



**Comune di  
Fiorano Modenese**



**Città di Maranello**

**Comune di Maranello  
Comune di Fiorano Modenese**

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. n. 90 del 05/06/2018 del Comune di Maranello ed alla delibera di G.C. n. 66 del 07/06/2018 del comune di Fiorano Modenese

**Accordo con i privati, finalizzato alla definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area Industrie Ceramiche Piemme S.p.A. in località Torre Oche**

Proprietà interessata:  
Industrie Ceramiche Piemme S.p.A.

**ACCORDO**  
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e smi

Comune di Maranello prot. n. 13217 del 05/07/2018



## ACCORDO

ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 s.m.i., per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area ex-ceramica "Piemme" in località Torre Oche

### OGGETTO DELL'ACCORDO

L'accordo riguarda un intervento di riqualificazione globale di un'area, oggi costituita da un insediamento produttivo per produzione ceramica, attualmente adibito a magazzino situata in Loc. Torre Oche, ubicata amministrativamente a cavallo dei due territori comunali, Maranello e Fiorano Modenese, sita per circa il 60% in comune di Maranello e per il 40% in comune di Fiorano Modenese. Classificata nei rispettivi Piani strutturali come segue:

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

L'area oggetto dell'accordo per un intervento di riqualificazione è collocata, sotto l'aspetto territoriale, in una situazione particolarmente "interessante" per le connotazioni ambientali, paesaggistiche e strategiche che la contraddistinguono.

La posizione risulta, infatti, quanto mai delicata sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico; la sua collocazione praticamente in adiacenza con un'area SIC (Sito di Interesse Comunitario) impone una modalità di gestione delle trasformazioni territoriali che non può prescindere dalla presenza del sito SIC, praticamente corrispondente all'area costituente la Riserva Naturale delle Salse di Nirano.

Inoltre, la collocazione praticamente sulla riva destra del Torrente Fossa (separata da questo solo dalla sede stradale), che ne produce il vincolo paesaggistico anche se solo parzialmente, aggiunge un secondo motivo di attenzione e ricerca di modalità di trasformazione urbanistica particolarmente delicata ed imperniata sul concetto di qualità.

Il concetto di qualità, quindi, da applicarsi in questa occasione, ancorché rara e preziosa, deve risultare poi appagante sotto i vari aspetti: ambientali, territoriale, paesaggistico, urbanistico e della mobilità.

La situazione attuale dell'area in questione, che vede la presenza di strutture produttive di scarsa qualità architettonica e la totale impermeabilizzazione dell'area, costituisce un elemento dal quale è utile partire per non peggiorare la situazione sotto gli aspetti prima indicati, ma soprattutto per procedere ad una trasformazione territoriale quantomeno corretta, che impone non solo l'eliminazione degli aspetti negativi tuttora presenti, ma la riqualificazione con inserimento di oggetti edilizi in maniera studiata e coordinata, che ne sposino le qualità intrinseche date dalla particolare fortunata collocazione, conferendole un ulteriore valore visivamente e fruibilmente percettibile che potrà produrre esclusivamente benefici effetti anche sul valore venale del bene.

Per i due Comuni coinvolti, pur costituendo una revisione delle previsioni urbanistiche vigenti, la proposta costituisce di fatto una soluzione largamente soddisfacente, se paragonata a soluzioni adottate per situazioni urbanistiche similari, in quanto colloca sull'area in parola un carico urbanistico minore rispetto ad altri ambiti di riqualificazione.

La proposta di riqualificazione, per i cui dati numerici si rinvia alle tabelle allegate, si inquadra positivamente:



- a) sotto l'aspetto paesaggistico, grazie alla demolizione del complesso produttivo ora esistente e alla sua sostituzione con corpi edilizi di qualità ed ispirati, per i caratteri architettonici, ad un buon impatto ambientale, nonché grazie ad un piano attuativo con notevole dotazione di verde pubblico, collocato principalmente sul lato Ovest, quindi a protezione del Torrente Fossa, corso d'acqua originante il vincolo paesaggistico; g)
- b) sotto l'aspetto idraulico, in quanto la sostituzione di superficie dilavante con superficie assorbente, come da dati tabellari, comporta un bilancio finale positivo riguardo alla situazione idraulica del Torrente Fossa quale ricettore finale delle acque di dilavamento dell'area; h)
- c) sotto l'aspetto della mobilità, in quanto la eliminazione di ogni attività inerente la produzione e/o deposito di materiali ceramici comporterà l'eliminazione del traffico pesante ad essi relativo sulla strada provinciale. i)
- d) sotto l'aspetto di valorizzazione del sito SIC e della Riserva naturale delle Salse di Nirano in quanto la possibilità di insediamento di una struttura a carattere terziario nelle loro così immediate vicinanze, non potrà che implementarne e facilitarne le attività di visita e studio. j)

