

COMUNE DI FIORANO MODENESE
(PROVINCIA DI MODENA)

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALL' INTERVENTO UNITARIO
CONVENZIONATO IN ZONA APS.i (e)

PROPRIETA':
Ceramiche CAESAR s.p.a.

L'anno duemilasedici il giorno _____ del mese di _____ in _____, nel mio studio posto in Via _____, davanti a me Dott. _____ Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____ con residenza in _____ senza assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionande, in possesso dei requisiti di legge hanno di comune accordo fra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

- il Sig. Bolondi Roberto , nato a Modena il 17/07/72, domiciliato per la carica in FIORANO MODENESE; il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente Responsabile del servizio Urbanistica, Edilizia e Ambiente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio ed in Legale Rappresentanza del Comune stesso, nominato dal Sindaco del Comune di di Fiorano Modenesecon decreti prot.n°14962/2014 del 2/10/2014 in forza dei poteri di cui al decreto legislativo 18/08/2000 n°267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali ed al vigente statuto comunale, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n°3 del 9/01/2014 e della Determinazione di esso stesso Dirigente n°384 del 10/09/2015
- il Sig Mussini Luca nato a Modena il 7/4/66 , domiciliato per la carica presso la Società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale LEGALE RAPPRESENTANTE e quindi nel nome e per conto delle Ceramiche Caesar s.p.a. con sede in Spezzano, via Canaletto n°49 cf.00179660360 ; in forza dei poteri a lui conferiti dalla legge, dallo statuto sociale e dalla delibera di nomina di Presidente del Consiglio di Amministrazione in data 20/05/2015, iscritti al Registro delle imprese di Modena

P R E M E S S O

- 1) che in data 28/07/2016, con delibera del Consiglio Comunale n.53 il Comune di Fiorano Modenese ha approvato variante al Regolamento Urbanistico edilizio ;

- 2) che gli strumenti urbanistici ed edilizi di cui al comma 1) individuano la zona oggetto della presente convenzione quale zona APS.I (e) con obbligo di Intervento Unitario Convenzionato
- 3) Che la superficie catastale di mq 89.429 di proprietà Ceramiche Caesar s.p.a. inserita nel sub-comparto oggetto di Intervento Unitario Convenzionato ha i seguenti mappali
Fg. 16 mapp. 129, 132, 417, 604, 600,597, 147/p, 133/p
- 4) che la zona APS.i (e) oggetto della presente convenzione e perimetrata dal R.U.E. come zona soggetta ad I.U.C., comprende anche mappali identificati al catasto del comune di Fiorano Modenese esclusi dalla presente convenzione e in particolare :
- la superficie dell'area identificata al N.T.C. del Comune di Fiorano Modenese al foglio 16 mappale 95 per una consistenza di mq 1675, non oggetto della presente convenzione
 - porzione di superficie del mappale 133 per una consistenza di mq 8743 non oggetto della presente convenzione
 - i mappali 598 (mq 295), 599, (mq 683), 601 (mq 1412), 602 (mq1638), 603 (mq 279), che con atto Repertorio n°9335 Raccolta n°3563 del 06/10/2015 fra Comune di Fiorano Modenese e Ceramiche Caesar s.p.a., sono stati ceduti come aree di urbanizzazione primaria in esecuzione a convenzione urbanistica e pratiche edilizie.
- 5) che sui terreni di proprietà Caesar s.p.a. venivano realizzate costruzioni industriali in forza delle seguenti Pratiche Edilizie :
- per lo stabilimento ex ITS p.e.N°263/90 e N°18/93 (intestate a Tilegres)-; p.e.N°662/01 e var.N°122/03; p.e.N°544/02; p.e.N°315/05 e var. N°204/07
 - per lo stabilimento ex Minerva : p.e.N°234/68; p.e.N°43/71; p.e.N°224/72; p.e.N°25/72; p.e.N°61/89 e var.N°330/91con agibilità N°1768 del 24/04/98; variante generale p.e.N°1167/95 (riguardante p.e.N°272/92-642/92-113/92-356/93-681/93); p.e.N°42/98; p.e.N°733/97 e var.N°57/00; p.e.N°102/04 e Acc. Di Conformità p.e.N° 340/09 con agibilità prot.15584 del 19/12/2013
- 6) che le costruzioni esistenti nel sub-ambito di proprietà Caesar s.p.a. sono state eseguite in conformità al regolamenti vigenti alla data del rilascio dei relativi titoli

abilitativi con una edificazione di Superficie Complessiva (SC) ai sensi del P.S.C. e R.U.E. vigente di mq. 29.359,45

7) Con atto Repertorio n°9335 Raccolta n°3563 del 06/10/2015 fra Comune di Fiorano Modenese e Ceramiche Caesar s.p.a. è stata effettuata la cessione di aree e di opere di urbanizzazione primaria identificate nelle tavole n°4-4a allegate all'atto, della consistenza di mq 4.307, in esecuzione al P.P. Artigianale (prat. n°817/95 – 387/96) e per pratiche edilizie intestate a Ceramiche Caesar s.p.a. (prat. n°1167/95 per stabilimento Minerva e prat.n°730/94 – 215/02 – 122/03 – 503/05 – 03/09 per stabilimento Caesar).

