



Delibera Numero 18 del 04/04/2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta pubblica di prima convocazione

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AREA DI
Oggetto : "EMILCERAMICA" AI SENSI DELL'ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 (PDC CONVENZIONATO) - APPROVAZIONE

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno **QUATTRO** del mese di **APRILE** alle ore **19:12**, in **modalità mista**, quindi sia in collegamento tramite videoconferenza sia in presenza e convenzionalmente nella **Residenza Municipale**, nel rispetto di quanto stabilito dall'appendice al Regolamento del Consiglio comunale, (approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 5/2023), previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del signor **Reginato Alessandro**.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N	Nome	P	N	Nome	P
1	TOSI FRANCESCO	X	10	CUOGHI MARIA LUISA	X
2	REMIGIO FEDERICO	X	11	BENEVENTI MATTEO	X
3	EL KHOLTI MOHAMED	X	12	BASTAI GRAZIANO	X
4	GIULIANI GIAN BATTISTA	X	13	ORSI ROBERTO	
5	CASOLARI FIORENZA	X	14	GRIMALDI ORIANNA	
6	BONETTI CESARINA	X	15	MONTORSI ROBERTO	X
7	REGINATO ALESSANDRO	X	16	BASTAI MARGHERITA	X
8	GUALMINI DONATO	X	17	MARTINELLI FABIO	X
9	MANFREDINI STEFANO				

Totale Presenti n. 14

Totale Assenti n. 3

Sono altresì presenti i seguenti Assessori: BUSANI LUCA, SANTINI CARLO, LUSETTI MONICA, BRANDUZZI DAVIDE.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale **Dott.ssa Anna Maria Motolese**.

I consiglieri Gualmini e Martinelli sono collegati in modalità di videoconferenza.

Il signor **Reginato Alessandro** Presidente, riconosciutane la legalità dichiara aperta la seduta, designando scrutatori i tre Consiglieri: GIULIANI GIAN BATTISTA, BENEVENTI MATTEO, BASTAI GRAZIANO.

L'ordine del giorno diramato ai Signori Consiglieri ai sensi dei citati artt. 22, 23 e 24 del Regolamento del Consiglio Comunale porta la trattazione dell'oggetto qui a margine indicato.

Sono presenti, rispetto all'appello iniziale, anche i consiglieri Orsi e Grimaldi e l'assessore Silingardi.

Sono presenti 16 consiglieri.

Illustra il punto l'arch. Scaravonati.

Intervengono i consiglieri Bastai Graziano, Casolari e l'arch. Scaravonati.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- lungo il confine amministrativo che separa il Comune di Fiorano Modenese dal Comune di Sassuolo si snoda lo stabilimento "Fiorano 2" di proprietà dell'azienda Emilceramica s.r.l. su un'area identificata in catasto al Fg.3 mapp.le 25, Fg. 8 mapp.li 60, 3, 222, 223, che occupa una superficie fondiaria di circa 99.870 mq;
- la predetta superficie fondiaria risulta costituita da un'area già edificata identificata al Fg.3 mapp.le 25 e altre inedificate separate dal resto della proprietà da un lembo di territorio comunale di Sassuolo, identificate al Fg 8 mapp.li 60, 3, 222, 223;

Dato atto che con Permesso di Costruire n.2017/091 la Società Emilceramica ha ottenuto l'assenso del Comune di Fiorano Modenese all'attuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato industriale e suo ampliamento finalizzato al completo aggiornamento tecnologico di una porzione di impianti di produzione e la realizzazione di due nuove linee per la produzione di lastre in aggiunta all'esistente, con completa dismissione della produzione di gres porcellanato di "piccoli formati" realizzati con tecnologia di pressatura definita tradizionale, nell'area già edificata e catastalmente censita al Fg.3 mapp.25;

Dato atto altresì che:

- in considerazione della posizione delle predette aree in proprietà, per l'attuazione dell'intervento sopra citato è stato necessario attuare un trasferimento del diritto edificatorio riconosciuto dallo strumento urbanistico dall'area identificata al Fg. 8 mapp.li 60, 3, 222, 223 a quella identificata al Fg.3 mapp.le 25; detto trasferimento ha consentito di evitare ulteriore consumo di suolo ineditato;
- nell'ambito della realizzazione del predetto intervento era prevista la desigillazione di una porzione di area permeabile pari a mq.15.109, nel lotto identificato al Fg. 8 mapp.li 60, 3, 222 a soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche richieste dal RUE vigente, art.102;
- successivamente alla richiesta di PDC, nel 2017 la proprietà ha acquistato un lotto di mq. 1.428 mq, ora parte integrante del comparto in parola, sul quale sussisteva un'area permeabile di mq.774 successivamente impermeabilizzata;
- la superficie totale permeabile da garantire a seguito di questi interventi sarebbe stata pari a mq.15.883 ma, a seguito del completamento delle trasformazioni edilizie, è risultata pari a mq.5.959;
- la superficie permeabile che Emilceramica s.r.l. dovrebbe mettere a disposizione per soddisfare le prescrizioni dei titoli abilitativi è pari a mq. 9.924;

Richiamato l'art.102, del vigente RUE del Comune di Fiorano Modenese, rubricato "Aree verdi e Permeabilità dei suoli", norma che prescrive la quota (minima) di superficie permeabile da prevedersi in rapporto alla SF o alla ST dei lotti di intervento, che al comma 8, prevede "*In caso di impossibilità tecnica nel reperimento della superficie permeabile prevista in tutti gli ambiti, è necessaria specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale, che potrà definire modalità compensative alternative*";

Dato atto che:

- la società Emilceramica ha inoltrato con nota protocollo n.19519 del 07.09.2021 e successiva nota integrativa prot.n. 23855 del 28.10.2021, l'intenzione di avvalersi delle

disposizioni del richiamato art.102 del vigente RUE, motivando l'impossibilità citata dal comma 8 con i fattori di produzione delle grandi lastre che, che a parità di metri quadrati prodotti, necessita di magazzini di stoccaggio più ampi di circa tre volte rispetto a quella del prodotto standard;

- con medesima nota la società proponeva l'adozione di soluzioni tecniche compensative della mancata permeabilizzazione, sotto il profilo dell'equilibrio ambientale ed in particolare idraulico, sul quale incidono i grandi piazzali destinati allo stoccaggio, consistenti in:
 - o intervento di riqualificazione ambientale da attuarsi attraverso opere di attenuazione idraulica e riorganizzazione della sede stradale addivenendo, sulla base di un confronto con l'ente gestore (HERA spa), alla realizzazione di un intervento di regimazione idraulica consistente nell'esecuzione di una vasca di laminazione, da realizzarsi in area privata, ma di uso pubblico, di circa 2.000 mc e tale da recare benefici diretti su una vasta area territoriale, in relazione al bacino di riferimento in cui insiste anche l'area di Emilceramica;
 - o realizzazione di opere di regimazione idraulica, di riqualificazione e risanamento della via Ghiarola Nuova nel tratto compreso tra la rotatoria di via San Francesco a quella localizzata sulla Pedemontana SP 467; nell'ambito di tale intervento prevede anche un intervento sulla mobilità dolce sostenibile di riorganizzazione della viabilità ciclopedonale sul fronte prevalente della ditta a diretto servizio del comparto, consistente in una porzione di pista ciclabile in sede propria, contigua al marciapiede e separata da aree verdi per la valorizzazione dei fronti stradali;
 - o realizzazione di un bacino di laminazione, ad uso privato, attraverso la depressione su area verde interno alla proprietà;
- che l'Amministrazione Comunale di Fiorano Modenese con Delibera di Giunta Comunale n. 124 del 28/10/2021, adottata ai sensi del richiamato art. 102 del RUE, ha preso atto della richiesta prot.n. 19519 del 07.09.2021 e successiva nota integrativa prot. n. 23855 del 28.10.2021 e dell' "impossibilità tecnica nel reperimento della superficie permeabile" precisando di subordinare l'espressione del parere definitivo di competenza in merito all'applicazione dell'art.102 comma 8, a verifiche preliminari inerenti la sostenibilità degli interventi proposti e ha incaricato gli uffici competenti all'attivazione di specifico percorso finalizzato alla verifica di fattibilità di quanto proposto;

Dato atto che il percorso tecnico attivato ha portato alla definizione di apposito atto di *Convenzione urbanistica per l'attuazione del completamento degli interventi previsti nell'area di "Emilceramica" ai sensi dell'art. 19 bis della LR 15/2013 (PDC convenzionato)*, da sottoscrivere con la ditta Emilceramica s.r.l. ai sensi dell'art.19 bis, in cui definire patti e condizioni per garantire la sostenibilità ambientale del titolo abilitativo edilizio che legittimi la mancata desigillazione dell'area impermeabile in variante al Permesso di costruire n.091/2017;

