

COMUNE DI FIORANO MODENESE

Provincia di Modena

BOZZA

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)

Rep. N. _____ del _____

L' anno duemilaventiquattro addì _____ del mese di _____ in Fiorano Modenese in Via Avanti a me

Dott. _____, notaio in _____, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di

_____, sono presenti i signori:

1. ARCH. CRISTINA SCARAVONATI, nata a il _____ e domiciliata c/o Comune con la carica di DIRIGENTE TECNICO SETTORE III "Pianificazione e Gestione del Territorio" del Comune di Fiorano Modenese, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta – C.F. 84001590367 – P.IVA 00299940361 esclusa pertanto ogni sua diretta e personale responsabilità il quale agisce in esecuzione del vigente statuto comunale e del decreto n. ____ del _____ allegato al presente atto;

2. EMILCERAMICA S.r.l. a socio unico, nella persona del procuratore speciale Ascari Marco, con sede a Fiorano Modenese, in via Ghiarola Nuova n. 65/67 cod. fisc./partita iva 03716100368, al presente atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data _____ di seguito denominato Soggetto Attuatore di seguito anche definita "Società";

PREMESSO

- il Comune di Fiorano Modenese è dotato dei seguenti strumenti urbanistici comunali:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 09/06/2005 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014;

- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.90/2006 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26/2008, 90/2009, 63/2010, 59/2011, 43/2012, 2/2013, 18/2014, 111/2015 e 112/2015;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 14/04/2005, successivamente modificato dai seguenti atti consiliari: n.7 del 08.02.2007, n. 83 del 20.10.2009, n. 86 del 20.12.2011, n. 53 del 28/07/2016, n. 3 del 31.01.2019, n. 70 del 28.10.2019, n. 87 del 30.11.2020, n. 24 del 24.03.2022;;
- che la società Emilceramica s.r.l. ha la propria sede e impianto esistente in Via Ghiarola Nuova 65/67, area che gli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti classificano in zona APS.i (e);
- Che attualmente lo stabilimento Fiorano 2 di Emilceramica occupa una superficie di circa 99.872 mq di cui 47.300 mq. coperti (costituiti da un complesso industriale e due palazzine uffici).;
- che il territorio di insediamento dell'impianto è localizzato lungo il confine amministrativo che suddivide il comune di Fiorano Modenese dal comune di Sassuolo;
- che la superficie catastale di mq. 99.872 di proprietà Ceramiche Emilceramica S.r.l. inserita nel sub comparto Fiorano 2 oggetto della presente convenzione, è composto dai mappali come di seguito specificati: N.C.T. di Modena nel Comune di Fiorano Modenese ai Fg. 3 mapp.li 25, 220, 218, Fg. 8 mapp.li 60, 3, 222, 223, 224;
- che Emilceramica S.r.l. ha ottenuto in data 08.08.2005 il Permesso di Costruire n°103/2005 prot.13981 per la realizzazione di un magazzino automatizzato a seguito del quale è stata fatta comunicazione di regolare inizio lavori il 04.10.2005. Il progetto prevedeva, oltre ai fabbricati, la presenza di un piazzale per la logistica. Il progetto del magazzino non fu realizzato, tuttavia fu mantenuta la superficie impermeabile corrispondente al sedime dei fabbricati e del piazzale della logistica;
- che sui terreni di proprietà Emilceramica S.r.l. venivano realizzate costruzioni industriali in forza del provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n. 1318/2017 Suap, comprensivo di AIA, Autorizzazione Sismica, Permesso di costruire, Valutazione antincendio, Valutazione igienico sanitaria relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato industriale e suo ampliamento;
- che nello specifico Emilceramica S.r.l ha realizzato una riqualificazione del suo stabilimento "Fiorano 2", sito in Via Ghiarola Nuova 65/67, comprensivo di un ampliamento e dell'abbattimento di vecchie strutture

obsolete sostituite da strutture più consone al contenimento dei nuovi impianti: nello specifico Emilceramica S.r.l ha realizzato nuove strutture più consone al contenimento dei nuovi impianti e pertanto finalizzata a:

- dismissione degli impianti legati alla produzione di monoporosa;
- l'aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione di gres porcellanato con l'inserimento di una linea dedicata ai grandi formati (lastre/slab);

