



Città di Maranello

**Comune di Maranello**  
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. del 26/11/2013 n. 134

**Accordo con i privati per la definizione degli impegni relativi alla  
riqualificazione dell'area ceramica "CISA" di Gorzano ed alla variazione  
della classificazione urbanistica di aree in proprietà al "Gruppo Ceramiche  
Ricchetti s.p.a." di Maranello via Trebbo**

Proprietà interessata:  
Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a.

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

GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI S.P.A.  
Sede Legale: Via Strada delle Fornaci, 20  
41100 Modena  
Uff. Amm. Via Statale, 118/M  
42013 S. Antonino Casalgrande (RE)  
C.F. 00327740370 - P.IVA 01262010366

## 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 ceramica "CISA" di Gorzano ed alla variazione della classificazione urbanistica di aree in proprietà al "Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a." di Maranello via Trebbo*

Il giorno 17 dicembre 2013 presso la residenza Municipale del Comune di Maranello, tra i signori:

Arch. Roberto Bolondi, Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Maranello, nato a Modena il 17/07/1972 residente per la carica presso il Municipio di Maranello, P.I.V.A.: 00262700362;

e:

il Dott. Alfonso Panzani nato a Sassuolo (Mo) il 14/04/1952 C.F. PNZLNS52D14I462S in qualità di legale rappresentante del "Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a.", con sede a Modena in Strada delle Fornaci n. 20, proprietario degli immobili (di seguito denominato contraente)

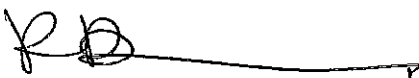
## PREMESSO

- a) che la Soc. "Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A." è proprietaria dei seguenti terreni con sovrastanti fabbricati posti in comune di Maranello (MO) via Trebbo ed identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 1 – particelle n 22, 27, 28, 219, 245, 249, 261 e 262, per una ST complessiva = 112.480 mq e classificati dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato) parte come:
- "Ambito destinato a piattaforma logistica – MOB", per una ST = 56.441 mq (51.175 mq + 2.776 mq di "Viabilità di progetto di rilievo urbano" in area MOB + 2.500 mq),
  - "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola - APA", per una ST = 55.307 mq (14.691 mq + 40.616 mq),
  - Ambito per "Dotazioni ecologiche e ambientali"-ECO-U, per una ST = 732 mq.;
- b) che la Soc. "Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A." è proprietaria dei seguenti terreni con sovrastanti fabbricati posti in comune di Maranello (MO) via Trebbo ed identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 1 (Comune di Maranello) – particelle n 47, 75, 81, 121, 122, 124, 125, 131, 133, 135, 145, 146, 148, 173, 174, 180, 181, 182, 183, 184, 190, 201, 202, 203, 204 e 226. Tali aree sono classificate dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), parte come "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale - Prevalenza di attività industriali - APS.i" (CISA 3 e CERDISA 7) per una ST = 290.765 mq [264.618 mq + 1.498 mq area APS.i(e) e 24.599 mq area APS.i(p)] parte come "Area di viabilità di progetto di rilievo strutturale per una ST = 3.607 mq . ST complessiva = 294.322 mq;

  
GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI S.P.A.  
Sede Legale: Via Strada delle Fornaci, 20  
41100 Modena  
Uff. Amm. Via Statale, 118/M  
42043 S. Antonino Casalgrande (RE)  
C.F. 00327740379 - P.IVA 01252010366

