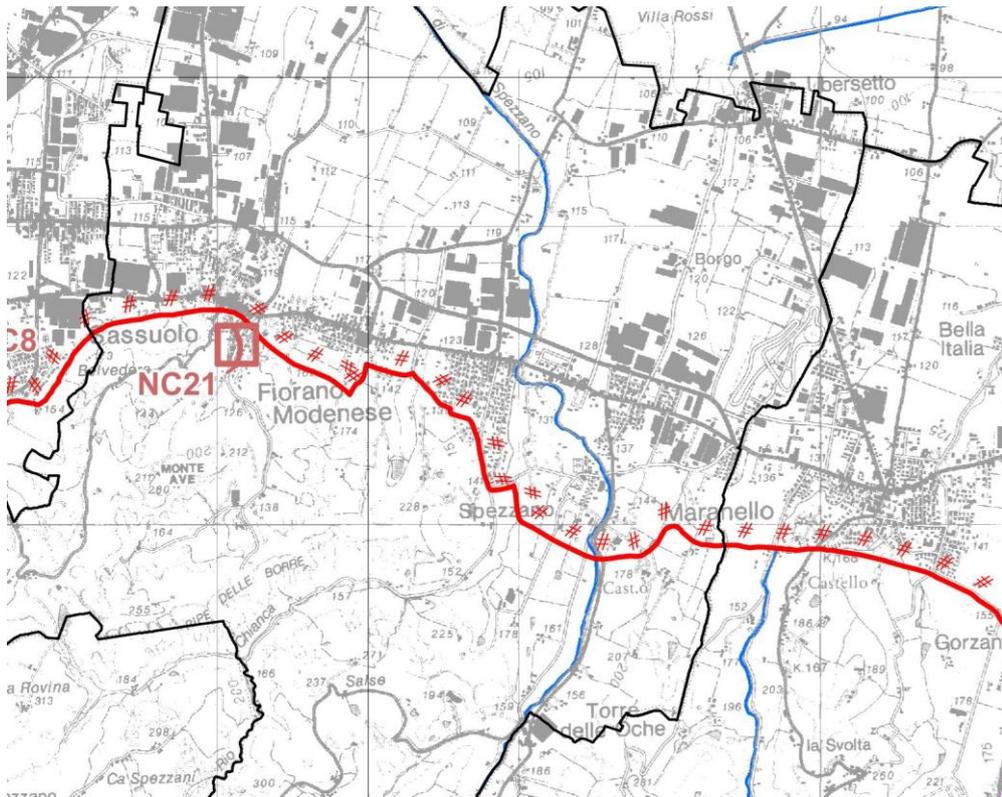
L'art. 10 del PSC, comma 2, prevede *“per i nuovi insediamento e le infrastrutture – l'applicazione del principio di invarianza idraulica (o udometrica) attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento delle finalità sopra indicate”*

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 5 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**



*Estratto della carta di rischio idraulico*

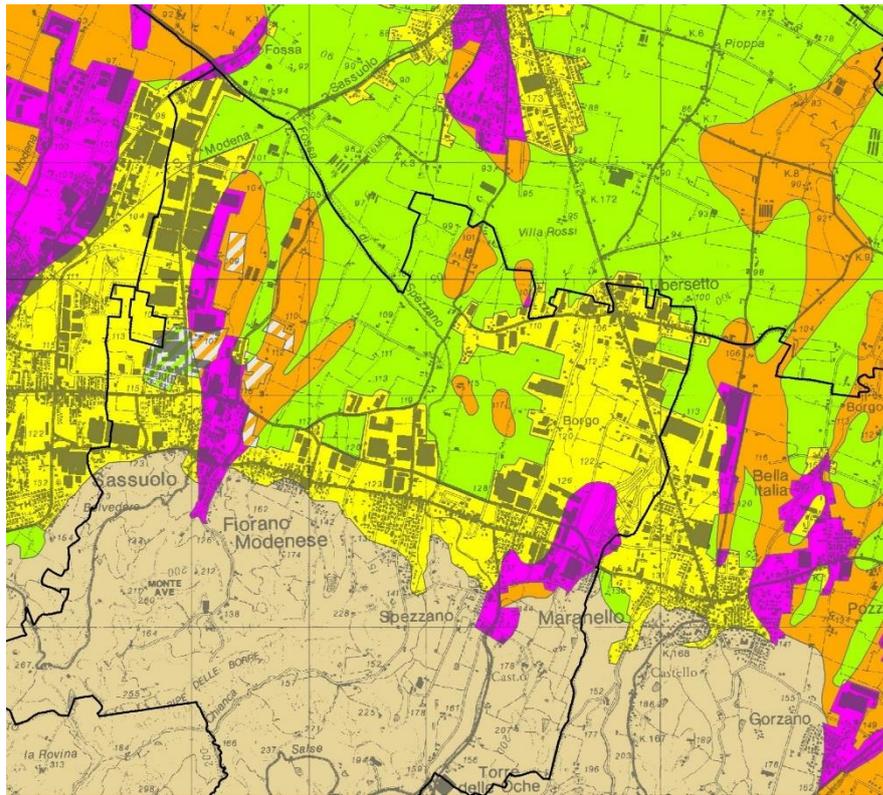
- Zona a rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento acquifero principale (art. 13A PTCP, art. 14 PSC).  
L'area oggetto di intervento ricade nel grado di vulnerabilità alto.  
L'art. 14 del PSC, al comma 6.4 prescrive che *"i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento"*.  
L'art. 14 del PSC, al comma 6.6 prescrive che *"nei settori di ricarica di tipo B sono vietati gli scarichi diretti nelle acque sotterranee e nel sottosuolo"*.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 6 di 26</b>

**PLANT 3**

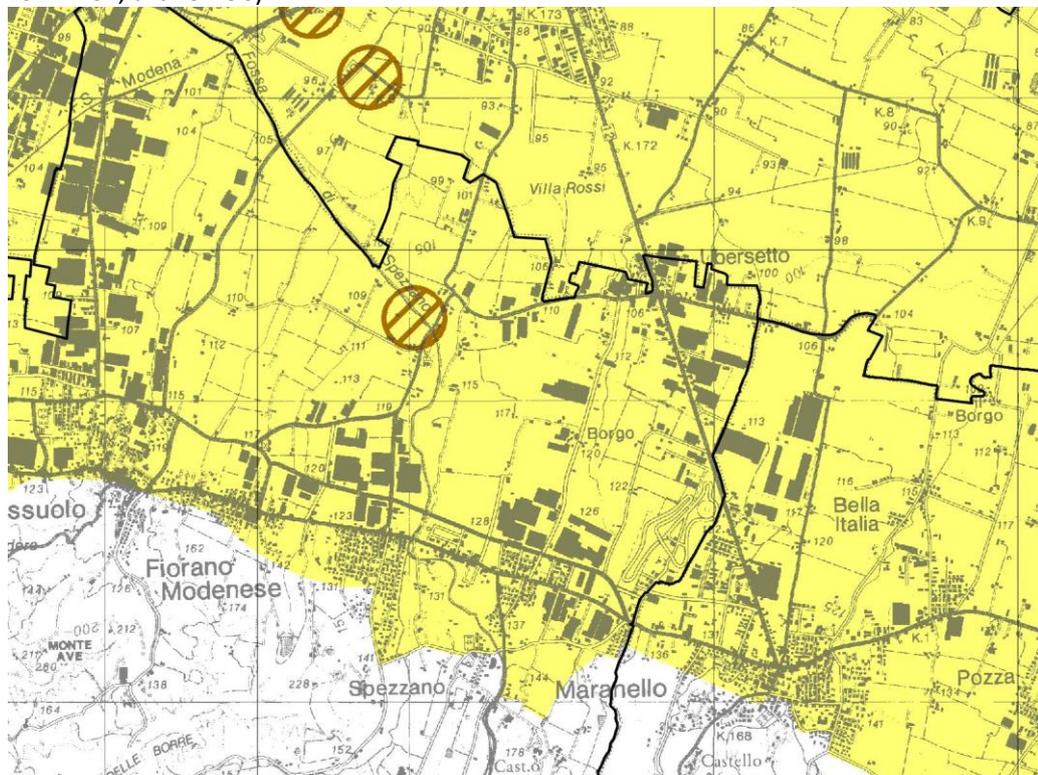
PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**



*Estratto della carta di rischio idraulico*

- Zona a rischio inquinamento acque: zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (art. 13B PTCP, art 19 PSC)



c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 7 di 26</b>

**PLANT 3**

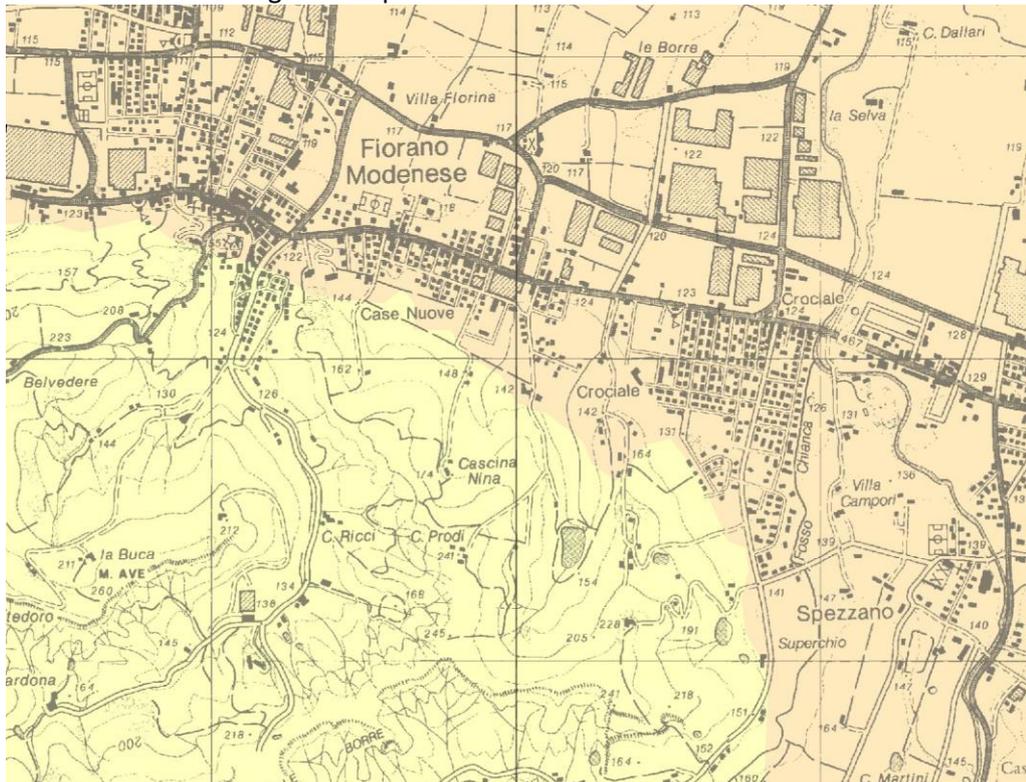
PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

*Estratto della carta di rischio inquinamento acque*

- Zona a rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, settori di ricarica di tipo B – Aree di ricarica indiretta della falda (art. 12A PTCP, art. 14 PSC).

Il suddetto settore è definito come area caratterizzata da ricarica indiretta della falda, generalmente compresa tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale.



*Estratto della carta di rischio inquinamento acque*

- Zona a rischio industriale: compatibilità ambientale delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea – tipo A (art. 61 comma 13 PTCP).