- che nell'ambito della realizzazione del descritto intervento era prevista la conservazione di una porzione di area permeabile pari a mq.15.109;

- che Emilceramica S.r.l. successivamente alla richiesta di PDC, nel 2017 ha acquistato un lotto di mq. 1.428 mq, ora parte integrante del comparto su cui insisteva un fabbricato demolito con SCIA prot. 13426/2017;

- che nel suddetto lotto sussisteva un'area permeabile di mq.774 successivamente impermeabilizzata,

- che a seguito di questi interventi la superficie totale permeabile da conservare era pari a mq. 15.883;

- che la Emilceramica S.r.l., tenuto conto delle future esigenze dell'azienda, nonché di realizzare/completare il progetto di ~~rigenerazione~~ e riorganizzazione aziendale, ha manifestato la necessità di conservare alcuni piazzali, in luogo delle porzioni permeabili, in variante a quanto previsto nei titoli edilizi assentiti in quanto ha ormai esaurito la disponibilità di aree su cui organizzare la logistica;

- che nello specifico, le superfici permeabili individuate nella variante al PDC Suap n. 1318 del 2017, nonché l'ulteriore superficie individuata nella variante alla SCIA 13426/2017, a seguito del completamento delle trasformazioni, avrebbero dovuto risultare pari a 15.883 mq. La superficie permeabile è risultata in parte irreperibile per le descritte motivazioni tecniche connesse alle esigenze di stoccaggio nei descritti piazzali, per una quota di superficie complessiva pari a mq.10.130;

- che peraltro, la società Emilceramica s.r.l. ha realizzato un ulteriore ampliamento dello stabilimento al termine del quale la sede occupa sempre una superficie di circa 99.870 mq di cui 51.120 mq. coperti. Oggetto dell'ampliamento, è il completo aggiornamento tecnologico di una porzione di impianti di produzione al fine di realizzare due nuove linee per la produzione di lastre in aggiunta all'esistente. Il progetto è stato assentito con PDC n. 3 del 2022 (VBG 3363/2021);

- che a questo scopo si rende necessaria la completa dismissione della produzione di gres porcellanato in "piccoli formati" ovvero con dimensione massima di 600x1200x9,5 mm e realizzati con tecnologia di pressatura definita tradizionale;

- che tali interventi comporteranno la possibilità di migliorare la produzione sia sotto il profilo industriale che ambientale, rendendo tuttavia, sempre per le descritte ragioni di impossibilità tecnica e di necessità per la produzione industriale, l'irreperibilità di Superfici permeabili complessive pari a per un totale complessivo di; 10.130- che all'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, al comma 8, è previsto "*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*";
- che all'art. 55 del vigente RUE del Comune di Fiorano Modenese, rubricato "Parametri urbanistico-edilizi", norma che prescrive la quota (minima) di superficie coperta da prevedersi in rapporto alla SF dei lotti di intervento, al comma 2, è previsto "*Q > 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica autorizzazione, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, da parte della Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo*";
- che a tal fine la società Emilceramica S.r.l. ha avviato un apposito percorso partecipativo con il Comune di Fiorano Modenese, al fine di individuare un intervento di riqualificazione ambientale, a titolo di compensazione attraverso opere di attenuazione idraulica e di partecipazione alle tematiche di riorganizzazione della sede stradale, rispetto al reperimento di una superficie resa impermeabile all'interno del comparto, addivenendo, su indicazione del gestore, HERA spa, a concordare l'ipotesi di esecuzione di un intervento di regimazione idraulica consistente in una vasca di laminazione, da realizzarsi in area privata, ma di uso pubblico, di circa 2.000mc, e comunque secondo il dimensionamento necessario che l'ente gestore indicherà, che avrà benefici diretti e indiretti su una vasta area territoriale, in relazione al bacino di riferimento. La vasca di laminazione verrà realizzata e gestita direttamente da Emilceramica S.r.l.;
- che a seguito della realizzazione del descritto intervento si concretizzerà il medesimo effetto di "permeabilizzazione" rispetto al terreno che non viene desigillato;
- inoltre, 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, si prevede un intervento

sulla mobilità dolce sostenibile (nello specifico la società concorrerà a finanziare la riorganizzazione della viabilità ciclopedonale sul fronte prevalente della ditta a diretto servizio del comparto, consistente in una porzione di pista ciclabile contigua al marciapiede in sede propria separata da aree verdi per la valorizzazione dei fronti stradali);