#### PREMESSO

- a) che la INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.p.A. società con sede in Fiorano Modenese (MO) – Via del Crociale n. 42/44, Codice Fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena 01014730368 (di seguito "PIEMME" o "Contraente") è proprietaria dei seguenti terreni con sovrastanti fabbricati posti in comune di Maranello (MO) e identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 17 – particella n 13 e in comune di Fiorano Modenese (MO) e identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 27 – particelle n 122, 149 e 445; m)
- b) che il Comune di Fiorano Modenese ha approvato con Del. di C.C. n 32 del 9.06.2005 il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n.20 del 24/03/2000; n)
- c) che il Comune di Maranello ha approvato con Del. di C.C. n. 39 del 28.07.2008 il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n.20 del 24/03/2000; o)
- d) che in data 16/02/2012 fu sottoscritto un accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, che impegnava: p)
- le amministrazioni comunali a modificare le schede normative del PSC relative all'ambito Ex Ceramiche Piemme al fine di poter utilizzare la potenzialità edificatoria all'interno dell'ambito;
  - la società Industrie Ceramiche Piemme ad attuare il programma di demolizione dei fabbricati secondo lo scadenziario contenuto all'interno dell'accordo stesso. q)
- e) che il Comune di Maranello con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2013 ed il Comune di Fiorano Modenese con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/03/2014, hanno approvato una variante al PSC che ha ripianificato l'area trasformandola da ambito di riqualificazione Ambientale (AR.3) con trasferimento della potenzialità edificatoria, ad ambito di riqualificare attraverso Trasformazione urbanistica (AR.2) prevedendo pertanto il recupero delle volumetrie esistenti; r)
- f) che in seguito al cambio dell'assetto societario delle Industrie Ceramiche Piemme, alla revisione della proposta progettuale, alla contrazione economica degli anni scorsi, che hanno impedito alla società di procedere con la demolizione dei fabbricati, si ritiene dover procedere alla



sottoscrizione di un nuovo accordo per l'attuazione dell'ambito;

- g) che con la proprietà dell'area è stato avviato un confronto, finalizzato alla definizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell'area su cui insiste la ceramica "Piemme";
- h) che detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo generale per la pianificazione territoriale dell'area, legato alla trasformazione urbanistica del comparto;
- i) che la proprietà ha presentato una proposta di nuovo assetto dell'area acquisita agli atti dei rispettivi Comuni;
- j) che per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte è necessaria una variante degli accordi precedentemente sottoscritti e alla predisposizione del POC del comparto;
- k) che il comma 1 dell'art. 18 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., prevede che "gli enti locali possano concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione";
- l) che per le motivazioni indicate precedentemente "nell'Oggetto dell'accordo" ai punti a), b), c), d) risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il recupero e la riqualificazione dell'ambito delle Industrie Ceramiche Piemme S.p.A. in località Torre Oche;
- m) che in base alle Norme del PSC vigente ogni intervento dovrà essere attuato mediante inserimento nel POC e concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate);
- n) che è funzione del POC determinare in modo perequativo, assumendo un criterio generale di calcolo economico in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento ed in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori, il valore del contributo di sostenibilità;
- o) che il Comune di Maranello, con Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 04/07/2017 ed il Comune di Fiorano Modenese, con Delibera di Giunta Comunale n. 83 del 13/07/2017, hanno approvato un nuovo schema di accordo, ai sensi art. 18 L.R. 20/00 e smi;
- p) che in seguito si è ritenuto opportuno, unitamente alla proprietà, subordinare la sottoscrizione dell'accordo ad una verifica preliminare sulla fattibilità dell'intervento di riqualificazione dell'area;
- q) che in data 13/11/2017 è stata convocata una conferenza dei servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14 e 14bis della L. 241/90, per la valutazione preliminare relativa alla redazione del Piano Urbanistico attuativo di riqualificazione alla presenza di ARPAE, AUSL e la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, valutando lo schema di assetto urbanistico di massima, allegato al presente accordo;
- r) che in data 29/11/2017 si è tenuta, tale conferenza con esito favorevole, come desumibile dal relativo verbale, agli atti del Comune di Maranello al prot. n. 21881 del 29/11/2017;

RITENUTO:



che la proposta formulata dalla proprietà, per gli aspetti generali di pianificazione del comparto, risulti meritevole di accoglimento e pertanto di inserimento in una proposta di variante al Piano Strutturale Comunale vigente;

Tra:

- la società **INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME Spa**, in persona dell'Amministratore Delegato **dott. Bondavalli Sergio**, nata a Scandiano (RE) il 09/12/1973 ed ivi residente in Via Cemento n. 80 frazione Cà de Caroli, C.F. BNDSRG73T09I496S; il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse della società che rappresenta, con sede in Fiorano Modenese (MO) – Via del Crociale n. 42/44, Codice Fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena 01014730368, in forza dei poteri conferiti con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 20/06/2018;
- Il **COMUNE DI MARANELLO**, in persona della Dirigente dell'Area Tecnica **Arch. Tommasini Elisa**, nata a Vignola (MO), il 28/05/1974 e domiciliata presso il Comune di Maranello, la quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta - C.F. e P.I. 00262700362, in forza dei poteri conferiti dal Decreto Sindacale n. 280 del 26.04.16;
- Il **COMUNE DI FIORANO MODENESE**, in persona del Dirigente dell'Area Tecnica **Arch. Bolondi Roberto**, nato a Modena il 17/07/1972 e domiciliato presso il 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, in forza dei poteri conferiti dal Decreto Sindacale n. 445 del 01/10/2014;

si conviene e si stipula quanto segue,

#### Art. 1 – Premesse

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente intesa e si devono intendere qui integralmente riportati. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.
2. Il Comune di Maranello ed il Comune di Fiorano Modenese sono congiuntamente definiti i "Comuni". Il Comune di Maranello, il Comune di Fiorano Modenese e PIEMME sono congiuntamente definiti le "Parti".
3. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e, in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione summenzionati.

#### Art. 2 – Principio di leale collaborazione

I soggetti sottoscrittori 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, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva dello specifico interesse, di cui ciascuna di esse è portatrice.

#### Art. 3 – Oggetto dell'accordo



1. Il presente accordo regola la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche previste per l'ambito denominato "AR.2i Piemme Torre Oche" nel PSC di Maranello e "AR.3m Piemme Torre Oche" nel PSC di Fiorano Modenese;
2. Con il presente accordo si intende, pertanto, concordare le modalità di attuazione della suddetta proposta, intendendosi in variante ai PSC vigenti dei due Comuni.
3. Il Comparto riguarda un'area di circa 29.575 mq, di cui 17.643 mq (60%) nel territorio comunale di Maranello e 11.932 mq (40%) nel territorio comunale di Fiorano Modenese, la superficie coperta è pari a 19.411 mq, di cui 14.644 mq (75%) nel territorio comunale di Maranello e 4.767 mq (25%) nel territorio comunale di Fiorano Modenese;
4. La precedente previsione normativa, per l'ambito in questione, generava una potenzialità edificatoria, a carattere produttivo, complessivamente di 12.760 mq. di cui 9.222 per il Comune di Maranello e 3.546 per il Comune di Fiorano Modenese, ma da realizzarsi su altra area a carattere produttivo, con recupero dell'ambito di Torre Oche, a territorio rurale;
5. La potenzialità edificatoria attualmente assegnata all'intero ambito (sui terreni dei due Comuni interessati), in base ai due PSC vigenti, è pari a 8.205 mq di SC, di cui 6.715 mq di SC per funzioni residenziali e 1.490 mq di SC per funzioni terziarie;
6. La modalità di coordinamento delle procedure urbanistiche di definizione del comparto può avvenire tramite un Accordo Territoriale stipulato tra il Comune di Maranello e il Comune di Fiorano Modenese, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche dell'area e della stretta interdipendenza dei futuri aspetti insediativi con la località di Torre Oche;

#### Art. 4 – Obblighi del contraente

1. Il contraente si obbliga nei confronti dei Comuni, con la sottoscrizione del presente atto, a:
  - a) Garantire, alla data di sottoscrizione del presente atto, la propria piena proprietà dei terreni e dei fabbricati, interessati dall'ambito "AR.2i Piemme Torre Oche", identificati catastalmente in comune di Maranello al Fg. 17 – particella n 13 e nell'ambito "AR.3m Piemme Torre Oche" in comune di Fiorano Modenese (MO) al: Fg. 27 – particelle n 122, 149 e 445;
  - b) Dare seguito a tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente (D. Lgs. 152/2006 e smi), in seguito alle risultanze del Piano di Caratterizzazione Ambientale, nei tempi indicati alla successiva lettera f), fatto salvo eventuali interventi immediati di messa in sicurezza o bonifica derivanti dal Piano di Caratterizzazione stesso;
  - c) Sostenere le spese per gli approfondimenti geologici ed ambientali, funzionali alla predisposizione dei documenti relativi al POC e al PUA;
  - d) Dare attuazione al programma di demolizione dei fabbricati esistenti sull'area, entro le seguenti scadenze:
    - a. Domanda di inserimento nei POC dei due Comuni di Maranello e Fiorano M. con conseguente presentazione di Piano di Caratterizzazione Ambientale entro il 30.09.2018;
    - b. Presentazione delle richieste di Autorizzazione per la Demolizione e lo Smaltimento dei materiali dei fabbricati esistenti, escluso le fondazioni e i fabbricati da recuperare entro il 30.09.2018;
    - c. inizio lavori di demolizione e bonifica amianto della copertura entro il 30.10.2018;
    - d. Fine lavori di bonifica amianto e contestuale inizio dei lavori di demolizione dei fabbricati, salvo le fondazioni, entro il 31.03.2019