*“In tali zone:*

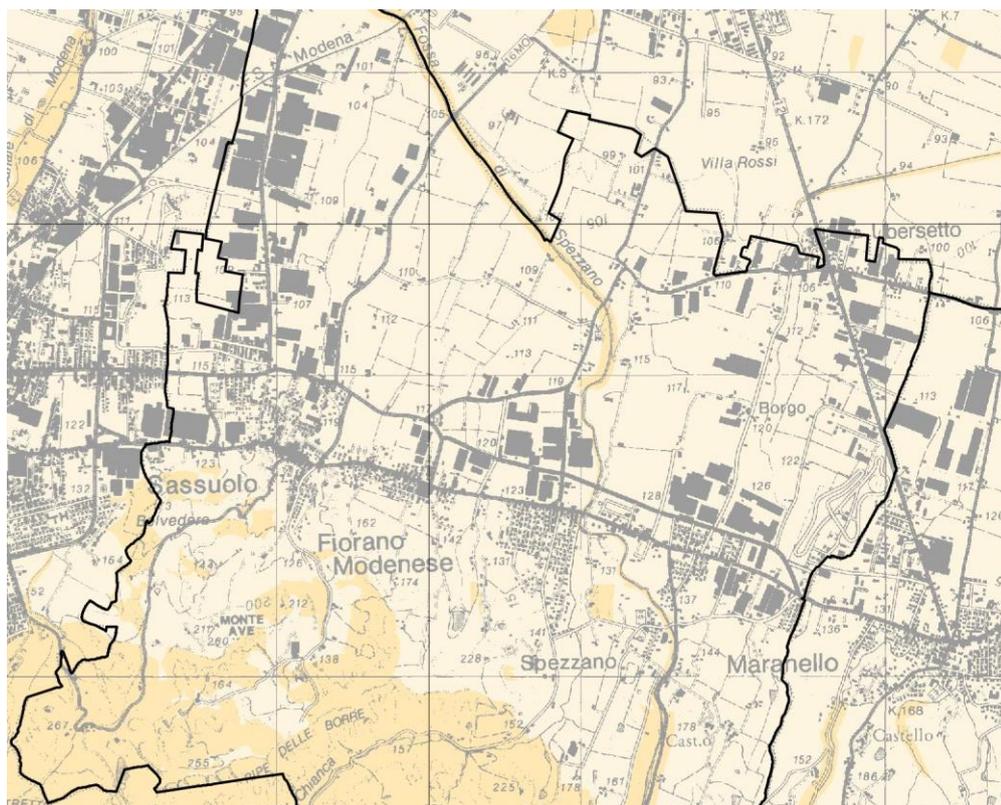
- a. *non sono ammessi nuovi stabilimenti in classe di pericolosità ambientale Elevata*
- b. *sono ammessi nuovi stabilimenti in classe di pericolosità ambientale Bassa. I nuovi stabilimenti caratterizzati da classe di pericolosità ambientale Media possono essere considerati compatibili, purché nella loro realizzazione siano adottati tutti gli accorgimenti di salvaguardia atti a minimizzare il rischio di inquinamento accidentale delle acque superficiali e sotterranee, quali presenza di bacini di contenimento, impermeabilizzazione dei bacini, carico e scarico dei prodotti inquinanti in area controllata ed impermeabilizzata, velocità e percorsi controllati dei mezzi, presenza di procedure operative dettagliate, dimostrata preparazione del personale, ecc.”*

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 8 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**



*Estratto della carta di rischio industriale*

**5.2 PSC**

Dal PSC – Piano Strutturale Comunale del Comune di Fiorano Modenese, versione coordinata 2019, sono stati analizzati gli ambiti del lotto principale e dell’area oggetto di intervento.

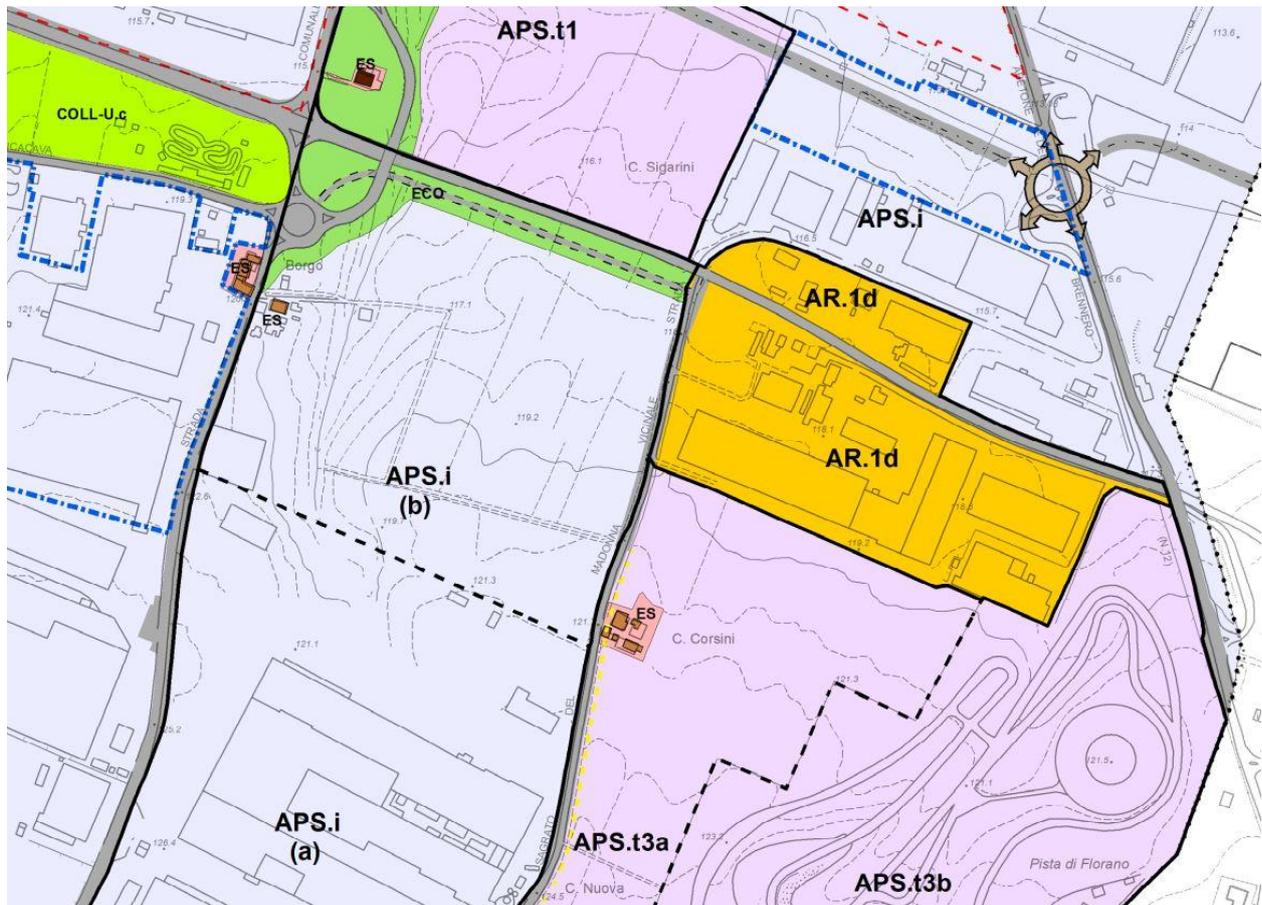
Si riporta di seguito un estratto dalla tavola *TAV. 1a – Ambiti e trasformazioni territoriali*.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 9 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**



*Estratto della tavola T1a del PSC di Fiorano Modenese*

Il lotto principale rientra nell'ambito **APS.i** Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (art. 53-56, 58) con prevalenza di attività industriali.

Il lotto da anettere appartiene all'ambito **AR.1d** Ambiti da riqualificare (art. 47-48, 51) con riqualificazione diffusa e recupero urbano (art. 47-51, 52).

Nelle Norme del PSC (variante 2013) si riporta che negli ambiti APS (art. 54 comma 5) gli interventi sono disciplinati dal RUE.

Per quanto concerne gli ambiti urbani da riqualificare (art. 47), invece, il PSC specifica che sono promosse politiche di riorganizzazione territoriale e di rigenerazione urbana, attraverso il miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano.

Nel PSC – Versione coordinata 2019, allegato alle norme: Schede relative agli ambiti, è presente la **Scheda dell'ambito AR.1d – Riqualificazione diffusa e recupero urbano VIA GIARDINI**. Tale scheda viene riportata nell'elaborato *E-00-G-R-04c\_Proposta di variante urbanistica* sia nella versione attuale che modificata come da proposta progettuale.

Nel Quadro Conoscitivo, i caratteri morfologici e funzionali evidenziano l'accessibilità carente che avviene da una viabilità al margine Nord lungo la pedemontana, mentre le condizioni attuali descrivono

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 10 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

una situazione precaria, l'area risulta interclusa da ambiti per attività produttive e risulta necessaria una valorizzazione del rapporto con la Pedemontana.

Nell'ambito delle vulnerabilità da risorse naturali e antropiche, si segnala un grado alto di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

Tra le limitazioni e le criticità, vengono sottolineate la carente organizzazione funzionale dell'attività produttiva e la conseguente necessità di alleggerire le condizioni di criticità, ponendo come obiettivi della pianificazione il miglioramento dell'assetto funzionale, l'integrazione con il contesto territoriale e la possibilità di dar vita ad una nuova polarità insediativa legata ai temi dell'innovazione nel settore ceramico e in quello automobilistico.

Nei criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia, la parte a ovest dell'ambito (dove ricade l'area oggetto del presente Procedimento Unico), non insediata, viene identificata come occasione per ridisegnare l'ambito ai fini della riqualificazione e del riassetto della viabilità.

Tra le funzioni ammesse rientrano le attività produttive e i servizi alla produzione.

Nella sezione dei carichi insediativi massimi ammissibili, vengono riportati gli indici perequativi che, in funzione della presente richiesta di variante urbanistica con modifica dell'ambito dell'area oggetto di intervento, perdono significato e applicabilità.

Gli impianti e le reti tecnologiche risultano da adeguare mentre le attrezzature e gli spazi collettivi devono essere funzionali alle attività da insediare e da integrare con gli ambiti limitrofi.

Si ritiene quindi coerente con le destinazioni urbanistiche circostanti la trasformazione dell'area di intervento in ambito APS.i. Gli interventi già attuati da Florim Ceramiche confermano la spiccata attenzione rivolta all'inserimento nel contesto, alla qualità architettonica e all'innovazione tecnologica, oltre che la valorizzazione del fronte lungo la Pedemontana.

La realizzazione di un fabbricato nell'area di intervento che crea un dialogo con l'edificio di recente realizzazione denominato Plant 2 rientra coerentemente negli interventi permessi e da incentivare per la valorizzazione e l'incremento della polarità della zona.

**5.3 RUE**

La valutazione dello strumento urbanistico si completa con l'analisi del RUE – Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Fiorano Modenese, luglio 2019.

L'area oggetto di intervento compare nella tavola TAV.1e – AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI, versione coordinata 2019, all'interno degli ambiti AR da riqualificare (art. 48), in particolare AR.1 Riqualificazione diffusa – Recupero Urbano.

L'attività economica già insediata rientra negli ambiti APS specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (artt. 53-62), in particolare APS.i (p) ossia sub-ambito con prevalenza di attività industriali da urbanizzare o da integrare.

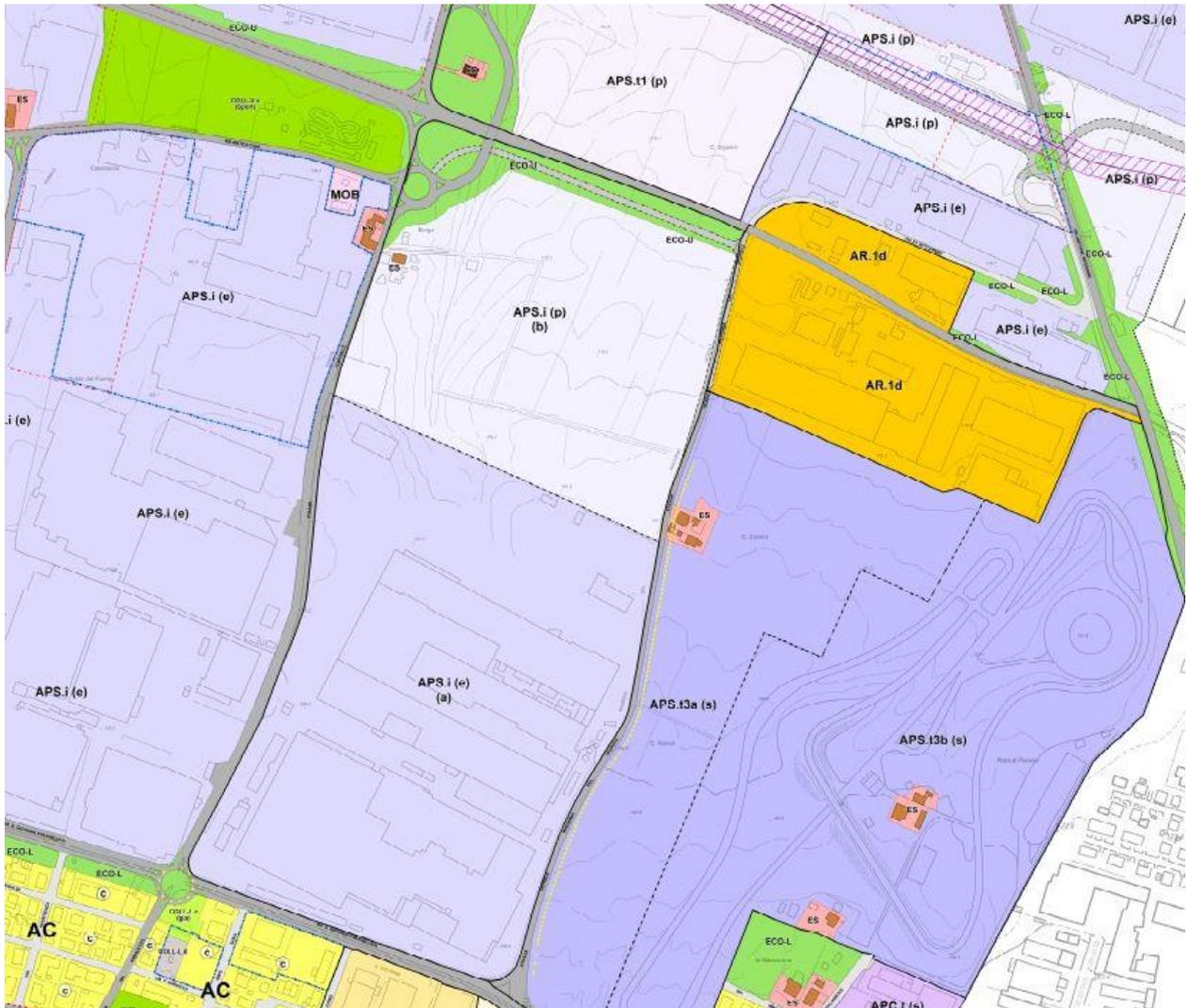
Nel lotto adiacente è presente una fascia ECO-U per dotazioni ecologiche e ambientali (art.101) di livello urbano disciplinata dal PSC.