- che conseguentemente la società Emilceramica ha presentato apposita istanza alla Giunta Comunale per l'applicazione dell'art. 102 comma 8 del RUE vigente e dell'art. 55;

- che l'Amministrazione Comunale di Fiorano Modenese con Delibera di Giunta Comunale Numero 124 del 28/10/2021, adottata ai sensi del richiamato art. 102 del RUE, ha preso atto della richiesta prot. N. 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*";

- che con la medesima delibera di Giunta Comunale il Comune di Fiorano Modenese ha pertanto convenuto positivamente in merito all'istanza precisando:

1. di subordinare l'espressione del parere definitivo di competenza in merito all'applicazione dell'art. 102 comma 8, alle seguenti preliminari verifiche inerenti:

- Il sistema di smaltimento delle acque presenti nell'area di intervento;
- la condivisione con l'Ente Gestore dei contenuti dell'apposita relazione idraulica finalizzata a stimare le portate di progetto necessarie per il dimensionamento idraulico;
- la verifica dei sistemi di auto contenimento o ritenzione temporanea proposti in relazione all'ambito territoriale oggetto di intervento;
- la fattibilità realizzativa delle opere accessorie su via Ghiarola Nuova in termini localizzativi, dimensionali e tipologici altresì la congruità economica dell'intervento in luogo della monetizzazione;

2. di incaricare gli uffici competenti:

- all'attivazione del percorso con l'ente gestore finalizzato alla verifica della documentazione allegata;
- alla valutazione delle opere accessorie proposte lungo la Via Ghiarola Nuova nell'ambito dell'intervento di riequilibrio ambientale;
- alla verifica della congruità economica degli interventi proposti in luogo della monetizzazione degli stessi;

- di autorizzare ai sensi dell'art. 55 del vigente RUE del Comune di Fiorano Modenese il superamento del limite del parametro "Q" arrivando al 60% della SF nell'ambito dell'intervento edilizio di Ristrutturazione

Edilizia con demolizione e ricostruzione, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo. L'autorizzazione viene subordinata al contestuale reperimento, in sede di presentazione del titolo abilitativo, dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle norme di zona;

- di definire con separato atto la quantificazione degli importi di "monetizzazione", intesa come compensazione rispetto al mancato reperimento delle aree permeabili;

- che è stato pertanto avviato un confronto con gli Uffici al fine di valutare il percorso individuato e di computare gli importi di monetizzazione, ad oggi anche in applicazione degli importi stabiliti con Del. G.C. n.113 del 14.12.2023 in caso di monetizzazione aree verde pubblico o aree destinate ad altri tipi di attrezzature collettive;

- che ai sensi dei richiamati art. 102 del RUE, 18 e 19 bis della LR 15/2013, è richiesta la stipula di convenzione, al fine di garantire l'attuazione dell'intervento, al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (nello specifico in quanto, come previsto al comma 2 dell'art. 19 bis "*specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale*");

- che con la delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____ ha pertanto approvato lo schema di convenzione relativa all'intervento in oggetto ai sensi dell'art. 18 e 19 bis della LR 15/2013, denominato "EMILCERAMICA";

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.
2. Oggetto della convenzione sono gli obblighi che Emilceramica si assume al fine di rendere conforme ai sensi dell'art.102 commi 5 e 8 del RUE, le trasformazioni di cui al Permesso di Costruire n.2017/091 e

successiva variante, relativamente al parametro di permeabilità dei suoli previsto dal medesimo RUE e a quanto stabilito dalla Giunta Comunale con proprio atto n124/2021.

In particolare sono oggetto della presente convenzione:

la quantificazione dell'importo dovuto da Emilceramica per la mancata desigillazione delle aree impermeabili al fine di garantire il parametro di permeabilità dei suoli, , in conformità a quanto disposto dalla Giunta Comunale con proprio atto n. 124 del 28/10/2021.