- c) che la Soc. "Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A." è proprietaria dei seguenti terreni con sovrastanti fabbricati posti in comune di Maranello (MO), località Gorzano, via Vandelli ed identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. 14 – particelle n 57, 58, 59, 63, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 240 e 241 e classificate dallo strumento urbanistico vigente (PSC approvato), come "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale - Prevalenza di attività industriali - APC.I" (CISA 4) per una ST = 148.205 mq;
- d) che il Comune di Maranello ha approvato con Del. 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 s.m.i., successivamente modificato con Del. C.C. n.38 del 30.07.2013;
- e) che la modalità di attuazione degli interventi sugli ambiti di cui alle lettere a) e c) può avvenire tramite accordo con i privati;
- f) che tra gli stabilimenti CISA 3 e CERDISA 7 (via Trebbo-Maranello) il PSC approvato prevede la realizzazione di una viabilità di progetto di rilievo strutturale;
- g) che la società "Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A." ha presentato ricorso straordinario al Presidente della Repubblica in data 24.12.2008 per l'annullamento della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del PSC ed ogni delibera conseguente di approvazione del RUE nonché per l'annullamento della Delibera di Consiglio Provinciale di Modena per accordo territoriale del polo produttivo;
- h) che la società "Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A." ha presentato ricorso al TAR in data 10.02.2009, protocollo TAR del 20.02.2009 per annullamento Delibera di Consiglio Comunale n°66 del 17.12.2008 con cui veniva adottato il POC;
- i) che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07.04.2009 si stabilisce che la viabilità di cui alla lettera f) del presente articolo si potrà realizzare solo previo accordo tra il Comune di Maranello e la proprietà;
- j) che con la proprietà dell'area è stato avviato un confronto per la definizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell'area CISA 4 di Gorzano e di riclassificazione delle aree di via Trebbo attualmente classificate parte in "Ambito destinato a piattaforma logistica - MOB", parte in "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola – APA", parte in "Area di viabilità di progetto di rilievo urbano" e parte in Ambito per "Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO-U";
- k) che detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo generale per la pianificazione territoriale delle aree, legato alla trasformazione urbanistica dei comparti;
- l) che la proprietà ha presentato una proposta di nuovo assetto dell'area, acquisita agli atti del Comune di Maranello, con un programma temporalmente articolato di interventi e opere di rilevante interesse pubblico;

3/12



**GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI S.P.A.**  
Sede Legale: Via Strada delle Fornaci, 20  
41100 Modena  
Off. Amm. Via Statale, 118/M  
42013 S. Antonino Casalgrande (RE)  
C.F. 00327740379 - P.IVA 01252010366

- m) che l'attuazione del nuovo assetto pianificatorio dell'area comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente;
- n) 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";
- o) che risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il programma di recupero e la riqualificazione dell'ambito ceramica CISA 4 di Gorzano e favorire lo sviluppo produttivo dell'area di via Trebbo;
- p) che la demolizione dei fabbricati da dismettere e la messa in sicurezza dell'area di Gorzano costituisce un rilevante interesse per la comunità locale al fine di prevenire eventuali situazioni di urgenza legate allo smaltimento e alla bonifica di rifiuti o materiali nocivi per la salute;
- q) che lo sviluppo del comparto produttivo di via Trebbo potrà consentire un rafforzamento del "Gruppo Ceramiche Ricchetti s.p.a." garantendo la realizzazione di un polo logistico dell'azienda e un generale riordino della viabilità;
- r) che il Gruppo Ceramiche Ricchetti aveva presentato in fase di redazione del POC, pervenuta in Comune di Maranello il 30/09/2008 con prot. 18622, una proposta per la realizzare di una struttura per la logistica funzionale ai propri stabilimenti.
- s) che il nuovo PTCP della Provincia di Modena definisce la piattaforma per la logistica di Maranello "polo funzionale di previsione" (artt. 63 e 101). In base alla L.R. 20/00 e allo stesso PTCP (art.63 c.4) l'attuazione dei poli funzionali avviene previa sottoscrizione di un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. A.15 della L.R.20/2000, in cui sono definiti il dimensionamento, l'assetto infrastrutturale e le modalità di attuazione e gestione dei poli.
- t) che la Giunta Provinciale con propria Deliberazione n. 165 del 27/03/2009 ha approvato "l'Accordo territoriale per il Polo Funzionale della logistica di Maranello", ai sensi dell'Art. A15 della L.R. 20/2000 nonché dell'Art. 63 del vigente PTCP.
- u) che la Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 41 del 31/03/2009 ha approvato "l'Accordo territoriale per il Polo Funzionale della logistica di Maranello", ai sensi dell'Art. A15 della L.R. 20/2000 nonché dell'Art. 63 del vigente PTCP.
- v) Che in base alla nuova proposta presentata occorre adeguare "l'Accordo territoriale per il Polo Funzionale della logistica di Maranello" alle nuove previsioni in base alle mutate condizioni economiche e di sistema;

- w) che secondo quanto disposto dalle Norme del PSC vigente ogni intervento dovrà essere attuato mediante inserimento nel POC e la determinazione delle dotazioni territoriali dovute costituisce parte del programma di intervento, da definire in sede di variante al PSC.
- x) che è funzione del POC, mediante l'assegnazione dei diritti edificatori, determinare i tempi e le modalità di intervento delle trasformazioni territoriali e delle dotazioni di interesse pubblico, senza ulteriori valutazioni di ordine economico legate al contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), in quanto già definite e valutate in sede di variante al PSC in ragione delle opere e delle cessioni costituenti il rilevante interesse pubblico;
- y) che il contraente in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale;