<i>c</i>	<i>Feb 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 11 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**



*Estratto della tavola TAV.1e del RUE di Fiorano Modenese*

Dall'analisi del RUE, si evince quanto segue:

- Capo 2 Usi del territorio, art. 13 casistica degli usi del territorio, comma 5: l'intervento rientra nell'uso **U27 – Attività manifatturiere industriali o artigianali**, con funzione Produttiva.
- Capo 3 tipi di intervento, art. 17 tipi di intervento, comma 3: l'intervento in progetto rientra nel campo B.2 tra quelli edilizi di costruzione e demolizione ed in particolare nella **Nuova Costruzione (NC)**.
- Capo 4 requisiti di distanza, art. 33 **distanza da un confine** di proprietà: negli interventi di NC la distanza deve essere uguale o maggiore di 5,00 metri.
- Capo 4 requisiti di distanza, art. 35 **distanza tra pareti antistanti di due edifici (De)**: per interventi di NC, con pareti di sviluppo maggiore di 12,00 m, la distanza deve essere uguale o maggiore dell'altezza più alta fra le due pareti prospicienti.

Nel RUE, Capo 2 Ambiti da riqualificare (AR), art. 48 viene specificato che per gli ambiti AR.1 la disciplina vigente è quella del POC.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 12 di 26</b>

## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

All'art. 54 Disciplina degli usi ammessi nei sub-ambiti APS.i, è presente l'uso U27 senza limitazioni.

All'art. 55 Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e) è specificato che è ammessa tramite intervento diretto la nuova costruzione, finalizzata al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

Sempre all'art. 55, comma 2 parametri urbanistico edilizi, lettera a) per parti di territorio APS.i (e) insediate e consolidate, i **parametri per gli interventi edilizi** sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$  incrementabile fino a  $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$  nel quadro di un processo di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento e con specifica autorizzazione della Giunta Comunale.
- $Q \leq 50\% \text{ SF}$  fino ad un massimo del 60% della SF attraverso una specifica autorizzazione della Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- $H_{\text{max}} = 15,00 \text{ m}$ , incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

Nell'art. 95 viene trattato il tema dei **parcheggi**, distinti tra:

- a) Parcheggi pubblici (P), distinti tra urbanizzazione primaria (P1) e urbanizzazione secondaria (P2);
- b) Parcheggi privati, distinti in pertinenziali di uso riservato (Pr), pertinenziali di uso comune (Pc), privati non pertinenziali di uso riservato e privati non pertinenziali di uso comune.

Come riportato nell'art. 97 **Dotazioni minime di parcheggi privati e pertinenziali**, in tutti gli interventi di NC devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) nelle quantità prescritte. Per l'uso U27, si prescrive 1 posto auto ogni 100 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 300 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri. Per le **sedi produttive di attività industriali del settore ceramico** è richiesto 1 posto auto ogni 175 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 300 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

Negli edifici di NC, per fabbricati ad uso diverso da quello residenziale e con superficie superiore a 500 mq di SC, deve essere obbligatoriamente prevista un'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura ogni 5 posti auto, siano essi pertinenziali (Pr) o comuni (Pc).

Al comma 17 viene anche specificato che per la realizzazione di parcheggi, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole componenti, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote tra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di organizzazione funzionale dell'attività.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 13 di 26</b>

## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

L'art. 98 tratta l'argomento delle **cessioni di aree per attrezzature e spazi collettivi**, da cedere gratuitamente al Comune in caso di interventi di NC. Le quantità minime sono distinte in:

- Aree P da attrezzare a parcheggi pubblici;
- Aree V a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

In caso di PUA/IUC, per l'uso U27:

P1 = 5% ST

V = 10% ST

Per le caratteristiche e la localizzazione, si rimanda all'art. 99 del RUE.

All'art. 101 viene trattato il tema delle **dotazioni ecologiche e ambientali** e viene specificato che la sigla ECO-U classifica le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.

Le aree verdi e la **permeabilità dei suoli** sono disciplinate all'art. 102. Fatte salve le zone nelle quali il PSC ed il POC prescrivono in modo specifico una diversa quota minima di superficie permeabile, nelle altre zone per tutti gli interventi di NC la quota minima di Sp per gli ambiti APS dovrà essere pari al 20% della SF per trasformazioni con intervento diretto e 25% della ST per interventi oggetto di pianificazione attuativa.

Al comma 12 del presente articolo vengono individuati i coefficienti funzionali al calcolo della Sp in funzione delle sistemazioni a terra.

#### Art. 103 tutela idrogeologica e rischio idraulico

Si rimanda alla relazione idraulica ed alla planimetria delle reti fognarie per maggiori dettagli.

Come indicato nel paragrafo 8 del RUE è stata prevista una vasca di laminazione delle acque piovane in attuazione del principio della invarianza idraulica, realizzata con manufatto scatolare interrato posto sui lati nord e est del capannone.

#### Art. 106 riutilizzo terre e rocce da scavo

Si rimanda alla relazione sulle terre e rocce da scavo del dott. Dallari per maggiori dettagli (allegato 12 del progetto).

Dalla relazione si evince che i terreni non sono contaminati, *"Tutti i campioni di terreno analizzati sono risultati conformi con quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 (Allegato 5 - Tabella 1 A), relativo a: "Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare", per i siti ad uso "verde pubblico privato e residenziale" sulla base dei parametri ricercati"*.

#### Art. 107 acque reflue

Si rimanda alla relazione idraulica ed alla planimetria delle reti fognarie per maggiori dettagli.

Le acque reflue provenienti dai servizi igienici saranno convogliate presso la fognatura pubblica a est del lotto come evidenziato nella planimetria delle reti fognarie, realizzando un tratto di fognatura pubblica fuori comparto.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 14 di 26</b>

## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

L'art. 109 del RUE promuove la **qualità ecologica degli interventi edilizi** e la rigenerazione urbana sostenibile, attraverso forme di incentivazione economica e premialità progressiva, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità per la cittadinanza.

I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Al Capo 7 del RUE, Disposizioni specifiche, art. 180 **Documentazione di Previsione di Impatto Acustico**, si specifica che tale elaborato deve essere presentato per interventi edilizi di NC riguardanti le attività manifatturiere industriali.

## 5.4 LOTTO DA ANNETTERE

Il lotto da annettere alla proprietà dell'attività economica insediata è classificato come AR.1d negli elaborati grafici di PSC e RUE.

Nel PSC è contenuta la scheda d'ambito (si veda l'elaborato *E-00-G-R-04c\_Proposta di variante urbanistica*).

La possibilità di modificare la destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, mediante il procedimento unico, permette altresì di ridefinire i parametri urbanistico edilizi dell'area.

Considerando di trasformare l'area AR.1d in ambito APS.i(e), si propone un nuovo indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,45 mq/mq, ridotto, e di mantenere la validità degli altri parametri vigenti per l'attività produttiva principale (ambito APS.i).

In sintesi, si propone l'applicazione dei seguenti parametri:

- Uf max = 0,45 mq/mq
- $Q \leq 50\% SF$
- H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- Sp = 25% ST

Per quanto riguarda la permeabilità dell'area per le aree AR.1d non è previsto un limite da rispettare. La proposta del presente procedimento, a favore dei principi della nuova normativa urbanistica volti alla desigillazione dei suoli, vede l'applicazione dei parametri dell'ambito APS.i(e).

Nello specifico l'art. 102 – Aree verdi e Permeabilità dei suoli, comma 5 del RUE cita:

*“per gli ambiti APS ed APC: 20% della SF per trasformazioni con intervento diretto e 25% della ST per interventi oggetto di pianificazione attuativa”.*

La normativa quindi implica l'utilizzo dell'indice del 20% di SF, senza cessione alcuna di verde pubblico in quanto intervento diretto.

In aggiunta alla proposta di variante al PSC e al RUE, con il presente intervento si propone di trattare l'area come fosse oggetto di pianificazione attuativa e quindi di applicare il parametro della superficie permeabile pari al 25% della superficie territoriale totale.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 15 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

Ciò permette l'acquisizione gratuita da parte del Comune di Fiorano Modenese di mq 796 di terreno, superficie che in caso di applicazione del parametro relativo all'intervento diretto rimarrebbe area privata. Detta superficie sarà pertanto immediatamente a disposizione dell'amministrazione pubblica che ne potrà disporre, ad esempio, per lo stazionamento di mezzi e/o materiali in caso di realizzazione di eventuali opere di manutenzione pubblica. La cessione avverrà congiuntamente all'impegno da parte della proprietà di provvedere a propria cura e spesa alla manutenzione dell'area verde ceduta.

La soddisfazione della richiesta di superficie permeabile avviene attraverso l'utilizzo delle aree verdi interne al lotto e mediante alcune aree verdi rimaste di proprietà di Florim Spa SB a seguito del frazionamento del sedime di via Madonna del Segrato, poiché mai conteggiate precedentemente come standard.

## 6 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Il presente Procedimento Unico prevede di realizzare nei mappali 102, 476, 478, 482, 497, 509, 518, 523, 525, 547 di un capannone adibito a magazzino a servizio dell'attività principale.

Il nuovo capannone va ad affiancarsi a quello esistente, di recente realizzazione, e ne ripropone i caratteri principali, dai materiali, alle finiture, alla grande vetrata sul prospetto principale. Esternamente il capannone si presenta come un volume regolare di colore chiaro, la cui unitarietà è interrotta dalle bucatore grigio antracite, da due fasce in policarbonato, nelle quali sono ricavate porzioni apribili e, sulla facciata principale, da una vetrata di circa 34 x 6 metri scandita secondo la dimensione dei pannelli retrostanti, come era stato per il volume adiacente.

Procedendo sulla strada Pedemontana da Sassuolo verso Maranello, il nuovo edificio si presenta avanzato di 10 metri rispetto al precedente, distaccato dal ciglio stradale di 20 metri in deroga ai 30 metri consueti.

Nello spazio che intercorre tra la strada e la facciata dell'edificio, si è deciso di proseguire una striscia di verde in continuità con il capannone adiacente, al fine di dare un carattere di continuità e distintivo dell'intero intervento messo in atto dal committente. Quota parte di questo verde, nello specifico il 10% della ST, viene ceduto al comune come cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, come si evince dall'**Allegato B**.

Il fabbricato, sviluppato su pianta trapezoidale, prevede una maglia di pilastri a sostegno dei pannelli di tamponamento coibentati prefabbricati in c.a. e una copertura piana, anch'essa in elementi prefabbricati sovrastati da un sistema tipo Riverclack, garantendo la possibilità di un accesso alla stessa.

Il fabbricato si sviluppa su un solo piano, di altezza 12,20 metri, all'interno del quale verrà svolta l'attività principale.

A servizio di quest'ultima sarà realizzato, nell'angolo Sud-Est, un blocco uffici-spogliatoi in struttura prefabbricata, il quale si sviluppa su due piani: il piano terra comprende di uno spogliatoi, un wc disabili, tre uffici, sala ristoro e sala fumatori; il piano primo, accessibile attraverso una scala posta a lato del blocco e realizzato con struttura in carpenteria metallica, ospita un secondo spogliatoio, di dimensioni maggiori e un'area impianti, considerabile come locale tecnico e non concorrente nel calcolo della superficie complessiva..

In conseguenza di ciò, risulteranno riscaldati il piano terra e il solo spogliatoio al piano primo nella porzione del blocco uffici-spogliatoi. Per il progetto degli impianti si rimanda agli elaborati di competenza.

<i>c</i>	<i>Feb 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 16 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

Si allega elaborato specifico, **Allegato C**, che esplicita l'individuazione delle porzioni di edificio considerabili come Superficie Utile, Superficie Accessoria, NN.

A corredo del fabbricato verranno realizzate le rispettive aree esterne per permettere la circolazione di mezzi pesanti.

La nuova costruzione prevede la realizzazione di un accesso sullo stradello Ferro posto a Est, ma l'entrata dei mezzi e degli addetti avverrà principalmente da via Madonna del Sagrato e dal cancello già realizzato a chiusura di essa.

<i>c</i>	<i>Feb 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 17 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

**6.1 NOTE RELATIVE A ILLUMINAZIONE E AERAZIONE**

L'intero fabbricato è dotato di ampie finestre collocate sui fronti Nord, Est e Ovest.

Sulle facciate poste a Est e Ovest sono previste due fasce in policarbonato di altezza 4,5 m con muretto sottostante di 1 m di altezza; al di sopra del muretto/parapetto si trovano due specchiature apribili per un'altezza totale di 2 m. A Nord è stata riproposta una grande vetrata, simile a quella del fabbricato adiacente, che permette un apporto non esiguo di luce naturale.

Per quanto riguarda l'illuminazione, viene soddisfatto appieno il rapporto di 1/8 di superficie illuminante rispetto alla superficie utile sia per il locale adibito a magazzino, sia per i locali di servizio e per l'ufficio.