2.1 la definizione delle opere compensative della mancata desigillazione delle aree impermeabilizzate a scomputo dell'importo di cui al punto 2.1 sopra riportato, consistenti in:

- a) la 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), di cui al successivo art.6;

La vasca di laminazione oltre che realizzata a cura e spese, verrà altresì gestita e mantenuta direttamente da Emilceramica S.r.l.;

- b) la 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, di cui al successivo art.7;
- c) la compartecipazione finanziaria, 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, all'intervento sulla mobilità dolce sostenibile da realizzarsi sul fronte prevalente della ditta, consistente nella realizzazione di in una porzione di pista ciclabile contigua al marciapiede in sede propria separata da aree verdi con conseguente valorizzazione dei fronti stradali, di cui al successivo art.9;

1.1 la definizione dei tempi e delle modalità di attuazione delle opere nonchè delle garanzie finanziarie

Art.2 – IMPORTO DOVUTO PER LA MANCATA DESIGILLAZIONE DELLE AREE IMPERMEABILIZZATE, AI SENSI DELL'ART.102 DEL RUE

In applicazione degli importi stabiliti con Del. G.C. n.113 del 14.12.2023 in caso di monetizzazione aree a verde pubblico o aree destinate ad altri tipi di attrezzature collettive, l'onere da corrispondere è pari a € 893.160,00€, così calcolato:

Aree verdi autorizzate PDC 2017 V1,2,3,4,5 = mq.15.109

Area verde del lotto acquisito successivamente = mq.774

Tot. Aree verdi esistenti = mq.15.883

Aree verdi di variante al PDC 2017 V1,2,3,4,5 = mq. 5.499

Nuove aree permeabili reperite con intervento PDC 2022 = mq 460

Totale = 5.499+460= mq.5.959

Aree trasformate da permeabili a impermeabili mq. 15.883 – 5.959 = mq. 9.924

Importo dovuto: 90€ x . 9.924= 893.160,00 €

Art.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE DELLE AREE INTERESSATE DALLA CONVENZIONE

Le aree interessate dagli interventi oggetto della presente convenzione, sono identificate catastalmente al N.C.T. di Modena nel Comune di Fiorano Modenese come segue: del comparto Fiorano 2

1. VASCA DI LAMINAZIONE SU AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO: proprietà Emilceramica s.r.l., Fg. 9 mapp.li 28;
2. LAMINAZIONE SU AREA PRIVATA AD USO PRIVATO: proprietà Emilceramica s.r.l., Foglio 8 mapp.li 3 e 60 e 222
3. INTERVENTO DI MOBILITA' DOLCE su Via Ghiarola Nuova: le aree demanio pubblico stradale e proprietà Emilceramica s.r.l, Fg.3 mappali -25; Foglio 9 mappali: 34 -29-28

Le aree sopra riportate sono ad oggi indicative e dovranno essere precisate in sede di progetto definitivo.

In considerazione del mancato perfezionamento degli atti catastali relativi alle proprietà prospicienti su via Ghiarola Nuova, il progetto definitivo potrà evidenziare il necessario coinvolgimento di eventuali ulteriori aree di proprietà di soggetti terzi, di competenza esclusiva del Comune di Fiorano Modenese

L'intervento sulla mobilità dolce interesserà le aree di proprietà Emilceramica solo a partire dal limite di recinzione esistente, e dovranno essere cedute gratuitamente, secondo quanto disciplinato al successivo art.9;

Art. 4 – ELABORATI E DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Alla presente convenzione vengono allegati i seguenti elaborati quali parte integrante della stessa:

- Doc1 - 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.

Art. 5 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE

La società Emilceramica si impegna ed obbliga:

1. Alla sottoscrizione del presente atto entro 30 giorni dall'approvazione del suo schema da parte dell'organo competente;
2. alla presentazione, entro 3 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, di PDC per la realizzazione della vasca di laminazione di uso pubblico di cui al punto a) dell'art.1 sopra citato nell'area identificata al Fg.9 mapp.28;

3. alla gestione e manutenzione della vasca di laminazione secondo quanto disposto al successivo art.14;
4. alla presentazione, solo a seguito del rilascio del PDC di cui al punto precedente, 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 medesi effetti idraulici di cui al punto b) dell'art.1, nell'area identificata al Fg 8 mapp.60, 3, 222;
5. al versamento al Comune di F.M., contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, dell'importo necessario all'affidamento del servizio di progettazione dell'intervento di riqualificazione urbana di Via Ghiarola Nuova, stimato in € 50.000,00, come disciplinato al successivo art.9;
6. al versamento al Comune di F.M. entro il 15 gennaio 2025, dell'importo residuale desunto da quanto dovuto per la mancata desigillazione dell'area impermeabile pari ad € 893.160,00 come calcolati al precedente art.2 meno l'importo necessario per la realizzazione della vasca di laminazione di cui al precedente punto 2, 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, ad oggi stimato in circa € 500.000,00, e l'importo di € 50.000,00 di cui al precedente punto 5, per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana di Via Ghiarola Nuova, maggiorati dell'iva al 10%;
7. alla 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;