Tutto ciò premesso le parti, come sopra identificate convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 Le premesse fanno parte del presente atto;

ART. 2 L'intervento unitario convenzionato sarà realizzato con le modalità descritte nei seguenti elaborati tecnici:

- TAVOLA 1 "Estratto mappa catastale e stralcio R.U.E."
- TAVOLA 2 "Uso del suolo, stato legittimato"
- TAVOLA 3 "Uso del suolo, stato di progetto"
- TAVOLA 3a "particolari parcheggi U1"
- TAVOLA 4-4a "Cessione aree già effettuate con impianti a rete"
- TAVOLA 5 "segnaletica orizzontale e verticale"
- "Relazione tecnica descrittiva"
- "Documentazione fotografica"
- "Schema di convenzione"

ART.3 Il Richiedente si impegna per se e gli aventi causa, nei confronti del Comune di Fiorano Modenese, che accetta, ad adempiere a tutti gli obblighi meglio specificati negli articoli seguenti che vengono assunti senza riserva alcuna;

ART.4 Nella tavola n°3 Uso del Suolo - STATO DI PROGETTO sono indicati i conteggi dei parametri urbanistici ed edilizi a partire dalle cessioni già effettuate inerenti l'I.U.C. e cioè :

cessioni mq 4.307 – (120 + 789,39 per edificazioni già realizzate)*= 3.397,61
di mq a disposizione per nuove edificazioni.

*Mq 120 di cessione sono riferiti allo stabilimento MINERVA "Variante Generale
prat.n°1167/95 e Mq 789,39 di cessione sono riferiti allo stabilimento Caesar e alle
prat.n° 730/94 - n°215/02 - n°122/03 - n°503/05 - n°03/09.

I conteggi delle dotazioni sono stati realizzati a partire dalla cessione di mq
3.397,61; come da art.98 RUE al comma 4 punto C si quantificano le
cessioni di aree per attrezzature e spazi collettivi per gli usi di tipo
produttivo per una quota di :

P1 = 5% della ST

V = 10% della ST

La SF virtuale ricavata dalle cessioni realizzate sarà :

$3,397,61:0,15 = 22.650,73-4.307 \text{ (mq già ceduti) } = 18.343,73 \text{ mq SF}$

La SC virtuale sarà :

$18.343,73 \times 0,60 = 11.006,24 \text{ mq SC a disposizione per nuove edificazioni}$

Il Richiedente potrà elevare il Rapporto di Copertura (Q) fino ad un massimo
del 60% della Superficie Fondiaria (S.F.) in considerazione dei miglioramenti
introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni
tecnologiche di processo come previsto dalla normativa vigente e la Uf max
fino a 0,65 mq/mq nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area
interessata all'intervento a cui sarà associata una convenzione che
regolamenterà le modalità di organizzazione della logistica delle merci (art.30
comma 5 del R.U.E.).

ART.5 *CESSIONE DI AREE E DI OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA RELATIVE AI FABBRICATI ESISTENTI*

Si fa presente che le cessioni già effettuate con Atto Rep.n°9335 del
06/10/2015 soddisfano gli impegni che la ceramica Caesar s.p.a. ha preso in
merito alla cessione delle aree da destinare ad urbanizzazione primaria per
pratiche edilizie intestate a Ceramiche Caesar s.p.a. riguardante gli
stabilimenti Cesar e Minerva e per "Opere di urbanizzazione del Villaggio
Artigiano del COMPARTO B".

Tali impegni hanno comportato la cessione all'Amministrazione Comunale di un' area destinata a parcheggio e viabilità su via Antica Cava al foglio 16 mapp. 598, 599, 601, 602 e 603, per una superficie di mq 4.307.

Con le cessioni di cui sopra risultano soddisfatti tutti gli standards urbanistici relativi ai fabbricati esistenti.

Come indicato nella tav.n°2 "USO DEL SUOLO LEGITTIMATO" tali cessioni di PU1 sono state generate :

- a) per mq 2.390 (mapp. 598-599-601) con aree a parcheggio già individuate nel progetto per opere di U1 del "VILLAGGIO ARTIGIANO COMPARTO B", la cui edificabilità non è stata realizzata. La Caesar s.p.a., vista l'importanza che questo parcheggio riveste per la viabilità dello stabilimento di sua proprietà, si rende disponibile per la manutenzione dell'intero parcheggio su via Antica Cava, secondo modalità concordate con L'Amministrazione Comunale di Fiorano
- b) per mq 279 (mapp. 603) con un area individuata con precedenti pratiche edilizie intestate a Ceramica Minerva (ora Caesar)
- c) per mq. 1.638 (mapp. 602) con una porzione di parcheggio realizzata nella ex area D5 su via Antica cava in continuità con il parcheggio realizzato per il "Villaggio artigiano Comparto B"

PER UN TOTALE DI MQ 4.307 MQ

Tali cessioni soddisfano l'intera potenzialità edificatoria del comparto interessato con una eccedenza a disposizione per l'I.U.C. di
 $\text{mq } 4.307 - (120 + 789,85 \text{ per edificazioni precedenti}) = 3.397,15 \text{ mq}$

ART.7 ESECUZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

Il richiedente potrà dare corso all'intervento edificatorio per stralci funzionali.

ART.8 OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si obbliga ad adottare i necessari provvedimenti per la realizzazione di quanto previsto nella presente convenzione.

ART.9 ONERI FISCALI ED ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria nonché delle opere di pubblica utilità sono a carico del Richiedente. Per tali atti saranno richieste l'esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

Fiorano Modenese (Mo), li 18/12/2017

IL RICHIEDENTE

IL RESPONSABILE

(CERAMICHE CAEASAR S.P.A.)

(Dott. Arch. ROBERTO BOLONDI)