Il ricambio d'aria dovuto ad areazione naturale risulta soddisfatto. Si vuole però porre in evidenza che, nonostante il volume dell'edificio, gli addetti presenti in turno saranno un numero davvero esiguo, perciò si può reputare non necessario il pieno rispetto delle prescrizioni. Negli ambienti che, invece, prevedono una presenza più stabile per un certo tempo, si vedano gli uffici e la sala ristoro, il ricambio d'aria è garantito o sarà garantito da una quota parte di aerazione naturale e attraverso un contributo meccanico. Per gli altri ambienti, che risultano privi di aperture finestrate, il rapporto areante verrà garantito attraverso il contributo di impianti meccanici.

PROGETTO													
Calcolo RAI - Rapporto Aeroilluminante													
vano	destinazione	SU	Sac	INFISSI		RICHIESTA SI	OFFERTA SI	RICHIESTA SV	OFFERTA SV				
				n°	superficie							s.apribile	
UI 1	CAPANNONE	2.686,00		1	13,75	2,50	1\8	335,75	404,85	1\16	167,88	168,90	
				1	206,10	0,00							
				2	11,25	4,22							
				1	366,66	157,96							
	0.02	UFFICIO	32,00		1	11,25	2,81	1\8	4,00	7,50	1\8	4,00	2,81
	0.03	UFFICIO	20,00		1	11,25	2,81	1\8	2,50	7,50	1\8	2,50	2,81
	0.04	INGRESSO	9,00										
	0.05	SALA RISTORO	15,00		1	11,25	2,81	1\8	1,88	7,50	1\8	1,88	2,81
	0.06	SALA FUMATORI	5,00										
	0.07	ANTIBAGNO	10,00										
	0.08	UFFICIO	25,00		1	11,25	2,81	1\8	3,13	7,50	1\8	3,13	2,81
	0.09	SPOGLIATOIO	10,00										
	0.10	WC DISABILI	3,00										
	0.11	WC	2,00										
	0.12	WC	2,00										
0.13	ANTIBAGNO	5,00											
0.14	DOCCIA	2,00											
	SCALA	0,00	17,34										
	1.01	DOCCIA	2,00										
	1.02	DOCCIA	2,00										
	1.03	WC	2,00										
	1.04	WC	2,00										
	1.05	ANTIBAGNO	9,00										
	1.06	SPOGLIATOIO	14,00										
	1.07	CED	0,00										
	1.08	UPS	0,00										
	1.09	DISIMPEGNO	0,00										
	1.10	CENTRALE TERMICA	0,00										
	1.11	CABINA ELETTRICA	0,00										
	1.12	CORRIDOIO	0,00	22,65									
		<b>TOTALE</b>	<b>2.857,00</b>	<b>39,99</b>									

\* locali che prevedono ventilazione meccanica controllata

**6.2 PARCHEGGI**

Per l'uso U27 – Attività manifatturiere industriali o artigianali, ambito APS.i (e), il RUE disciplina la necessità di inserire 1 posto auto ogni 300 mq di SF e comunque 1 posto auto ogni 175 mq di SC.

SC = 4.179 mq – 24 posti auto

SF = 6.964 mq – 23 posti auto

Sono stati reperiti esattamente 24 posti auto nelle aree esterne, non andando ad incidere sulla circolazione dei mezzi.

Nell'area di pertinenza del vicino Plant 2 vengono ricavati i 5 posti auto con colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici, come da richiesta.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. – Via Pepe 15 – 41126 Modena</b>	<b>Pag. 18 di 26</b>



## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

## 7.3 SUPERFICIE PERMEABILE

## CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE

ST	7.738,00 mq
Sp	25%
Sp	<b>1.934,50</b> mq

PROGETTO			
Aree verdi	1.936 mq	100%	1.936 mq
		<b>TOTALE</b>	<b>1.936 mq</b>

<b>DELTA</b>	<b>2 mq</b>
--------------	-------------

## 8 CALCOLO DEGLI ONERI

Il RUE del Comune di Fiorano Modenese (luglio 2019) al Titolo 4, art. 185 Contributo di costruzione, si specifica che esso si compone di due parti:

- Oneri di urbanizzazione;
- Costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

1. Oneri di urbanizzazione primaria U1;
2. Oneri di urbanizzazione secondaria U2
3. Oneri D (contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche);
4. Eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

Per interventi di NC gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono sempre dovuti, in tutti gli ambiti del territorio Comunale; l'onere D+S si applica esclusivamente agli insediamenti produttivi, mentre il costo di costruzione NON si applica agli edifici a carattere produttivo.

All'art. 189 del RUE, comma 5, si specifica che le possibili riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti non possono essere cumulate in misura superiore al 50% del totale.

In funzione della classe energetica dell'edificio, ad esempio, gli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%.

Al fine del calcolo numerico del contributo di costruzione si utilizza il Testo Coordinato della DAL n. 186/2018.

Per quanto riguarda le cessioni di aree per attrezzature e spazi collettivi si fa riferimento al DGM n. 148 del 31/12/2019, che definisce, per il Comune di Fiorano Modenese, il costo di monetizzazione delle aree a parcheggio e del verde.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 20 di 26</b>

## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Per una maggiore comprensione si fa riferimento all' *Allegato 08\_Autocalcolo degli Oneri*.

## 9 LEGGE 13/89

### RELAZIONE TECNICA E ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

*relative alle prescrizioni della Legge 9/1/1989 n.13 e del D.M. 14/06/1989 n.236.*

L'edificio rientra nella categoria di edifici non residenziali destinati ad attività lavorative non aperte al pubblico, e più nello specifico rientra nelle Unità Immobiliari annoverate dall'Art. 3.4 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, che cita testualmente:

**3.4. Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:**

**f) nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità;**

pertanto, il progetto garantirà il requisito della adattabilità, secondo i disposti dell'Art. 6.1 sempre del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, che nel merito prescrive:

**Art. 6. Criteri di progettazione per la adattabilità.**

**6.1. Interventi di nuova edificazione.**

*Gli edifici di nuova edificazione e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.*

*La progettazione deve garantire l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte, sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento.*

*A tale proposito quando all'interno di unità immobiliari a più livelli, per particolari conformazioni della scala non è possibile ipotizzare l'inserimento di un servoscala con piattaforma, deve essere previsto uno spazio idoneo per l'inserimento di una piattaforma elevatrice.*

L'edificio in oggetto rientra **nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità;** per questo la risposta cui ci si è impegnati a dare riguarda i requisiti della **adattabilità** dell'unità immobiliare (art. 3.4 comma f - D.M. n.236/89).

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 21 di 26</b>

## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

## SPAZI INTERNI

## Porte

le porte di accesso e di distribuzione avranno dimensione minima di mt. 0,80 e saranno dotati di maniglie del tipo a leva opportunamente curvate e arrotondate poste ad altezza da terra compresa tra gli 85 e i 95 cm. (art. 4.1.1 e 8.1.1 D.M. n.236/89);

## 4.1.1. Porte.

*Le porte di accesso di ogni unità ambientale devono essere facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti devono essere complanari.*

*Occorre dimensionare adeguatamente gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.*

*Sono ammessi dislivelli in corrispondenza del vano della porta di accesso di una unità immobiliare, ovvero negli interventi di ristrutturazione, purché questi siano contenuti e tali comunque da non ostacolare il transito di una persona su sedia a ruote.*

*Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità la porta deve essere tale da consentire una agevole apertura della-e ante da entrambi i lati di utilizzo; sono consigliabili porte scorrevoli o con anta a libro, mentre devono essere evitate le porte girevoli, a ritorno automatico non ritardato e quelle vetrate se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate devono essere facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali.*

*Sono da preferire maniglie del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate.*

*(Per le specifiche vedi 8.1.1).*

## 8.1.3. Infissi esterni.

*L'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm 100 e 130; consigliata 115 cm.*

*Per consentire alla persona seduta la visuale anche all'esterno, devono essere preferite soluzioni per le quali la parte opaca del parapetto, se presente, non superi i 60 cm di altezza dal calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm e inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro. Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono poter essere usate esercitando una pressione non superiore a kg 8.*

## Pavimenti

i pavimenti saranno tendenzialmente orizzontali e non sdruciolevoli, eventuali differenze di livello saranno comprese tra gli 1,5 e 2 cm (artt. 4.1.2 e 8.1.2 D.M. n.236/89);

## 4.1.2. Pavimenti.

*I pavimenti devono essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdruciolevoli.*

*Eventuali differenze di livello devono essere contenute ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.*

*Nel primo caso si deve segnalare il dislivello con variazioni cromatiche; lo spigolo di eventuali soglie deve essere arrotondato.*

*Nelle parti comuni dell'edificio, si deve provvedere ad una chiara individuazione dei percorsi, eventualmente mediante una adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni.*

*I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, ecc.; gli zerbini devono essere incassati e le guide solidamente ancorate.*

*(Per le specifiche vedi 8.1.2).*

## 8.1.2. Pavimenti.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 22 di 26</b>

## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Qualora i pavimenti presentino un dislivello, questo non deve superare i 2,5 cm. Ove siano prescritte pavimentazioni antisdrucchiolevoli, valgono le prescrizioni di cui al successivo punto 8.2.2.

## 8.2.2. Pavimentazioni.

Per pavimentazione antisdrucchiolevole si intende una pavimentazione realizzata con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della British Ceramic Research Association Ltd.

(B.C.R.A.) Rep. CEC. 6-81, sia superiore ai seguenti valori:

- 0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;

- 0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.

I valori di attrito predetto non devono essere modificati dall'apposizione di strati di finitura lucidanti o di protezione che, se previsti, devono essere applicati sui materiali stessi prima della prova.

Le ipotesi di condizione della pavimentazione (asciutta o bagnata) debbono essere assunte in base alle condizioni normali del luogo ove sia posta in opera.

Gli strati di supporto della pavimentazione devono essere idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

Gli elementi costituenti una pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durezza, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

### Infissi esterni e interni

le porte di accesso saranno facilmente utilizzabili anche da persone con ridotta od impedita capacità motoria; i meccanismi di apertura e chiusura saranno facilmente manovrabili e percepibili, posti ad una altezza compresa tra i 100 e i 130 cm.; essi non presenteranno parti opache superiori ai 60 cm.(artt. 4.1.3 e 8.1.3 D.M. n.236/89);

## 4.1.3. Infissi esterni.

Le porte, le finestre e le porte-finestre devono essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedita capacità motorie o sensoriali.

I meccanismi di apertura e chiusura devono essere facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione.

Ove possibile si deve dare preferenza a finestre e parapetti che consentono la visuale anche alla persona seduta. Si devono comunque garantire i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

(Per le specifiche vedi 8.1.3).

## 8.1.3. Infissi esterni.

L'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm 100 e 130; consigliata 115 cm.

Per consentire alla persona seduta la visuale anche all'esterno, devono essere preferite soluzioni per le quali la parte opaca del parapetto, se presente, non superi i 60 cm di altezza dal calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm e inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro. Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono poter essere usate esercitando una pressione non superiore a kg 8.

### Terminali degli impianti

i terminali degli impianti, quali quadri elettrici generali, valvole e rubinetti di arresto di utenze, campanelli di allarme, campanelli, cassette per le lettere, citofono e videocitofono, cestini portarifiuti nelle aree esterne, sono posti ad un'altezza di cm.120 (artt. 4.1.5 e 8.1.5 D.M. n.236/89);

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 23 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

*4.1.5. Terminali degli impianti.*

*Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di comando e i citofoni, devono essere, per tipo e posizione planimetrica ed altimetrica, tali da permettere un uso agevole anche da parte della persona su sedia a ruote; devono, inoltre, essere facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità ed essere protetti dal danneggiamento per urto.*

*(Per le specifiche vedi 8.1.5).*

*8.1.5. Terminali degli impianti.*

*Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori di impianti di riscaldamento e di condizionamento, i campanelli di allarme, il citofono, devono essere posti ad una altezza compresa tra i 40 e i 140 cm.*

**Percorsi orizzontali**

i corridoi e passaggi presentano andamento continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate, ed avranno, in alcuni punti, larghezza tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote.(artt. 4.1.9 e 8.1.9 D.M. n.236/89);

*4.1.9. Percorsi orizzontali.*

*Corridoi e passaggi devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.*

*I corridoi non devono presentare variazioni di livello; in caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.*

*La larghezza del corridoio e del passaggio deve essere tale da garantire il facile accesso alle unità ambientali da esso servite e in punti non eccessivamente distanti tra loro essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote.*

*Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, rampa, ascensore, servoscala, piattaforma elevatrice) deve prevedere una piattaforma di distribuzione come vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo tramite percorsi orizzontali.*

*(Per le specifiche vedi 8.1.9).*

*8.1.9. Percorsi orizzontali e corridoi.*

*I corridoi o i percorsi devono avere una larghezza minima di 100 cm, ed avere allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote (vedi punto 8.0.2 - Spazi di manovra). Questi allargamenti devono di preferenza essere posti nelle parti terminali dei corridoi e previsti comunque ogni 10 m di sviluppo lineare degli stessi.*

*Per le parti di corridoio o disimpegni sulle quali si aprono porte devono essere adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1, nel rispetto anche dei sensi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari per il passaggio di cui al punto 8.1.1; le dimensioni ivi previste devono considerarsi come minimi accettabili.*

**Servizi igienici**

si prevede un bagno attrezzato per i disabili al piano terra, così come risulta dagli elaborati allegati al progetto (art. 8.1.6 D.M. n.236/89);

*8.1.6. Servizi igienici.*

*Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche alle persone con impedita capacità motoria, deve essere previsto, in rapporto agli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2, l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale al lavabo.*

*A tal fine devono essere rispettati i seguenti minimi dimensionali:*

*- lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, ove previsto, deve essere minimo 100 cm misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;*

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 24 di 26</b>

## PLANT 3

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

- lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca deve essere minimo di 140 cm lungo la vasca con profondità minima di 80 cm;

- lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo deve essere minimo di 80 cm misurati dal bordo anteriore del lavabo.