Art. 6 - REALIZZAZIONE DELLA VASCA DI LAMINAZIONE AD USO PUBBLICO (punto a, art,1)

Per la realizzazione della vasca di laminazione di cui al punto a) dell'art.1, Emilceramica si impegna a depositare nei tempi disposti dall'art.5 del presente atto presso il Servizio Edilizia privata, richiesta di Permesso di Costruire con allegato apposito progetto esecutivo e computo metrico estimativo da cui si evinca

l'importo necessario alla sua realizzazione ottenuto applicando i prezzi a riferimento per la progettazione delle opere pubbliche vigenti, che ad oggi si stima in circa € 500.000;

Il rilascio del titolo abilitativo sarà condizionato all'espressione del parere di competenza degli Enti preposti per le finalità di attenuazione idraulica compensative rispetto alla conservazione della superficie impermeabile all'interno del comparto Emilceramica di cui allo stato di fatto e di ulteriore riduzione controllata delle portate al picco collettate al recettore dell'infrastruttura fognaria di via Ghiarola Nuova, secondo le necessità rilevate dal soggetto gestore (HERA) e dall'Amministrazione comunale;

Emilceramica si impegna altresì a realizzare l'opera a spese proprie entro 12 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire;

L'opera dovrà essere completata e dovrà essere depositato Certificato di Regolare Esecuzione prima del deposito della segnalazione certificata di agibilità definitiva (SCEA) del titolo edilizio in corso Permesso di Costruire n.2017/091 e successiva variante che andrà a recepire la modifica delle superfici permeabili.

Unitamente al deposito di Certificato di Regolare Esecuzione, il soggetto attuatore alleggerà il consuntivo delle spese sostenute per l'opera, comprensivo ai riscontri delle spese sostenute (fatture emesse, pagamenti, ecc). Qualora l'importo assunto da Emilceramica s.r.l. superi il valore stabilito nel computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruito validato dal Comune, nulla è dovuto da parte del Comune; qualora l'importo assunto dal soggetto attuatore fosse inferiore a quello stabilito nel computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruito e validato dal Comune, Emilceramica s.r.l. si impegna a versare la differenza al Comune di Fiorano Modenese contestualmente al deposito di Certificato di Regolare esecuzione.

L'opera dovrà essere eseguita in conformità al progetto approvato, alle Norme del Rue vigente, nonché delle norme tecniche in materia, nonché alle eventuali prescrizioni impartite dal Servizio Urbanistica Edilizia, nonché dal Gestore.

Art.7 - REALIZZAZIONE DI BACINO DI LAMINAZIONE SU AREA PRIVATA DI USO PRIVATO (punto b art.1)

In considerazione del comportamento idraulico dell'area impermeabile di proprietà di Emilceramica e dei diversi punti di recapito delle sue acque di dilavamento, Emilceramica si impegna a progettare e realizzare a

spese proprie un bacino di laminazione su area privata di uso privato o altro intervento con i medesi effetti idraulici, nell'area identificata al Fg.8 mapp.li 3, 60, 222, per l'accumulo di acque di scolo che parteciperà al controllo indiretto della pressione di picco sul sistema fognario generale ;

L'intervento sarà oggetto di apposito titolo abilitativo da depositare nei tempi di cui all'art.5 del presente atto, e dovrà essere completato ai fini del deposito della SCEA relativa al PdC 2017/091.

Art.8 – RISPETTO DELLE SUPERIFICI PERMEABILI EX ART. 102 DEL RUE E DEGLI STANDARD, CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DEI PIAZZALI

Con il presente accordo, il Comune di Fiorano Modenese garantisce il pieno soddisfacimento degli standard e quanto previsto a titolo di reperibilità di aree permeabili, relativi sia al completamento del Permesso di costruire del 2017, n. 091 e successive varianti, concorrendo nella percentuale di permeabilità del comparto.