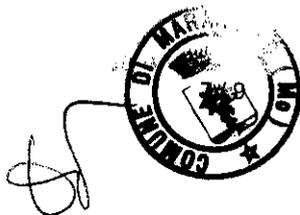


- e. Demolizione completa dei fabbricati industriali, salvo le fondazioni e gli immobili da recuperare, entro il 31.12.2019
- f. Inizio demolizioni fondazioni con eventuali bonifiche dei suoli entro il 31.03.2020.
- g. Ultimazione delle eventuali bonifiche del terreno entro il 31.12.2020.
- e) Sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;
- f) Sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi:
  - 1) massimo contenimento della superficie impermeabile;
  - 2) realizzazione delle aree a verde pubblico con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzando le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
- g) Sviluppare una progettazione edilizia del comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di Edifici ad energia quasi 0 (NZEB) per il 60% degli edifici previsti e classe ad alta prestazione energetica per i restanti, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale 967/2015, come modificata dalla Delibera di Giunta Regionale 1715/2016, fatto salvo l'esistenza di normative più restrittive vigenti al momento della presentazione del POC avente valore di PUA;
- h) Sviluppare una progettazione urbanistica ed edilizia di qualità architettonica e paesaggistica, con caratteri stilistici capaci di tutelare e valorizzare gli aspetti ambientali funzionali alla politica di riqualificazione del comparto;
- i) Sviluppare una progettazione edilizia che preveda il recupero ed il riuso delle acque piovane.

#### Art. 5 – Obblighi dei Comuni

In particolare i Comuni si impegnano, a:

- a) Adottare, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, il POC, relativo agli ambiti "AR.3m Piemme Torre Oche" per il Comune di Fiorano Modenese e "AR.2i Piemme Torre Oche" per il Comune di Maranello unificando le norme e prescrizioni delle due schede di POC che dovranno contenere i seguenti dati:
  - 1) SC massima edificatoria (su la totalità del comparto inerente i due Comuni) 8.205 mq di SC, di cui fino ad un massimo di 500 mq. per funzioni terziarie, fino ad un massimo di 200 mq. per servizi collettivi e la restante parte ad uso residenziale.
  - 2) Superficie minima Permeabile 50 % del ST del comparto. Per una quota massima del 10% è possibile procedere alla monetizzazione, quale area verde, mediante realizzazione di interventi su spazi verdi di proprietà comunale da concordare con le Amministrazioni Comunali.
  - 3) Superficie minima a verde pubblico mq. 3.342;  
oltre alle prescrizioni urbanistiche-edilizie derivanti dagli obblighi normativi ed accordi della pianificazione urbanistica.
- b) Proporre al Consiglio Comunale il POC contenente le suddette modifiche per l'approvazione;
- c) Nel caso in cui la società ottemperi agli impegni della presente convenzione nei tempi pattuiti all'art. 4, le due Amministrazioni Comunali di Maranello e Fiorano M. si rendono disponibili a chiedere, in occasione della conferenze dei servizi per l'approvazione del piano di bonifica, la riduzione della fidejussione al 30% dell'ammontare dei costi di bonifica. In caso di inottemperanza, la fidejussione dovrà essere maggiorata del 10% per ogni mese di ritardo negli adempimenti, fino alla concorrenza del 50%



- d) Approvare il PUA (che sia coerente con le previsioni del POC approvato) e stipulare la relativa Convenzione Urbanistica entro i limiti temporali fissati per il periodo transitorio dalla L.R. 24/2017.

#### **Art. 6 - Tempi e modalità di attuazione dell'accordo.**

1. I tempi e le modalità di attuazione del presente accordo sono quelli indicati ai precedenti artt. 4 e 5 e al successivo art. 9.
2. Il contraente potrà continuare ad usare il fabbricato in conformità ai titoli abilitativi posseduti sino alla sua demolizione.