Relativamente alle caratteristiche degli apparecchi sanitari inoltre:

- i lavabi devono avere il piano superiore posto a cm 80 dal calpestio ed essere sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;

- i w.c. e i bidet preferibilmente sono di tipo sospeso, in particolare l'asse della tazza w.c. o del bidet deve essere posto ad una distanza minima di cm 40 dalla parete laterale, il bordo anteriore a cm 75-80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm 45-50 dal calpestio.

Qualora l'asse della tazza w.c. o bidet sia distante più di 40 cm dalla parete, si deve prevedere, a cm 40 dall'asse dell'apparecchio sanitario, un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento;

- la doccia deve essere a pavimento, dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

Negli alloggi accessibili di edilizia residenziale sovvenzionata di cui al capo II art. 3 deve inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali e-o verticali in vicinanza degli apparecchi; il tipo e le caratteristiche dei maniglioni o corrimano devono essere conformi alle specifiche esigenze riscontrabili successivamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio e posti in opera in tale occasione.

Nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico è necessario prevedere e installare il corrimano in prossimità della tazza w.c., posto ad altezza di cm 80 dal calpestio, e di diametro cm 3-4; se fissato a parete deve essere posto a cm 5 dalla stessa.

Nei casi di adeguamento è consentita la eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza modifiche sostanziali del locale, uno spazio laterale di accostamento alla tazza w.c. e di definire sufficienti spazi di manovra.

Negli alloggi di edilizia residenziale nei quali è previsto il requisito della visitabilità, il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote.

Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

### Infissi esterni

Gli infissi esterni risponderanno ai requisiti prestazionali richiesti, verranno montate maniglie ad un'altezza di cm.120 e non presenteranno parti opache superiori ai 60 cm (art. 8.1.3 D.M. n.236/89);

#### 8.1.3. Infissi esterni.

L'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm 100 e 130; consigliata 115 cm.

Per consentire alla persona seduta la visuale anche all'esterno, devono essere preferite soluzioni per le quali la parte opaca del parapetto, se presente, non superi i 60 cm di altezza dal calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm e inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro. Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono poter essere usate esercitando una pressione non superiore a kg 8.

A chiarimento si veda l'Allegato E.

c	Feb 2022	emissione	sv
Rev.	Data	Descrizione	Revisore
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 25 di 26</b>

**PLANT 3**

PROCEDIMENTO UNICO ART.53

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA****10 DEORGA DALLA DISTANZA DALLA STRADA**

Per la realizzazione del nuovo intervento in progetto si richiede l'autorizzazione ad usufruire di una distanza ridotta da via Pedemontana.

Il nuovo fabbricato non è perfettamente parallelo alla strada esistente posta a nord dell'intervento.

Nel suo spigolo nord-est, il più vicino alla viabilità esistente, risulta essere posizionato a 26m dal ciglio stradale di via Pedemontana.

Da punto di vista delle proprietà, la distanza dello spigolo del fabbricato è posta a circa 21.4m dal confine con il mappale di proprietà della Amministrazione Provinciale di Modena.

Si intende quindi chiedere la deroga per la distanza suddetta di 21.4m.

A rafforzamento di tale richiesta, si allega l'elaborato grafico "E-00-U-P-05a\_Distanze da via Pedemontana", nel quale si rappresenta su ortofoto la situazione dei vicini fabbricati caratterizzati da distanze mediamente molto inferiori ai 30m richiesti per la fascia di rispetto stradale.

Vedere anche l'elaborato "E-00-U-P-01b\_Planimetria sistemazioni a terra".

**11 FOTOVOLTAICO**

Si precisa che la committenza ha già assolto la quota di fotovoltaico richiesta con gli interventi precedentemente realizzati.

**12 DISTANZA SNAM E TERNA**

Le linee Snam e Terna si collocano sul lato Ovest del nuovo fabbricato, ma l'intervento non incide sulla fascia di rispetto delle suddette linee.

<i>c</i>	<i>Feb 2022</i>	<i>emissione</i>	<i>sv</i>
<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Revisore</i>
<b>Progetto</b>	<b>1771 MM</b>	<b>Ingegneri Riuniti S.p.A. - Via Pepe 15 - 41126 Modena</b>	<b>Pag. 26 di 26</b>

## **Contratto di leasing**

### MANDATO SPECIALE SENZA RAPPRESENTANZA

La Sardaleasing S.p.A. SOCIETÀ DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI in breve "*Sardaleasing S.p.A.*", con sede in Sassari, Via IV Novembre n. 27, capitale sociale Euro 93.951.350,00 (NOVANTATREMILIONINOVECENTOCINQUANTUNOMILATRECENTOCINQUANTA/00), interamente versato, iscrizione presso il Registro delle Imprese di Sassari, codice fiscale e partita IVA n. 00319850905, iscritta al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Sassari al n. 61925, società del Gruppo Gruppo Banca Popolare dell'Emilia Romagna, iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi presso la Banca d'Italia, codice 5387.6, rappresentata da Marino Rubeis procuratore, munito dei necessari poteri, in seguito più brevemente denominata "mandante";

E

la Società/Ditta "MORDANO 4 S.R.L.", con sede in VIA DEL CANALETTO 24 - FIORANO MODENESE (MO), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di MODENA n. 03737070361, rappresentata da Claudio Lucchese, nato a Sassuolo (MO) il 15 febbraio 1951, munito/a dei necessari poteri, in seguito più brevemente denominata "mandataria"

### **PREMESSO**

- che con contratto n. 15 166495, in data 1/12/2017, la "*mandante*" ha concesso in locazione finanziaria (leasing) alla "*mandataria*", che ne ha fatto richiesta, il seguente immobile: lotto di terreno edificabile di complessivi 85.077 mq. in Comune di Fiorano Modenese (MO) identificato al Catasto Terreni al foglio 16 mappali 164, 605, 123, 611, 613, 630, 648, 649, 542, foglio 17 mappali 400, 226, 220, 476, 478, 481, 30 (diritto di superficie), 314, 315, 321, 380, 479, con sovrastante costruendo compendio immobiliare ad uso industriale;
- che in considerazione della causa di finanziamento propria di ogni operazione di locazione finanziaria (leasing) le parti hanno convenuto, con il contratto di cui sopra, di demandare alla "*mandataria*", nella sua veste di effettiva interessata alla disponibilità ed utilizzo dell'immobile oggetto dello stesso, ogni decisione ed adempimento concernenti la sua costruzione/ristrutturazione e destinazione, riservando in sostanza alle mandanti l'assunzione dei soli oneri di natura finanziaria relativi all'acquisizione della proprietà ed alla realizzazione del medesimo immobile;
- che spetta pertanto alla "*mandataria*" l'onere di verificare autonomamente, a proprio rischio e sotto la propria esclusiva responsabilità, tanto la fase di progettazione dell'opera, ivi compresa quella relativa all'ottenimento di tutti i permessi, licenze ed autorizzazioni occorrenti per la sua realizzazione, quanto la fase relativa alla progettazione esecutiva, alle scelte tecniche per l'esecuzione del progetto e la organizzazione e controllo delle operazioni di cantiere, nonché di provvedere anche alla designazione e nomina del Direttore dei Lavori, del Responsabile dei Lavori, del Coordinatore per la Progettazione e di quello per l'Esecuzione. ove previsti per legge, degli appaltatori delle opere di costruzione/ristrutturazione, dei lavoratori autonomi che concorrono alle stesse, dei fornitori dei materiali, etc.;
- che la "*mandataria*" essendosi assunta la responsabilità del pieno rispetto della normativa urbanistica, antinfortunistica, antinquinamento, etc., nonché dell'ottenimento di ogni necessaria concessione od autorizzazione, si è altresì impegnata a definire direttamente con i soggetti sopra indicati, secondo le caratteristiche e nei limiti di spesa previsti dal contratto di locazione finanziaria (leasing) al quale si richiama il presente mandato, il progetto definitivo dell'opera in conformità alle proprie esigenze.
- che sul presupposto di quanto sopra è interesse comune delle parti che la "*mandataria*" provveda anche per conto della "*mandante*" a stipulare, direttamente, in nome proprio, ed in veste di committente, i contratti elencati alla clausola n. 2 del presente atto, nonché a curare la loro gestione e compimento, così come l'esecuzione di ogni altro atto occorrente per addivenire alla completa costruzione/ristrutturazione dell'immobile di proprietà della mandante e dalla medesima concesso in locazione finanziaria (leasing) alla "*mandataria*",

*tutto ciò premesso*

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti come sopra individuate e rappresentate

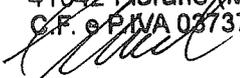
*convengono e stipulano quanto segue*

1. La "*mandante*" "*Sardaleasing S.p.A.*" conferisce con il presente atto alla "*mandataria*" che accetta, mandato speciale senza rappresentanza, ai sensi dell'art. 1705 cod. civ., affinché la "*mandataria*" stessa provveda alla costruzione dell'immobile di proprietà della mandante ed oggetto del contratto di locazione finanziaria richiamato in premessa, sia compiendo ogni atto necessario ed utile per poter procedere al completamento ed utilizzo dello stesso ivi compresi gli atti occorrenti per l'ottenimento di tutte le prescritte licenze ed autorizzazioni sia stipulando, in nome proprio ed in veste di committente, con soggetti ed imprese di sua scelta, che siano dotati di comprovata capacità tecnica, professionale ed economica e che risultino inoltre di gradimento della "*mandante*", i contratti elencati alla successiva clausola n. 2 del presente atto, sia curando, infine, la gestione di tali contratti nell'interesse anche della "*mandante*".

2. Il presente mandato è gratuito ed è limitato esclusivamente al compimento degli atti di cui alla precedente clausola n. 1 ed alla stipulazione, gestione ed adempimento dei contratti relativi all'immobile in costruzione il cui ammontare complessivo non potrà eccedere *l'importo massimo di Euro 21.247.100,00 (ventunomilioniduecentoquarantasettemilacento/00)*, oltre oneri fiscali. In tale ambito di spesa saranno stipulati i seguenti contratti:
- contratto di prestazione d'opera intellettuale da stipularsi con il Direttore dei Lavori scelto dalla "*mandataria*", per la verifica ed il controllo dell'esecuzione dell'opera da parte dell'impresa ed altri soggetti incaricati della sua edificazione e per la presentazione alle competenti Autorità delle domande dirette all'ottenimento delle prescritte licenze ed autorizzazioni, tra cui anche il certificato di agibilità al termine dei lavori;
  - contratto di prestazione d'opera intellettuale da stipularsi con il Responsabile dei Lavori scelto dalla "*mandataria*" per l'espletamento delle funzioni previste a suo carico dal D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - contratto di prestazione d'opera intellettuale, da stipularsi sempre nei casi previsti per legge, ed ove sia diverso dal Responsabile dei Lavori, con il Coordinatore dell'Esecuzione scelto dalla "*mandataria*", per l'espletamento delle funzioni previste a suo carico dal medesimo D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - contratti di appalto, prestazioni d'opera, di fornitura, da stipularsi con una o più imprese scelte dalla "*mandataria*" per l'esecuzione delle opere specificate nel computo metrico consegnato alla "*mandante*" dalla "*mandataria*", che ne ha curato la stesura e di cui ha piena conoscenza.  
Ulteriori contratti, finalizzati sempre alla realizzazione e completamento dell'immobile e comunque rientranti nell'ambito di spese di cui sopra, una volta perfezionati verranno allegati al presente mandato per formarne parte integrante.
3. Fermi restando tutti gli obblighi e responsabilità assunti dalla "*mandataria*" con il contratto di locazione finanziaria (leasing) cui si richiama il presente mandato ed in particolare quelli relativi allo svolgimento da parte sua di tutte le pratiche amministrative occorrenti per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile oggetto dello stesso, sino al suo avvenuto accatastamento a nome della "*mandante*" e per la relativa destinazione all'uso indicata dalla medesima "*mandataria*", nonché ferma restando altresì la garanzia prestata dalla "*mandataria*" per il corretto adempimento da parte delle ditte appaltatrici, fornitrici ed altri incaricati, degli obblighi su loro gravanti per la realizzazione di detto immobile, ivi compreso il compimento delle opere collaterali e dei lavori accessori, la "*mandataria*" sarà, tenuta, nell'espletamento del mandato qui conferitole, a stipulare ciascuno dei contratti elencati alla precedente clausola n. 2 del presente atto, solo con i soggetti ed imprese per le quali garantisce di aver compiuto tutti gli accertamenti in ordine alla loro comprovata capacità tecnica, professionale ed economica  
All'atto della stipulazione di ciascuno di tali contratti la "*mandataria*" sarà altresì tenuta a trasmetterne copia conforme alla "*mandante*".  
La "*mandataria*" dovrà inoltre usare la più scrupolosa diligenza nella gestione e nell'adempimento dei contratti di cui trattasi così come nel compimento di ogni altro atto ad essa demandato, tenendo costantemente informata la mandante sia dello svolgimento di ogni pratica amministrativa, sia dello stato di avanzamento dei lavori, sia di ogni fatto od evento che abbia ad influire sulla corretta e puntuale esecuzione di tali lavori e di tutte le opere, forniture e quant'altro occorrente per la completa realizzazione dell'immobile di proprietà della "*mandante*" e da questa concesso in locazione finanziaria (leasing) alla "*mandataria*".
4. A carico della "*mandataria*" nella sua veste di committente, incomberà anche l'obbligo di osservare scrupolosamente, ove applicabili, tutte le prescrizioni previste dal D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, nonché di controllare, con la massima diligenza, ed esigere, sotto la sua diretta ed esclusiva responsabilità, che tali prescrizioni così come ogni altra vigente in materia antinfortunistica, antinquinamento e di tutela dei lavoratori, vengano correttamente e puntualmente osservate anche da parte di coloro con i quali abbia stipulato i contratti elencati alla precedente clausola n. 2 del presente atto.  
La "*mandataria*" avrà altresì l'obbligo di effettuare tutte le comunicazioni previste per legge a carico dei committenti e di adempiere a quant'altro necessario per l'attuazione della richiamata normativa. In particolare la "*mandataria*" sarà quindi tenuta fra l'altro:
- a curare che tanto il Responsabile dei Lavori, quanto il Coordinatore per la Progettazione e quello per l'Esecuzione, ove previsti per legge e diversi dal Responsabile dei Lavori, siano dotati dei necessari requisiti di competenza e professionalità;
  - a dotare il Responsabile dei Lavori, ove previsto per legge, di tutti i poteri occorrenti ivi compresi quelli di spesa, che si rendano necessari per il miglior assolvimento del suo incarico;
  - a vigilare affinché il Responsabile dei Lavori, ove previsto per legge, osservi e faccia osservare tutte le misure generali di tutela di cui all'art. 3 D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, determini e pianifichi la durata dei lavori; nomini il Coordinatore per l'Esecuzione nei casi previsti dalla legge; valuti i documenti di cui agli articoli 26 (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza),