Visto lo schema di convenzione proposto da Emilceramica s.r.l., acquisito agli atti prot. n.7439 del 02.04.2024, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, All.A;

Vista la documentazione allegata allo schema di convenzione sopra citato, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- Doc.1 - Relazione illustrativa con inquadramento del RUE
- Tav.1 - Planimetria delle aree permeabili di proprietà SDF
- Tav.2 - Planimetria delle aree permeabili STATO ATTUALE;
- Tav.3 - Rilievo del percorso SDF;
- Tav.4 - Tavola di inquadramento catastale;
- Tav.5 - Tavola del posizionamento delle opere compensative;

- Tav.6a - Tavola con individuazione del percorso ciclopedonale di progetto;
- Tav.6b - Tavola con individuazione del percorso ciclopedonale di progetto;
- Tav.7 - Tavola con individuazione del bacino impermeabile a servizio della vasca di laminazione;
- Tav. 8 - Progetto preliminare vasca di laminazione;
- Doc. 3 - relazione idraulica.

Dato atto che:

- le aree permeabili attualmente in sito, sulla base delle disposizioni di cui al citato articolo 102, risultano di mq. 5.959;
- le aree complessive di cui si chiede la monetizzazione sono pari a mq. 9.924;
- l'importo complessivo dovuto per la mancata attuazione delle aree permeabili risulta pari a € 893.160,00 ai sensi della Del. G.C. n.113 del 14.12.2023;
- gli impegni che la ditta Emilceramica s.r.l. intendere assumere con la sottoscrizione dell'atto di convenzione, consistono:
 - nella progettazione e realizzazione da parte di Emilceramica s.r.l. di un intervento di miglioramento del grado di sicurezza idraulica dell'area urbana afferente a Via Ghiarola Nuova, attraverso la progettazione e realizzazione di opere di attenuazione idraulica, con finalità compensative rispetto alla conservazione di una superficie impermeabile all'interno del comparto Emilceramica s.r.l. e di ulteriore riduzione controllata delle portate al picco collettate al recettore della fogna di via Ghiarola Nuova, tramite un'intervento di regimazione idraulica consistente in una vasca di laminazione, da realizzarsi in area privata ma di uso pubblico, di circa 2.000 mc., o altro dimensionamento che verrà indicato dall'ente gestore (HERA spa); detta vasca di laminazione il cui importo dei soli lavori è stato stimato in circa € 500.000,00, oltre che realizzata a cura e spese della Ditta, verrà altresì gestita e mantenuta direttamente da Emilceramica S.r.l.;
 - nella realizzazione da parte di Emilceramica s.r.l. di un ulteriore bacino di laminazione su area privata di uso privato, o attraverso la depressione di un'area verde all'interno della proprietà, convenuto con l'ente gestore, o di altro intervento di natura idraulica con le medesime caratteristiche ed effetti;
 - nella compartecipazione finanziaria per la differenza tra l'importo dovuto e quello computato in apposito computo metrico estimativo della vasca di laminazione, nell'ambito degli interventi di riqualificazione e risanamento della via Ghiarola Nuova, nel tratto compreso dalla rotatoria di via San Francesco alla rotatoria Pedemontana SP 467, di intervento sulla mobilità dolce sostenibile da realizzarsi sul fronte prevalente della ditta, consistente nella realizzazione di una porzione di pista ciclabile contigua al marciapiede in sede propria separata da aree verdi con conseguente valorizzazione dei fronti stradali;
 - nella sottoscrizione della convenzione entro 30 giorni dall'approvazione del suo schema da parte dell'organo competente;
 - nella presentazione, entro 3 mesi dalla sottoscrizione della convenzione, di Permesso di Costruire per la realizzazione della vasca di laminazione di uso pubblico sull'area identificata al Fg.9 mapp.28;
 - nella presentazione, solo a seguito del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla vasca di laminazione ad uso pubblico, di titolo abilitativo in variante al Permesso di Costruire n.2017/091 per la legittimazione delle aree impermeabili non desigillate, e della realizzazione di bacino di laminazione su area privata di uso privato o altro intervento con i medesimi effetti idraulici, nell'area identificata al Fg.8 mapp.li 60, 3, 222;