#### **Art. 7 - Facoltà di recesso.**

1. Il contraente potrà recedere dal presente accordo se gli strumenti urbanistici di cui all'art. 5 che recepiscono il presente accordo non saranno adottati entro sei mesi da parte dei Consigli Comunali dei due Comuni, di Maranello e di Fiorano Modenese.
2. Le parti concordano, con la sottoscrizione del presente accordo, che in caso di risoluzione dello stesso non potrà essere richiesta la corresponsione di alcun indennizzo.

#### **Art. 8 - Spese contrattuali.**

Il presente accordo è concluso ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., nella forma indicata agli artt. 2702 e 2703 e seguenti Codice Civile e trovano applicazione le norme del Codice Civile in materia di contratti.

#### **Art. 9 - Condizioni di validità dell'accordo.**

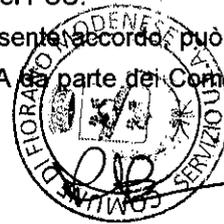
1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., l'accordo costituisce parte integrante del POC ed è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. L'accordo è recepito nella delibera di adozione e di approvazione del POC – Piano Operativo Comunale e nel successivo PUA – Piano Urbanistico Attuativo che ne disciplineranno l'attuazione.
2. I Comuni possono recedere per motivi di interesse pubblico dal presente accordo, riconoscendo come tali l'inadempimento degli obblighi da parte del privato.

#### **Art. 10 – Privacy.**

Il soggetto contraente prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al nuovo Regolamento generale sulla protezione dei dati GDPR UE 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

#### **Art. 11 - Inadempienze della parte privata, conseguenze.**

1. Qualora il contraente non ottemperi agli impegni assunti (definiti nel precedente art. 4) e non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non sottoscriva la convenzione del P.U.A. di cui al precedente art. 9 per le parti definite nel presente Accordo, le Amministrazioni si riservano la facoltà di ripianificare gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo (senza vincoli di destinazione d'uso), in relazione anche alla mancata adesione, anche parziale, della proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PSC.
2. L'inadempienza della parte privata, alle obbligazioni assunte nel presente accordo, può costituire motivo di sospensione dei procedimenti di approvazione del POC e PUA da parte dei Comuni, quale



mancata adesione agli obiettivi di rilevante interesse pubblico costituenti l'oggetto dell'accordo con il privato.

### **Allegati**

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- dichiarazione sostitutiva atto di notorietà (art. 47 DPR 445/2000) attestante il possesso del titolo di proprietario con riferimento agli estremi catastali degli immobili in proprietà;
- Copia del documento Carta d'identità;
- Procura conferita nelle forme prescritte dalla legislazione vigente (Libro IV, Capo VI del C.C.) qualora il soggetto proponente sia persona diversa dal proprietario.
- Estratto planimetria catastale che individua ed evidenzia le aree in proprietà oggetto di richiesta d'inserimento nel POC;
- Schema urbanistico dell'Ambito valutato della Conferenza

Maranello, li 05/07/2018

Per il Comune di Maranello

Arch. Tommasini Elisa



Per il Comune di Fiorano Modenese.