**MORDANO 4 S.R.L.**  
Via Canaletto, 24  
41042 Fiorano (MO) Italy  
C.F. e P.IVA 03737070361



28 e successivi (Documento di Valutazione dei rischi) del D. LGS 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, richieda alle imprese esecutrici copia del certificato C.C.I.A.A., l'indicazione dei contratti collettivi di lavoro e la dichiarazione di ottemperanza agli obblighi previdenziali/assicurativi, vigili sull'operato del Coordinatore per la Progettazione e del Coordinatore per l'Esecuzione, ove nominati, esigendo in particolare il rispetto degli obblighi di cui agli artt. 90 e ss. del D.LGS 82/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, e curando in generale che il Coordinatore osservi e faccia osservare, anche ai lavoratori autonomi ed alle imprese appaltatrici, tutti gli obblighi e le cautele previsti dalla legislazione antinfortunistica (art. 92, punto 1, lett. a), D.LGS 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni), riceva dal Coordinatore per l'Esecuzione le segnalazioni di omissioni ed inadempienze di cui all'art. 92, punto d), lett. e) del più volte citato D.LGS 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni e le trasmetta alla mandataria/committente, effettui nei casi previsti dalla legge la notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.LGS 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, trasmetta il Piano Generale di Sicurezza a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori, adotti ogni più opportuna iniziativa, ivi compresa l'eventuale sospensione dei lavori ove si verificino situazioni di pericolo per le persone derivanti dal mancato rispetto delle prescrizioni antinfortunistiche;

La "**mandataria**" sarà inoltre tenuta:

- a vigilare sullo svolgimento dei lavori e sulla piena conformità delle opere e prestazioni eseguite dalle imprese e altri soggetti con i quali abbia stipulato i contratti elencati alla precedente clausola n. 2 del presente atto, alle norme di legge e di regolamento, al rispetto delle previsioni di piano, delle modalità esecutive stabilite dalla concessione edilizia, ai patti contrattuali, ecc., nonché all'osservanza della buona tecnica costruttiva;
  - a controllare costantemente la situazione economica, finanziaria ed imprenditoriale delle imprese ed altri soggetti in questione, così come la loro capacità di iniziare, proseguire e portare a termine tutti gli incarichi e prestazioni loro demandati nonché la completezza e regolarità delle loro coperture assicurative ed il rispetto da parte dei medesimi delle norme antinfortunistiche, antinquinamento e poste a tutela dei lavoratori, adoperandosi a compiere quanto necessario affinché tali incarichi e prestazioni vengano correttamente e puntualmente adempiuti nei tempi e modi previsti;
  - ad assumere le opportune iniziative, anche in sede giudiziaria e contenziosa nei confronti di chi di ragione, per la miglior tutela degli interessi della mandante e dandone contemporaneamente notizia alla medesima, per tutte le eventuali difformità e/o difetti dell'opera che dovesse accertare in corso di esecuzione dei lavori, così come per le eventuali irregolarità degli stessi, con riferimento anche ai tempi e modi di esecuzione, nonché in ordine al rispetto delle norme antinfortunistiche e antinquinamento e poste a tutela dei lavoratori;
  - a puntualmente provvedere, a sua cura e spese e sotto la sua esclusiva responsabilità, a tutti gli ulteriori adempimenti che, nella sua veste di committente, siano eventualmente previsti a suo carico dai contratti elencati alla precedente clausola n. 2 del presente atto, quali ad esempio quelli relativi alla consegna del cantiere, alla sua eventuale custodia, alle forniture di energia elettrica, acqua, e quant'altro, ecc., nonché a procedere alla verifica dello stato d'avanzamento dei lavori in relazione anche alle tabelle dei pagamenti ed ai loro collaudi in corso d'opera e definitivi;
5. La "**mandataria**" dovrà comunicare alla "**mandante**", eventuali modifiche ai contratti di cui alla precedente clausola n. 2 del presente atto, che abbia stipulato ed abbia trasmesso in copia conforme alla "**mandante**", come pure la cessione di tutto o parte di tali contratti.
6. In ogni caso la "**mandataria**" nei suoi rapporti con i terzi compresa la Pubblica Amministrazione, dovrà agire sempre e soltanto in nome proprio e non potrà in nessun modo fare uso del nome della "**mandante**" né comunque contrarre obbligazioni né intraprendere azioni di qualsiasi genere ed in qualsiasi sede, giudiziaria, arbitrale o del contenzioso amministrativo, a nome della stessa.
7. Ai fini della somministrazione da parte della "**mandante**" ed a favore della "**mandataria**", della provvista occorrente per il pagamento dei corrispettivi dovuti in forza dei contratti elencati alla precedente clausola n. 2 del presente atto, le Imprese eseguiti i lavori e forniture di propria competenza emetteranno di volta in volta fatture intestate alla "**mandataria**", alle quali dovrà essere allegata, ai sensi della Legge 4.8.2006 n.248 e successive modificazioni ed integrazioni, la documentazione attestante la regolarità del rapporto di lavoro dell'impresa con i propri dipendenti nonché il pagamento - da parte della stessa impresa - delle ritenute e dei contributi previdenziali. Un eventuale diniego della "**mandataria**" al pagamento delle fatture dovrà essere adeguatamente motivato. La "**mandataria**" dovrà emettere, per gli importi delle fatture su indicate ed a carico della "**mandante**", fatture alle quali dovrà allegare la medesima documentazione di cui sopra - ricevuta dalle singole imprese - ai sensi della Legge 4.8.2006 n. 248 e successive modificazioni ed integrazioni.
- La mancata consegna della predetta documentazione comporterà la sospensione del pagamento delle fatture fino all'esibizione di detta documentazione.
- La "**mandante**" effettuerà il pagamento solo dopo aver ricevuto, oltre che la documentazione indicata nelle Condizioni Particolari del contratto di locazione finanziaria di cui alle premesse, nonché la documentazione sopra indicata, anche copia delle fatture emesse dalle singole imprese nei confronti dell'utilizzatore recanti il

visto di autorizzazione del responsabile dei lavori e del direttore dei lavori nonché l'originale della fattura emessa dall'utilizzatore.

La "*mandante*", verificatesi le condizioni su esposte, pagherà le fatture emesse dalla "*mandataria*" - a stato avanzamento lavori con periodicità mensile - entro 15 giorni dalla data di ricezione delle stesse.

8. Nessun altro pagamento o rimborso di qualsiasi somma oltre alla somministrazione della provvista prevista dalla precedente clausola n. 7, con le modalità ivi indicate, si renderà dovuto dalla "*mandante*".

Pertanto resteranno ad esclusivo carico della "*mandataria*" tutte le spese, costi ed oneri di qualsiasi natura che questa abbia incontrato o abbia ad incontrare nella sua veste di committente, per l'adempimento di ogni altro obbligo che abbia assunto con i contratti previsti alla clausola n. 2 del presente atto, in aggiunta al pagamento dei corrispettivi ivi pattuiti. A carico esclusivo della "*mandataria*" graveranno altresì tutte le altre spese e costi che, nella sua veste di committente si rendessero, per qualsiasi titolo, da essa dovuti nei confronti di chiunque, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, quali ad esempio i costi e le spese che si rendessero dovuti a titolo di risarcimento dei danni sia contrattuali che extracontrattuali, cagionati alle parti o a terzi, di sanzioni civili amministrative, penali, soprattasse, etc.

9. Il presente mandato verrà a decadere automaticamente senza necessità di revoca da parte della "*mandante*" all'atto dell'avvenuto adempimento da parte della "*mandataria*" dell'incarico affidatole, con l'ottenimento a sua cura del certificato di agibilità e la completa estinzione di tutti i rapporti che abbia costituito con i contratti elencati alla precedente clausola n. 2 del presente atto, ovvero, ancor prima di tale evento, qualora il contratto di locazione finanziaria (leasing) cui il presente mandato si riferisce abbia ad anticipatamente risolversi per iniziativa della "*mandante*" o per qualsiasi altro motivo.

10. Indipendentemente dalla risoluzione del contratto di locazione finanziaria (leasing) cui si riferisce il presente mandato ed in deroga al disposto dell'art. 1723 cod. civ., sarà comunque in facoltà della "*mandante*" di revocare lo stesso in qualsiasi momento, senza necessità di preavviso, né di motivazione alcuna, dandone semplice comunicazione scritta alla mandataria a mezzo lettera raccomandata. In tal caso, tuttavia la "*mandante*" sarà tenuta a sostituirsi alla "*mandataria*" non solo nell'esercizio dei diritti derivanti dalla stipulazione dei contratti elencati alla precedente clausola n. 2 del presente atto, ma anche nel compimento dei relativi obblighi per la parte non ancora adempiuta, senza che peraltro ciò abbia a comportare liberazione della "*mandataria*".

11. Precisano le parti che il rilascio del presente mandato, così come la sua eventuale successiva revoca, non comporteranno alcuna modifica alle pattuizioni contenute nel contratto di locazione finanziaria (leasing) cui il mandato stesso si richiama, le quali resteranno, in ogni caso, tutte valide ed efficaci.

12. Tutte le controversie relative alla esistenza, validità, interpretazione, esecuzione, revoca e risoluzione del presente mandato, anche se sorte tra le parti successivamente al suo compimento o revoca, saranno devolute al giudizio di un Collegio Arbitrale, il quale deciderà secondo il diritto sull'esistenza e sulla validità della presente clausola arbitrale e del presente atto, nonché sulle conseguenze derivanti alle parti nel caso di sua invalidità, cessazione, revoca o risoluzione.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre membri ed avrà sede in Sassari.

Ai fini della nomina degli arbitri, la parte che intende avvalersi della presente clausola compromissoria dovrà provvedere a notificare all'altra, a mezzo di Ufficiale Giudiziario, la generalità dell'Arbitro che essa intende nominare, con invito a questa a provvedere a sua volta, entro venti giorni, ad analoga designazione del proprio.

In mancanza, la parte che ha fatto l'invito può chiedere che la nomina del secondo Arbitro sia fatta dal Presidente del Tribunale di Sassari.

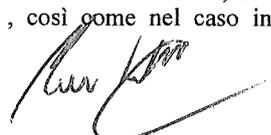
La presidenza del Collegio Arbitrale spetta al terzo Arbitro che verrà designato dagli altri due, d'accordo tra loro, entro venti giorni dalla nomina del secondo Arbitro. Nel caso in cui i due Arbitri come sopra designati non raggiungano l'accordo entro il termine di venti giorni in ordine alla nomina del terzo Arbitro, questo verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Sassari su istanza della parte più diligente.

