

ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24
DEL 21 DICEMBRE 2017 PER L'ATTUAZIONE
DELL'AMBITO
AR-3m PIEMME – TORRE OCHE
FIORANO MODENESE

Premesso

- Che la Legge Regionale n. 24/2017, al fine di dare attuazione ai principi di tutela del territorio e di poter conseguire la rigenerazione delle città costruita, prevede che, entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva dei P.S.C., P.O.C. e R.U.E.; consentendo 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 della 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 confermate 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 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 manifestazione 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 28/06/2018 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 "Industrie Ceramiche Piemme S.p.A." ha in data 29/09/2018 presentato con prot. 19513 istanza di attuazione delle previsioni del PSC oggetto del presente Accordo Operativo

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 10990;
- 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 VAS-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

- il Comune di FIORANO MODENESE con sede a Fiorano Modenese in Piazza Ciro Menotti n. 1, rappresentata da Arch. Roberto Bolondi domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di Dirigente del settore Pianificazione e Gestione del Territorio tale nominato, in conformità al disposto del D.Lgs 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, in forza del Provvedimento Sindacale N.14844 del 01/10/2014 e N. 14962 del 02/10/2014.
- la ditta "INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A." con sede a Fiorano Modenese in via del Crociale n. 42/44, rappresentata dal signor Bondavalli Sergio, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

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 intende prevedere un intervento di riqualificazione globale di un'area oggi costituita da un insediamento produttivo per produzione ceramica, attualmente adibito a magazzino, situata al Loc. Torre Oche, ubicata immediatamente a cavallo dei due territori comunali di Maranello e Fiorano Modenese, sita per circa il 60% in Comune di Maranello e per il 40% in Comune di Fiorano Modenese e classificata nei rispettivi PSC come segue:

- PSC di Maranello: "Ambito AR.2i"
- PSC di Fiorano Modenese: "Ambito AR.3m"

Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico denominato AR.3m PIEMME-TORRE OCHE che interessa una superficie territoriale su Fiorano Modenese di 11.932 mq. con particelle distinte al Fg. 27 mapp.li 122, 149 e 445

Gli interventi sono diretti a realizzare superfici prevalentemente a destinazione residenziale per una SC assegnata di 8.205 mq. con possibilità di estendere ad altre funzioni quali commercio al dettaglio, direzionalità, pubblici esercizi e ricettività fino ad un massimo di mq. 500 di SC. E fino a un massimo di mq. 200 per servizi collettivi

L'attuazione dell'intervento si dovrà coordinare con

interventi limitrofi approvati o in corso di approvazione con l'obbiettivo di garantire in particolare:

- Lo smaltimento dell'attuale copertura in eternit contenente "amianto".
- La bonifica dei suoli previa caratterizzazione ambientale.
- la riqualificazione dell'area dell'ex Ceramica PIEMME tramite una trasformazione urbanistica a destinazione prettamente residenziale.

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 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.

La Società INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME SPA si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione individuate sulle aree di sua proprietà, meglio identificato nella planimetria (Tavola n.3) del Progetto Urbano che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, secondo il progetto condiviso con il Comune di Fiorano Modenese e secondo il Quadro Tecnico ed Economico contenuto nella Relazione Economica Finanziaria (elaborato RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA) che parimenti si allega.

Il Comune di FIORANO MODENESE, si impegna a contribuire e fornire assistenza nei procedimenti amministrativi da intraprendere 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. 5.

Art.4 – Documenti

Il presente Accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed è costituito ai seguenti elaborati:

Elenco Elaborati

a) PROGETTO URBANO

- _ Richiesta di PUA
- _ Relazione tecnica
- _ Documentazione fotografica
- _ Norme tecniche
- _ Dati urbanistici
- _ Richiesta autorizzazione paesaggistica
- _ Relazione paesaggistica
- _ Valutazione di clima acustico
- _ Valutazione energetica
- _ Tavola n.01 - "STATO DI FATTO"
- _ Tavola n.02 - "STATO DI PROGETTO"
- _ Tavola n.03 - "AZZONAMENTO + INGRANDIMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE"
- _ Tavola n.04 - "INDICI URBANISTICI + AREE DI CESSIONE"
- _ Tavola n.05 - "PROFILO A:A (STATO ATTUALE E STATO IN

PROGETTO)"

- _Tavola n.06 - "VIABILITA'"
- _Tavola n.07 - "HERA - GAS METANO E ACQUEDOTTO"
- _Tavola n.08 - "HERA - FOGNATURA"
- _Tavola n.09 - "ENEL"
- _Tavola n.10 - "TELECOM"
- _Tavola n.11 - "ILLUMINAZIONE PUBBLICA"
- _Tavola n.12 - "PARTICOLARE ACCESSI CARRAI TIPO"

b) CONVENZIONE URBANISTICA

Schema di Convenzione e Cronoprogramma

c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle
OOUU

d) DOCUMENTO DI VAS-VALSAT

Art. 5 - Durata

Il presente accordo ha una durata di dieci anni secondo le modalità di attuazione dettagliate nella convenzione urbanistica e dal crono programma allegato.

Art. 6 - Norme finali e giurisdizione

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni 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.

Art 7 - 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 stabili 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.

Fiorano Modenese,

Industrie Ceramiche Piemme spa.

Comune di Fiorano Modenese