Onde, a fronte di quanto previsto nella presente concezione a carico di Emilceramica, sotto il profilo urbanistico ed ambientale, (progettazione e realizzazione di una vasca di laminazione ad uso pubblico, progettazione e realizzazione di una vasca di laminazione ad uso privato, e compartecipazione finanziaria all'intervento di completamento sulla mobilità dolce sostenibile lungo la via Ghiarola Nuova) a compensazione e bilanciamento degli oneri perequativi della superficie permeabile, la società Emilceramica, S.r.l con apposito titolo abilitativo da depositare in variante al PDC 2017/091, potrà conservare e completare gli interventi relativi ai piazzali identificati negli elaborati allegati alla presente..

Art.9 - INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA MOBILITA' DI VIA GHIAROLA NUOVA (punto c art.1)

Ai sensi del punto c) dell'art.1 del presente atto, Emilceramica s.r.l. si impegna a :

1. finanziare la progettazione dell'intervento di riqualificazione di Via Ghiarola Nuova consistente nella realizzazione di percorso ciclopedonale di mobilità dolce sostenibile e opere connesse al suo completamento, che verrà affidata direttamente dal Comune di Fiorano Modenese ai sensi del Codice Appalti, Dlgs. 36/2023 versando al Comune di Fiorano Modenese contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, € 50.000,00 per lo sviluppo della progettazione definitiva del

- percorso di mobilità dolce compreso tra la rotatoria di Via San Francesco fino alla rotatoria di Via Pedemontana SP 467 lato sinistro fronteggiante le proprietà di Emilceramica srl;
2. finanziare la realizzazione dell'intervento di mobilità dolce e opere connesse al suo completamento su Via Ghiarola Nuova, versando al Comune di Fiorano Modenese entro il 15 gennaio 2025 l'importo residuale desunto da quanto dovuto per la mancata desigillazione dell'area impermeabile pari ad € 893.160,00 come calcolati al precedente art.2 a cui verranno sottratti:
 - l'importo necessario per la realizzazione della vasca di laminazione di cui al precedente punto 2, come risultante da computo metrico allegato al titolo abilitativo che verrà depositato agli atti e validato dal Servizio dei Lavori pubblici del Comune di Fiorano Modenese, ad oggi stimato in circa € 500.000,00;
 - l'importo di € 50.000,00 sopra richiamato per la progettazione dell'intervento di riqualificazione urbana di Via Ghiarola Nuova;L'importo ottenuto verrà infine maggiorato dell'iva al 10%;
 3. cedere gratuitamente al Comune di Fiorano Modenese le aree di proprietà che verranno coinvolte dall'intervento di riqualificazione e insistenti sul percorso di mobilità dolce e opere complementari, solo oltre il limite di recinzione esistente; le aree da cedere al Comune dovranno essere individuate nello specifico in sede di progetto definitivo condiviso con Emilceramica srl, e successivamente frazionate.

Art.10 – GARANZIA FIDEJUSSORIE

A stipula della presente convenzione, vengono consegnate da parte del soggetto attuatore, idonee garanzie fidejussorie (bancarie o assicurative di primaria compagnia assicurativa) a favore del Comune di Fiorano Modenese, dell'importo di:

1. € 610.000,00 (pari a € 500.000,00 oltre iva 22%), a garanzia della corretta esecuzione della vasca di laminazione di cui all'art.6 del presente atto;
2. € 377.476,00 (pari a 893.160,00-500.000,00-50.000,00, maggiorato dell'iva al 10%) per la realizzazione della infrastruttura di mobilità dolce su Via Ghiarola Nuova di cui all'art.9 del presente atto;

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 c.c. e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art.1957 c.c. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune nel caso in cui un soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

La fidejussione relativa alla vasca di laminazione (punto1) sarà svincolata solo ad avvenuto ottenimento del certificato di regolare esecuzione di cui all'art.11 del presente atto;

Fermo restando le disposizioni del c.c. art. 1669, salva ed impregiudicata la possibilità di ottenere un certificato di regolare esecuzione parziale, da cui deriverà la possibilità di uno svincolo parziale in proporzione.

La fidejussione per la partecipazione ai costi della realizzazione dell'intervento di mobilità dolce sostenibile sarà svincolata ad avvenuto corresponsione delle relative somme.