Entro venti giorni dalla data della notifica della morte, delle dimissioni o dell'impedimento di uno degli Arbitri o del Presidente del Collegio, sarà onere della parte cui spetta o degli Arbitri nominati dalle parti, di provvedere alla nomina del membro mancante. In difetto, questo verrà nominato, su richiesta di una delle parti dal Presidente del Tribunale di Sassari.

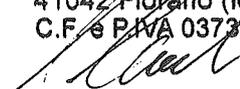
Nell'istruzione del procedimento gli Arbitri si atterranno alle norme dettate in materia dagli artt. 816 e segg. del codice di procedura civile le cui disposizioni troveranno, peraltro, applicazione anche per tutto quanto non previsto dalla presente clausola compromissoria.

Gli Arbitri debbono pronunciare il lodo nel termine di centottanta giorni dalla data di accettazione dell'incarico da parte dell'Arbitro da ultimo nominato e sarà in loro facoltà prorogare il suddetto termine per un ugual periodo nel caso in cui debbano essere assunti mezzi di prova.

Qualora la controversia sia connessa per l'oggetto o per il titolo con altra che la "*mandante*" abbia promosso o intenda promuovere nei confronti di terzi, ovvero che i terzi abbiano promosso o intendano promuovere nei confronti della "*mandante*", così come nel caso in cui la "*mandante*" intenda promuovere nei confronti di terzi, propria che



MORDANO & S.R.L.  
Via Canaletto, 24  
41042 Fiorano (MO) Italy  
C.F. e P.IVA 03737070361



impropria, la "mandataria" per le pretese che siano avanzate nei suoi confronti da terzi, oppure che la decisione dipenda totalmente o parzialmente dalla risoluzione di questioni identiche a quelle trattate o da trattarsi in una controversia insorta od insorgenda tra la "mandante" e terzi, sarà in facoltà della "mandante" chiamare in giudizio la "mandataria" davanti all'Autorità Giudiziaria Ordinaria per la tutela dei diritti ad essa derivanti dal presente atto.

Per tutte le attività sopra indicate la *mandataria* conferisce mandato irrevocabile senza rappresentanza di esecuzione a Florim Ceramiche Spa a socio unico, (abbreviabile in Florim Spa), società facente parte dello stesso gruppo, con sede in Fiorano Modenese (MO) Via del Canaletto n.24, numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena e codice fiscale n. 01265320364, la quale sottoscrive il documento per accettazione e ratifica.

*La Mandante*

SARDALEASNG S.P.A.

x 

*La Mandataria*

MORDANO 4 S.R.L.

x 

FLORIM S.P.A.

x 

Ai sensi e per gli effetti, degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., la "mandataria" dichiara di espressamente accettare complessivamente e singolarmente le pattuizioni contenute nel presente atto, approvando specificatamente quanto disposto dalle clausole qui appresso indicate:

Art. 2 (Gratuità del mandato e suoi limiti)

Art. 3 (Obblighi di informativa della "mandataria")

Art. 4 (Obbligo di osservanza della normativa vigente in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, di antinfortunistica, di antinquinamento e di tutela dei lavoratori ed altri adempimenti a carico della "mandataria")

Art. 6 (Divieto di agire in nome della "mandante" e di spendita del suo nome)

Art. 7 (Somministrazione della provvista da parte della "mandante")

Art. 8 (Spese, oneri e rischi a carico della "mandataria")

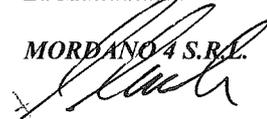
Art. 9 (Decadenza del mandato)

Art. 10 (Revoca del mandato)

Art. 12 (Clausola compromissoria)

*La Mandataria*

MORDANO 4 S.R.L.

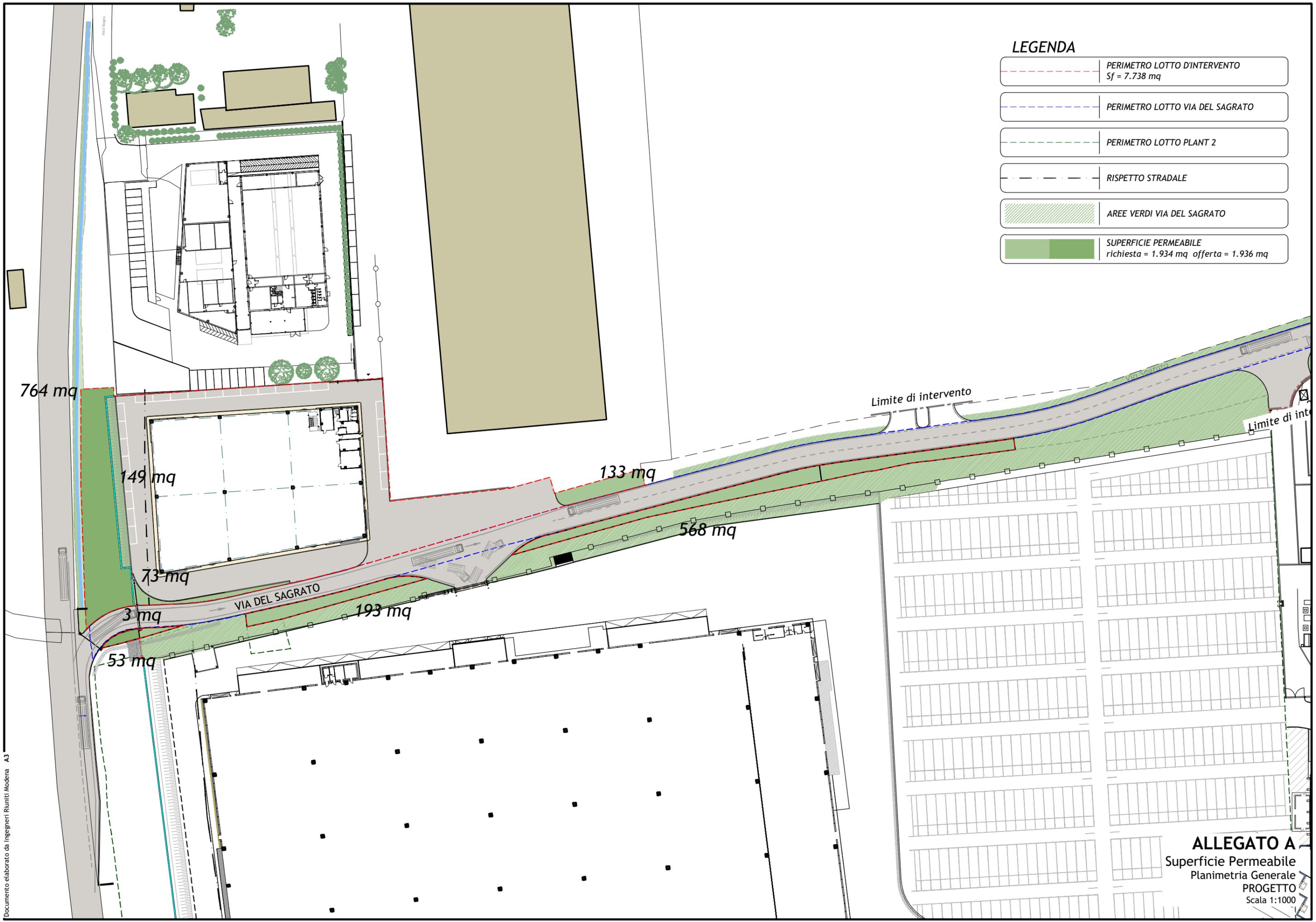
x 

FLORIM S.P.A.

x 

**LEGENDA**

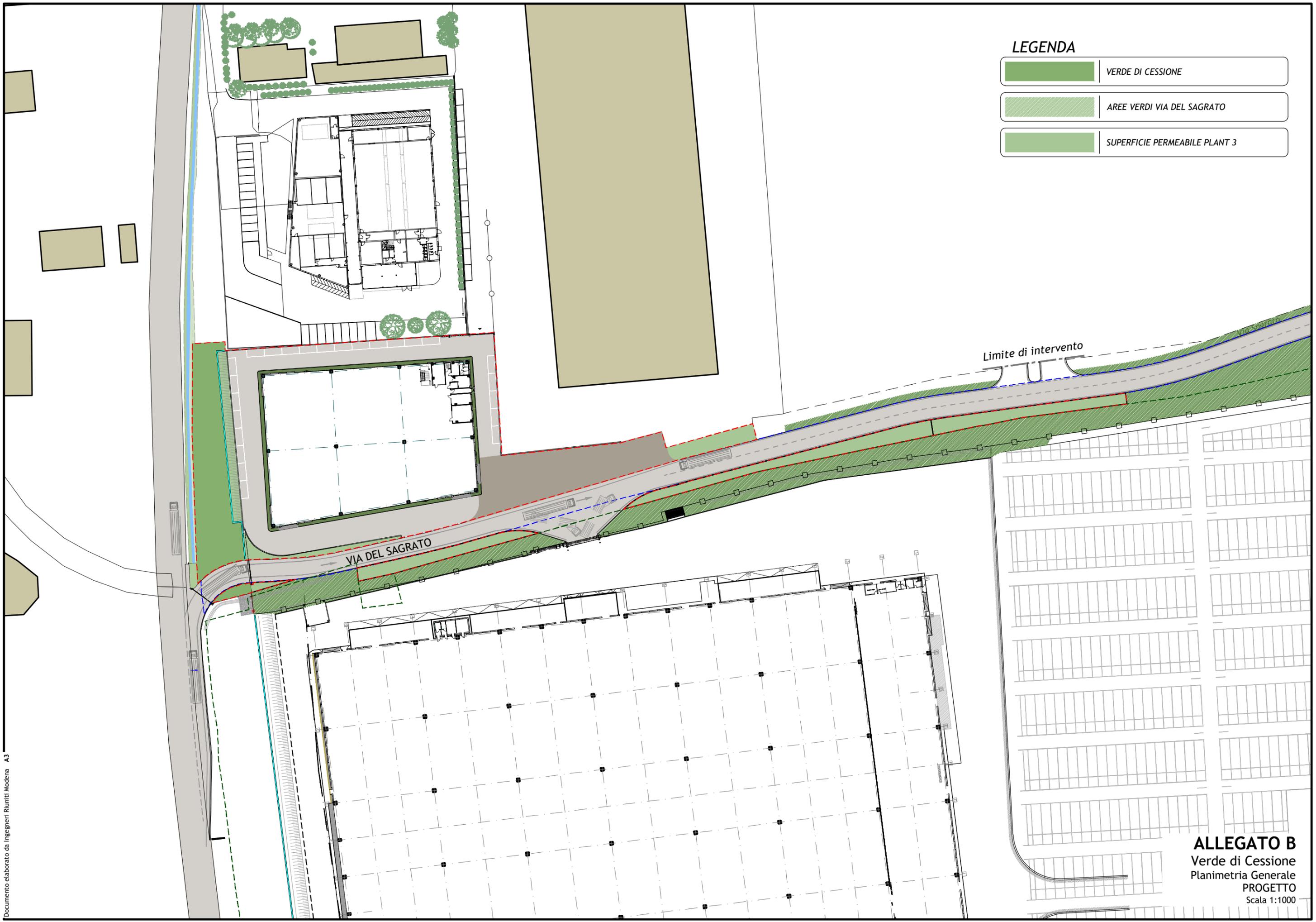
- PERIMETRO LOTTO D'INTERVENTO  
Sf = 7.738 mq
- PERIMETRO LOTTO VIA DEL SAGRATO
- PERIMETRO LOTTO PLANT 2
- RISPETTO STRADALE
- AREE VERDI VIA DEL SAGRATO
- SUPERFICIE PERMEABILE  
richiesta = 1.934 mq offerta = 1.936 mq