Arch. Bolondi Roberto



Per la società Industrie Ceramiche Piemme Spa

Dott. Sergio Bondavalli

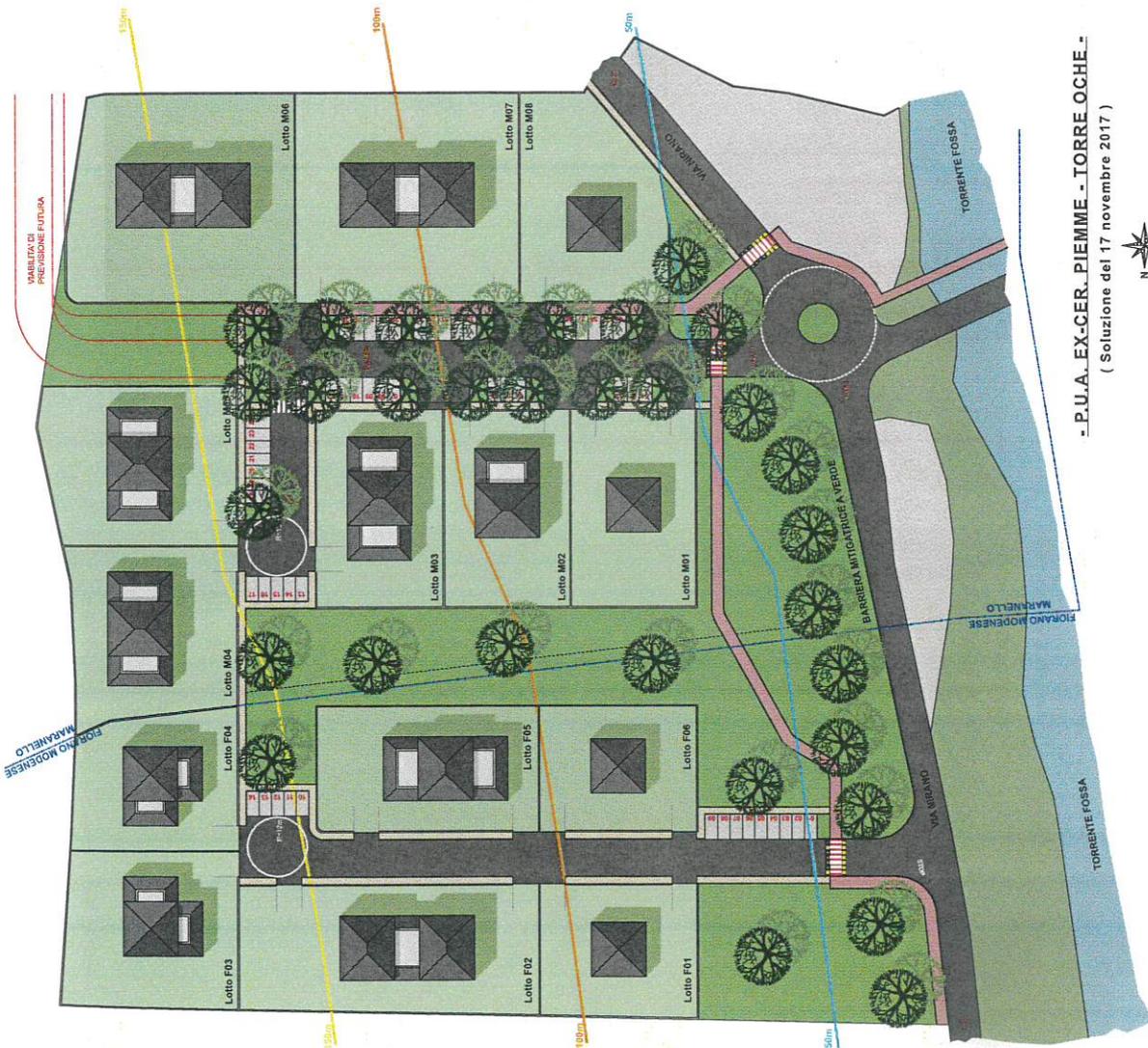


o con il

el titolo

el C.C.)

chiesta



- P.U.A. EX-CER. PIEMME - TORRE OCHE -  
 ( Soluzione del 17 novembre 2017 )



SCALA DISEGNO 1:1000



65 [Signature]