Art. 11 – DIREZIONE LAVORI E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE PER I LAVORI DELLA VASCA DI LAMINAZIONE E DELLA PISTA CICLOPEDONALE

In sede di deposito del titolo abilitativo della vasca di laminazione ad uso pubblico, o contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, Emilceramica provvederà a comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori. Poiché l'importo dei lavori, come risultante dalla stima dei costi effettuata è inferiore a € 1.000.000 (un milione), il collaudo delle sole opere di mobilità è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore Lavori. .

Ogni onere relativo alle spese tecniche di progettazione, Direzione dei Lavori e alla certificazione di Regolare Esecuzione restano a carico di Emilceramica srl;.

Relativamente all'opera di mobilità dolce da realizzarsi su via Ghiarola Nuova, l'importo da versare entro il 15 gennaio 2025 sarà comprensivo anche degli oneri relativi alla Direzione Lavori e sicurezza, in considerazione dell'impegno di Emilceramica s.r.l a cedere le aree interessate dall'opera.

Art. 12 –PENALI

Il Comune potrà provvedere all'escussione delle garanzie fidejussorie depositate di cui all'art.10 del presente atto, previa messa in mora del soggetto attuatore, in caso di :

- Mancato deposito del Titolo abilitativo e relativo progetto esecutivo relativo alla vasca di laminazione di cui all'art.6 del presente atto;
- Mancata realizzazione della vasca di laminazione sopra citata, anche parzialmente per l'importo residuo necessario al completamento;
- Mancato versamento delle somme dovute per la realizzazione dell'intervento di mobilità dolce di cui all'art.9 del presente atto;

Art. 13 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La durata della presente convenzione attuativa del PDC convenzionato ex art. 19 bis della Lr 15/2013 e del DPR 380/2001, è fissata in 5 anni, salvo proroga motivata.

Art.14 – MANUTENZIONE DELLA VASCA DI LAMINAZIONE

Ogni onere per la gestione e manutenzione ordinario e/o straordinario della vasca di laminazione si intende posto in capo a Emilceramica srl anche successivamente al Certificato di corretta esecuzione dei lavori.

Emilceramica si impegna a tal fine a stabilire le manutenzioni da effettuare e la corretta gestione della vasca di laminazione con Hera anche attraverso la definizione di apposito disciplinare

Art. 15 – SANZIONI PER INADEMPIENZA

Fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni di cui al T.U.380/2001 ed alla L.R. 23/2004 ed al L.R. 15/2013, nonché a quelle previste nella normativa di riferimento in vigore.

Art. 16- SALVAGUARDIA DEI DIRITTI TERZI

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti terzi, in confronto dei quali il Comune di Fiorano Modenese dovrà essere ritenuto completamente indenne a qualsiasi titolo, sia dalla parte del soggetto attuatore che dai suoi

successori ed aventi causa, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Parimenti verrà tenuto indenne Emilceramica S.r.l. da ogni e qualsivoglia richiesta e danno vantata da soggetti terzi in seguito alla realizzazione dell'intervento di completamento per la mobilità dolce sostenibile..

Art. 17 - SPESE – ELEZIONE DI DOMICILIO – FORO COMPETENTE – RINVIO

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese, gli onorari e gli oneri economici, nulla escluso, connessi o conseguenti alla stipula della presente convenzione, compresi quelli degli atti di disposizione del patrimonio immobiliare ivi contenuti, dei successivi atti dispositivi, quelli relativi alla redazione, quelli notarili, gli oneri e gli obblighi tributari.

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connesse al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi eletti all'inizio della presente convenzione, da intendersi comprensivi di quelli di posta elettronica certificata.

Sono valide ad ogni effetto di legge le comunicazioni e le notifiche effettuate da ciascuna parte a mezzo ed all'indirizzo di posta elettronica certificata eletto dalla controparte.

Ogni modifica del predetto domicilio non ha valore e non può essere opposta alla controparte, se non decorsi 30 giorni dalla comunicazione della variazione all'indirizzo eletto dall'altra parte.

Foro competente è quello di Modena, fatta salva, la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo prevista dalla vigente normativa.

Per quanto non disciplinato con il presente atto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.

Art. 18 – TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVEZIONE

La presente convezione dovrà essere sottoscritta entro 30 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale, salvo proroga motivata.

Letto, approvato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI FIORANO MODENESE

PER LA PROPRIETA'