**ALLEGATO A**  
Superficie Permeabile  
Planimetria Generale  
PROGETTO  
Scala 1:1000

**LEGENDA**

-  VERDE DI CESSIONE
-  AREE VERDI VIA DEL SAGRATO
-  SUPERFICIE PERMEABILE PLANT 3



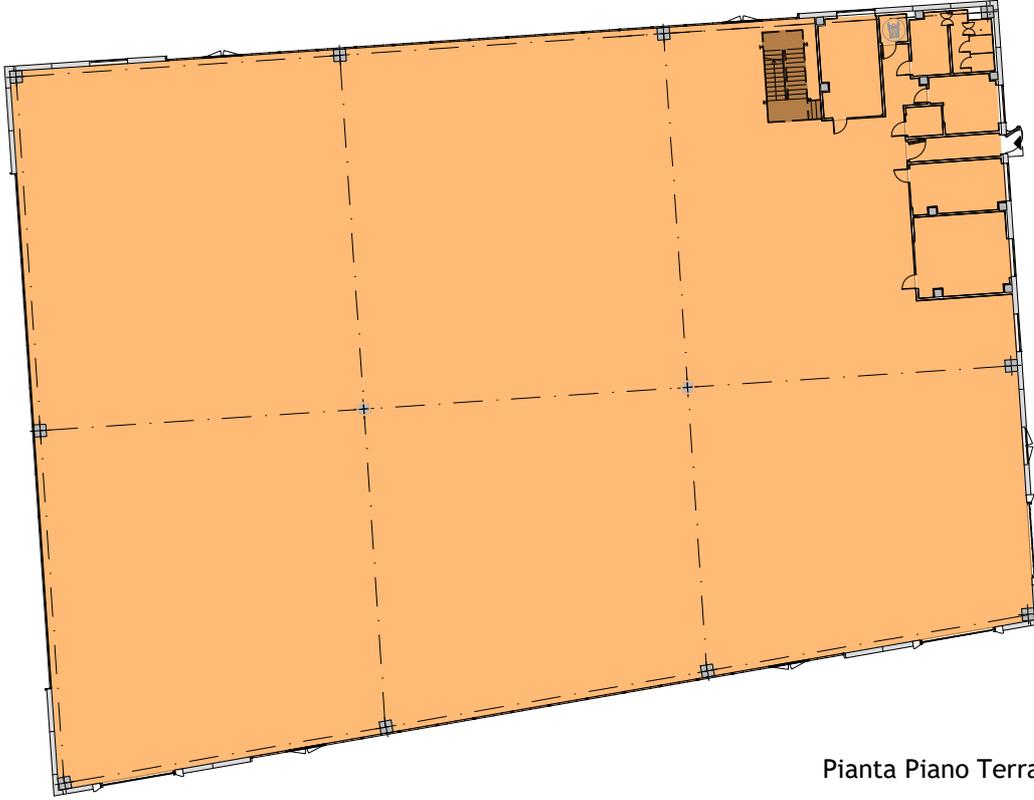
Limite di intervento

VIA DEL SAGRATO

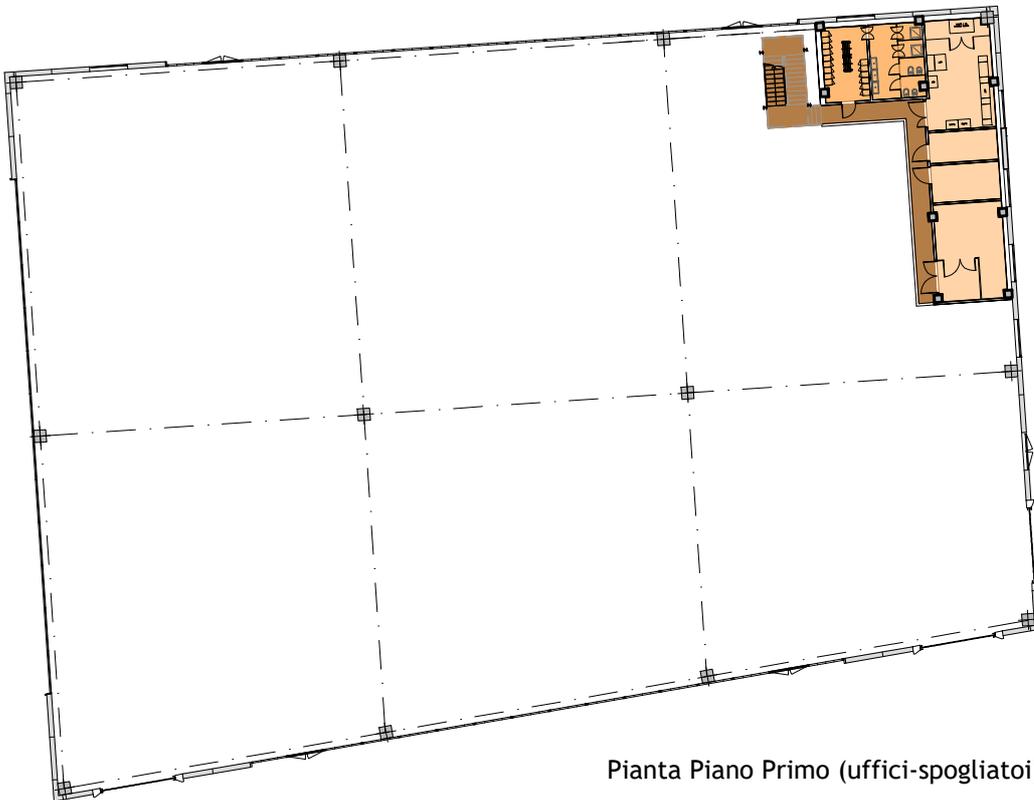
**ALLEGATO B**  
Verde di Cessione  
Planimetria Generale  
PROGETTO  
Scala 1:1000

## LEGENDA SUPERFICI

	SUPERFICIE UTILE PROGETTO = 2.855 mq
	SUPERFICIE ACCESSORIA PROG = 40 mq
	NN PROGETTO = 79 mq



Pianta Piano Terra

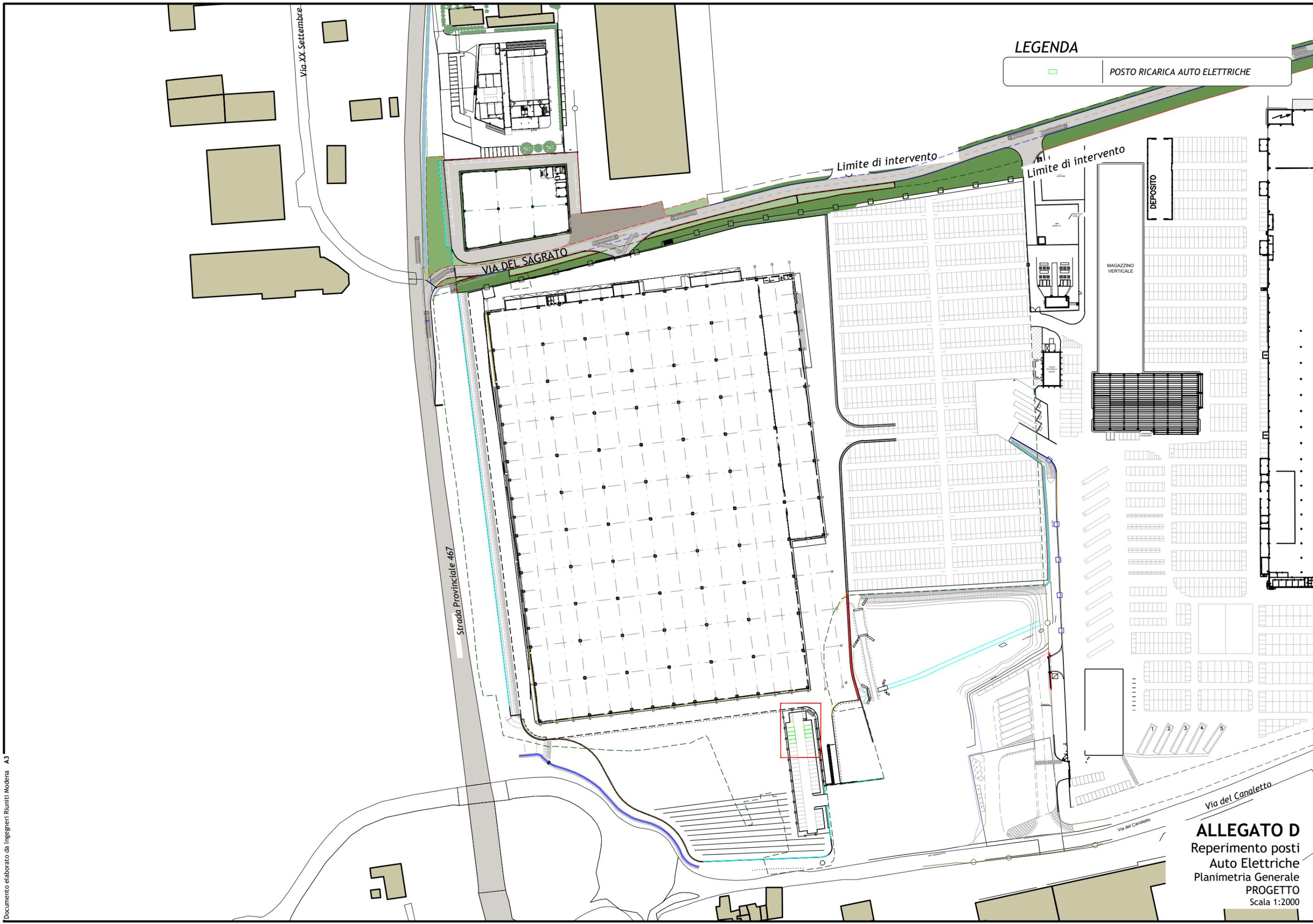


Pianta Piano Primo (uffici-spogliatoi)

## ALLEGATO C

Tavola sinottica delle superfici  
SUPERFICIE UTILE E ACCESSORIA  
PROGETTO

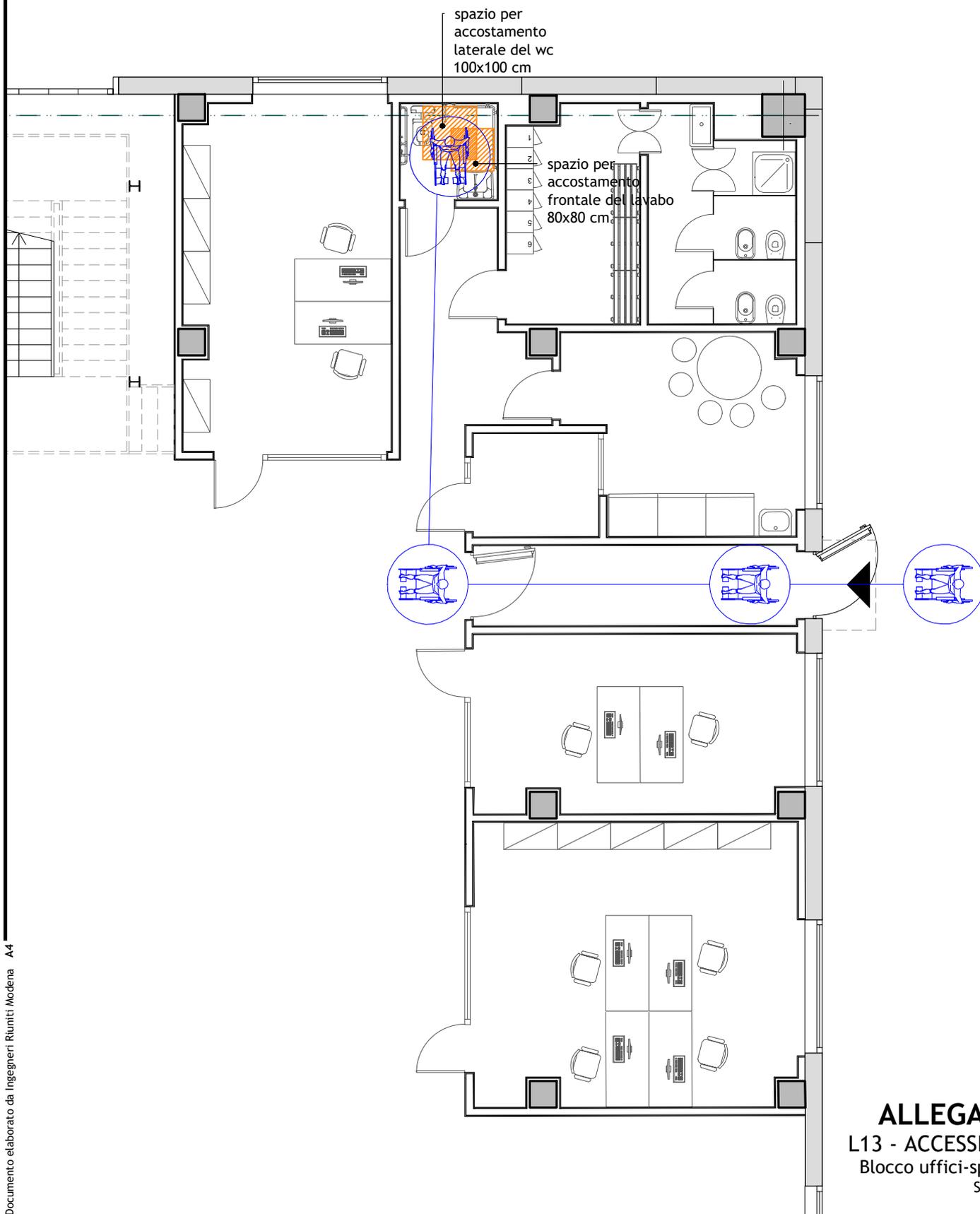
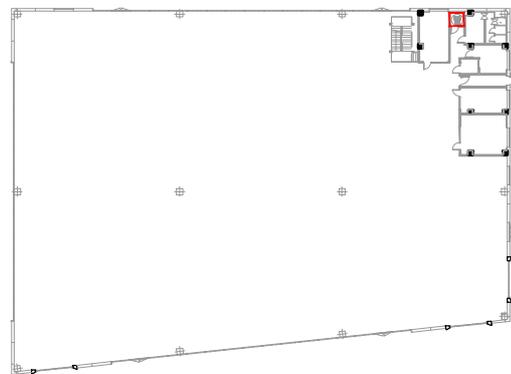
Scala 1:500



**LEGENDA**  
[Green Square] POSTO RICARICA AUTO ELETTRICHE

**ALLEGATO D**  
Reperimento posti  
Auto Elettriche  
Planimetria Generale  
PROGETTO  
Scala 1:2000

Pianta Chiave PT  
Scala 1:1000



**ALLEGATO E**  
**L13 - ACCESSIBILITA'**  
Blocco uffici-spogliatoi  
Scala 1:100