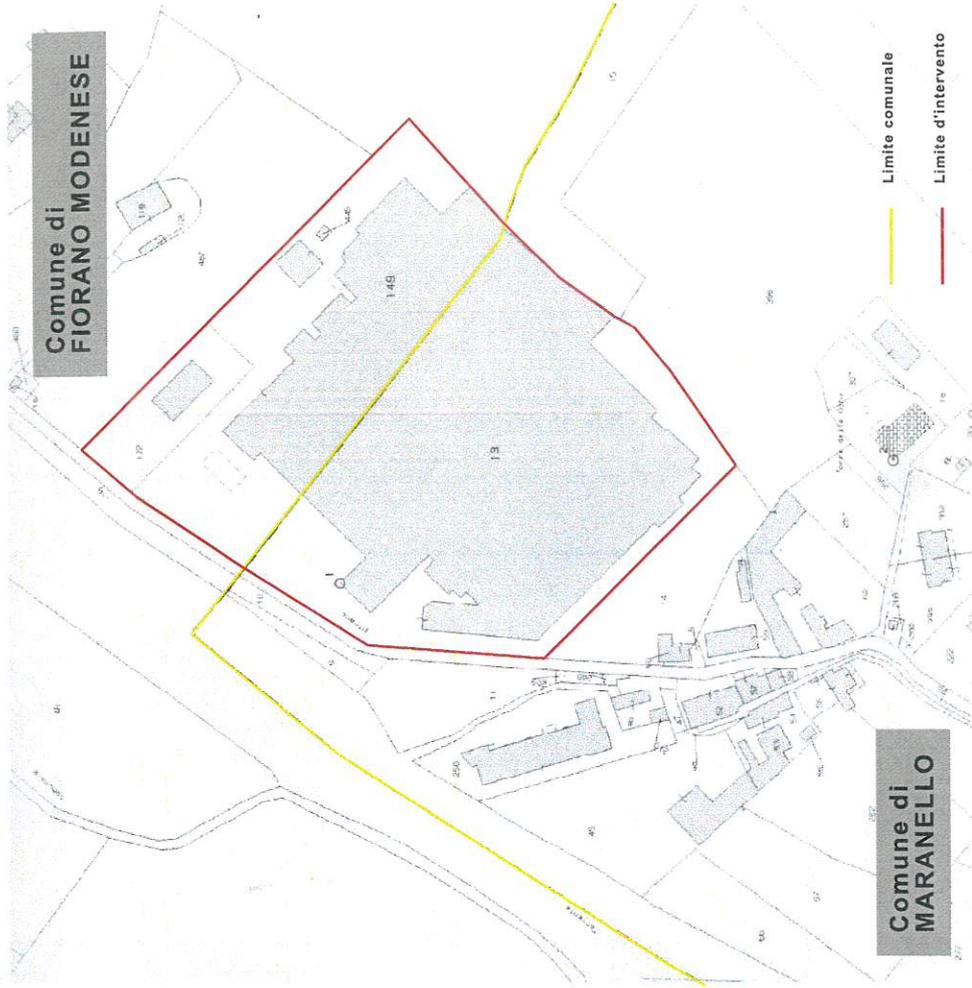
Comune di FIORANO MODENESE



Comune di MARANELLO

- Limite comunale
- Limite 50 mt. dall'argine
- Limite 100 mt. dall'argine
- Limite 150 mt. dall'argine
- Area d'intervento

Comune di FIORANO MODENESE



Comune di MARANELLO

- Limite comunale
- Limite d'intervento

- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE -



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**COMUNE DI MARANELLO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ**  
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445)

**DA PRESENTARE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.**

io sottoscritto:

**Dott. Bondavalli Sergio**, nato a Scandiano (RE) il 09.12.1973, residente a Scandiano (RE) in via Cemento n. 80, **C.F. n.BNDSRG73T09I496S**; in qualità di **Amministratore Delegato** della società "**Industrie Ceramiche Piemme S.p.A.**" con sede a Fiorano Modenese (MO) in via Del Crociale n.42/44 con **Partita IVA n.01014730368**, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 Dicembre 2000.

**DICHIARO**

che la suddetta "**Industrie Ceramiche Piemme S.p.A.**" è **PROPRIETARIA** dell'unità immobiliare ad uso industriale sita in parte nel Comune di Maranello (MO) in via Nirano n.5, località Torre delle Oche, meglio identificata catastalmente nel Comune di Maranello (MO) al Foglio n.17 Mappale n.13 ed in parte nel Comune di Fiorano Modenese al Foglio n. 27 Mappali 122, 149 e 445.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Maranello, li 05.07.2018

Il dichiarante:



Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 Dicembre 2000, la dichiarazione é sottoscritta dagli interessati in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità dei dichiaranti, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

La presente dichiarazione é allegata alla pratica di: "Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 24 marzo 2000, n.20 e ss.mm.ii."

Cognome	BONDAVALLI
Nome	SERGIO
nato il	09-12-1973
(atto n. 00164 P. 1 S. A. 1973.)	
a	SCANDIANO (RE)
Cittadinanza	Italiana
Residenza	SCANDIANO (RE)
Via	DEL CEMENTO 80
Stato civile	CONIUGATO
Professione	=====
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	184
Capelli	Brizzolati
Occhi	Castani
Segni particolari	NESSUNO



Firma del titolare  
*Sergio Bondavalli*

Impronta del  
indice sinistro

**GIORDINE SINDACO**  
**IL FUNZIONARIO INCARICATO**  
(Mercedes Corciolani)

*Mercedes Corciolani*



Scadenza 31-12-2025  
Diritta 100%



AV 5877158

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
SCANDIANO

**CARTA D'IDENTITÀ**

AV 5877158

DI  
BONDAVALLI SERGIO

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2018, il giorno 20 del mese di giugno alle ore 10.00 nella sede sociale in Fiorano Modenese (MO) - Via del Crociale n. 42/44, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della "INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.P.A.", società soggetta alla direzione e coordinamento di GIESSEFIN S.R.L., per analizzare, discutere e deliberare sul seguente

### *ordine del giorno:*

- 1) proposta sottoscrizione, con i Comuni di Maranello e Fiorano Modenese, dell'accordo ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 per la definizione degli impegni relativi alla riqualificazione dell'area sita in località Torre Oche;
- 2) varie ed eventuali.

Sono presenti il Presidente del Consiglio di Amministrazione Signora Vacchi Carla Maria Antonia e tutti i Consiglieri nelle persone dei Signori Bondavalli Sergio, Bondavalli Giovanni e Munari Stefano, nonché l'Organo di Controllo nelle persone del Signori Giovanardi Giacomo, Presidente, e dei Sindaci effettivi Signori Fiacchi Gian Luigi e Immovilli Stefania.