- nel versamento al Comune di Fiorano Modenese, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di convenzione, dell'importo necessario all'affidamento del servizio di progettazione dell'intervento di riqualificazione urbana di Via Ghiarola Nuova, stimato in € 50.000,00;
- nel versamento al Comune entro il 15 gennaio 2025, dell'importo residuale desunto da quanto dovuto per la mancata desigillazione dell'area impermeabile pari ad € 893.160,00 meno l'importo necessario per la realizzazione della vasca di laminazione, come risultante da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo che verrà depositato agli atti e validato dal Servizio dei Lavori pubblici del Comune di Fiorano Modenese e l'importo di € 50.000,00 per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana di Via Ghiarola Nuova, maggiorati dell'iva al 10% e che tale somma verrà puntualmente determinata dal Settore III con apposito atto determinativo;
- nella cessione gratuita al Comune di Fiorano Modenese delle aree di proprietà di Emilceramica srl attigue a Via Ghiarola Nuova che saranno interessate dall'intervento di riqualificazione urbana di Via Ghiarola Nuova secondo il progetto che verrà predisposto e condiviso con Emilceramica srl, e che comunque potranno interessare aree solo oltre l'attuale recinzione;
- nel deposito di adeguate fidejussioni a garanzia degli impegni assunti;

Visti

- il D.Lgs. 267 del 18.08.2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
- il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- Gli strumenti urbanistici (PSC e RUE) vigenti;
- lo Statuto del Comune;
- il DPR 380/2001 e s.m.e.i
- la LR 15/2013 e s.m.e.i.

Ritenuto quanto stabilito dallo schema di convenzione proposto e allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, condivisibile, in relazione all'effetto ambientale compensativo della mancata desigillazione delle aree impermeabilizzate di proprietà Emilceramica s.r.l., nonché dell'ulteriore beneficio generale che si otterrà dalla realizzazione della vasca di laminazione di circa 2.000 mc attraverso la riduzione controllata delle portate al picco collettate al recettore della fogna di via Ghiarola Nuova, unitamente al finanziamento di intervento di riqualificazione di parte di Via Ghiarola Nuova;

Visti i pareri espressi dal Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile e che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli ed unanimi, espressi per appello nominale dai 16 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. DI APPROVARE lo schema di convenzione *Convenzione urbanistica per l'attuazione del completamento degli interventi previsti nell'area di "Emilceramica" ai sensi dell'art. 19 bis della LR 15/2013 (PDC convenzionato)*, acquisito agli atti prot. n.7439 del 02.04.2024, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, All.A;

2. DI PRENDERE ATTO della documentazione allegata allo schema di convenzione sopra citato, costituita dagli elaborati grafici e descrittivi allegati al presente atto;
3. DI DARE ATTO che il presente atto si intende assunto ai sensi dell'art.19bis della L.R.15/2013 oltreché dell'art.102 del vigente RUE del Comune di Fiorano Modenese;
4. DI AUTORIZZARE con il presente atto l'acquisizione delle aree di proprietà di Emilceramica srl attigue a Via Ghiarola Nuova che saranno interessate dall'intervento di riqualificazione urbana di Via Ghiarola Nuova secondo il progetto che verrà predisposto e condiviso con Emilceramica srl, e comunque poste esternamente all'attuale recinzione;
5. DI DEMANDARE alla Giunta Comunale, con apposito atto, la puntuale definizione delle aree da acquisire come scaturenti da idoneo frazionamento solo a seguito di emissione del Certificato di Regolare Esecuzione;
6. DI DEMANDARE il Dirigente del Settore 3 Pianificazione e Gestione del Territorio la sottoscrizione della convenzione;
7. DI DICHIARARE, visto l'art. 72 del vigente Regolamento del Consiglio comunale, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. n. 267/00.

(Degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata fonoriproduzione su supporto informatico (MP3) a norma e per gli effetti di cui all'art. 78 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale. Il file, contenente la fonoriproduzione, viene archiviato in apposita cartella con la data della relativa seduta consiliare e verrà conservata con gli atti, a disposizione, dei singoli consiglieri e degli aventi titolo).

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Il Presidente del Consiglio
Reginato Alessandro
Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dott.ssa Anna Maria Motolese
Atto sottoscritto digitalmente