Assume la presidenza la Signora Vacchi Carla Maria Antonia che constata e fa constatare la validità della riunione a seguito di regolare convocazione, e comunque in forma totalitaria essendo presente l'intero Consiglio di Amministrazione e l'intero Organo di Controllo.

Il Presidente chiama quindi a fungere da segretario il Signor Munari Stefano, che accetta.

Iniziando la trattazione del **primo punto** all'ordine del giorno il Presidente passa la parola all'Amministratore Delegato Bondavalli Sergio il quale aggiorna i presenti sullo stato della riqualificazione dell'area sita in loc. Torre Oche, nei Comuni di Maranello e Fiorano Modenese.

L'Amministratore Delegato precisa che, dopo numerosi incontri, è stato finalmente definito tra le parti il testo dell'accordo ex Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 che recepisce gli impegni delle parti finalizzati all'ottenimento dell'edificabilità abitativa dell'area.

Precisato che, da un punto di vista territoriale, la suddetta area è collocata in una zona di particolare interesse per le connotazioni ambientali, paesaggistiche e strategiche che la contraddistinguono, l'Amministratore Delegato illustra ai presenti i principali termini e obblighi dell'accordo, che riguarda un'area di circa Mq. 29.575, di cui Mq. 17.643 (60%) nel territorio comunale di Maranello e Mq. 11.932 (40%) nel territorio comunale di Fiorano Modenese, con una superficie coperta pari a Mq. 19.411, di cui Mq. 14.644 (75%) nel territorio comunale di Maranello e Mq. 4.767 (25%) nel territorio comunale di Fiorano Modenese.

Tra gli obblighi della Società, l'Amministratore Delegato evidenzia la presentazione della domanda di inserimento nei POC dei due Comuni (con conseguente presentazione del Piano di Caratterizzazione Ambientale) entro il 30/09/2018, la fine dei lavori di bonifica delle coperture di amianto del fabbricato entro il 31/03/2019, la demolizione completa dei fabbricati industriali (salvo le fondazioni e gli immobili da recuperare) entro il 31/12/2019, sino all'ultimazione delle eventuali opere di bonifica del terreno entro il 31/12/2020.

Di contro, i Comuni di Maranello e Fiorano Modenese si impegnano ad adottare, entro 6 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, i rispettivi POC, per poi approvare il PUA (che sia coerente con le previsioni dei POC approvati) e stipulare la relativa Convenzione Urbanistica entro i limiti temporali fissati per il periodo transitorio dalla L.R. 24/2017.

L'Amministratore Delegato evidenzia quindi come, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche proposte, sia necessaria una variante degli accordi precedentemente sottoscritti, informando i presenti che al riguardo verrà conferito uno specifico incarico al Geom. Marco Meglioli affinché predisponga e presenti ai Comuni i POC del comparto.

L'Amministratore Delegato conclude la propria relazione evidenziando ai presenti che, sino alla sua demolizione, la Società potrà comunque continuare ad usare il fabbricato in conformità ai titoli abilitativi posseduti.

Dopo di ché si apre la discussione nel corso della quale l'Amministratore Delegato Bondavalli Sergio fornisce esaurienti risposte alle domande formulate dai presenti.

Il Presidente evidenzia come, in caso di delibera favorevole, si renda opportuno designare la persona o le persone che, in rappresentanza della Società, assuma o assumano presso i Comuni gli obblighi relativi.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo breve discussione, all'unanimità

**delibera:**

**A)** di sottoscrivere, con i Comuni di Maranello e Fiorano Modenese, un accordo ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 teso a regolare la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche previste per l'ambito territoriale dell'area sita in loc. Torre Oche;

**B)** di conferire, in via disgiunta tra loro, al Presidente del Consiglio di Amministrazione, Signora Vacchi Carla Maria Antonia, ed all'Amministratore Delegato, Signor Bondavalli Sergio, tutti i poteri per la sottoscrizione, in nome e per conto della Società, dell'accordo di cui sopra e per porre in essere tutte le operazioni necessarie ed opportune per la trasformazione urbanistica dell'area, compreso il rilascio delle garanzie necessarie, autorizzandoli sin da ora ad accettare tutti i patti e condizioni che fossero richiesti dai Comuni, con promessa di ritenere valido e ratificato l'operato degli stessi, senza che mai possa eccipirsi deficienza di poteri o restrizioni di mandato in riferimento ai compiti loro affidati.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno prendendo la parola alle varie ed eventuali, la seduta è tolta alle ore 12.20 previa stesura, lettura ed approvazione del presente verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Il Presidente

(Vacchi Carla Maria Antonia)



Il Segretario

(Munari Stefano)