### **PRESO ATTO**

- 1) che al fine di attuare i contenuti dell'accordo, occorre procedere per la definizione di nuove schede grafiche e normative per i comparti;
- 2) che l'approvazione dello strumento urbanistico generale dovrà confermare le previsioni definite nel presente accordo e solo dopo l'approvazione della variante del PSC si potrà dare attuazione alle nuove previsioni per l'ambito;

### **RITENUTO**

- a) che la proposta formulata dalla proprietà risulti meritevole di accoglimento e pertanto di inserimento in una proposta di variante specifica al Piano Strutturale Comunale vigente;
- b) che l'Amministrazione Comunale ritiene in particolare garantito il rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinate e vigenti, nonché l'assenza di pregiudizio per i terzi;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

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.

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

1. 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 del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

2. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti ed 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 singoli documenti di pianificazione.

### Art. 3 – Oggetto dell'accordo

1. L'accordo tra il Comune di Maranello e il contraente nasce dalla volontà di creare le condizioni per favorire i seguenti investimenti ed obiettivi:

- conservazione della sede produttiva del Gruppo nell'ambito industriale di via Trebbo a Maranello;
- adeguamento degli impianti produttivi per garantire efficienza e competitività;
- mantenimento dei livelli occupazionali, salvo eventuali riduzioni del numero degli addetti che potrà avvenire, per dipendenti prossimi all'età pensionabile, mediante ricorso agli strumenti previsti dalla legge (ammortizzatori sociali, mobilità, ecc.);
- realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali nelle aree operative esistenti, coperte e scoperte degli stabilimenti Cisa 3 e Cerdisa 7.

2. Il presente accordo regola la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche funzionali all'attuazione del programma di interventi volto alla riqualificazione dell'ambito urbano Cisa di Gorzano mediante la bonifica dell'attuale zona produttiva e la cessione all'amministrazione Comunale di parte delle aree. Costituisce inoltre oggetto dell'accordo il riconoscimento di funzioni insediative residenziali e il trasferimento di una quota della capacità edificatoria produttiva esistente, parte nell'ambito produttivo sovra-comunale posto a nord del capoluogo e parte in contiguità dello stesso, unitamente alla realizzazione di idonea viabilità a servizio del medesimo ambito.

3. L'accordo interessa le aree identificate nel PSC di Maranello nell'ambito APC.i denominato "CISA 4" di Gorzano e negli ambiti MOB ed APA di via Trebbo.

4. Con il presente accordo si intende pertanto concordare le modalità di attuazione della suddetta proposta, i cui contenuti costituiranno oggetto di variante specifica al PSC vigente, mediante la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i.,

5. L'accordo riguarda:

5.1. **l'area di Gorzano** avente ST = 148.205 mq è attualmente classificata in ambito APC.i(s).

La superficie coperta dagli edifici esistenti è di 73.002 mq.

La potenzialità edificatoria assegnata dal PSC vigente di Maranello è pari a 88.923 mq di SC per funzioni produttive.

La proposta presentata dalla proprietà prevede la classificazione di tale area come ambito "AR.2 – Ambito da riqualificare, con Trasformazione Urbanistica".

La nuova potenzialità edificatoria assegnabile all'intero ambito (sul nuovo perimetro del comparto AR.2) è pari a 20.032 mq di SC per funzioni residenziali (pari a 160 alloggi da 125 mq di sup. media);



5.2. l'area di via Trebbo avente ST = 112.480 mq è attualmente classificata parte come "Ambito destinato a piattaforma logistica - MOB", parte come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola – APA", parte come "Area di viabilità di progetto di rilievo urbano" e parte come Ambito per "Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO-U".

La potenzialità edificatoria assegnata dal PSC vigente di Maranello all'area MOB è pari a 5.644 mq di SC.

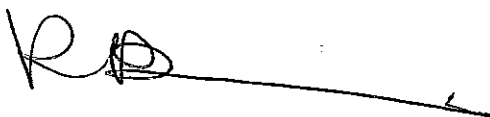
La proposta presentata dalla proprietà prevede la classificazione dell'intera area in ambito APS.i. (p).

La nuova potenzialità edificatoria assegnabile all'intero ambito di nuova classificazione (calcolata sulla superficie del comparto APS.i.(p) perimetrata sulla tavola di variante-Allegato F) è pari a 56.240 mq di SC per funzioni produttive.

#### Art. 4 – Obblighi del contraente

1. Il contraente si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente atto a:

- a) garantire alla data di sottoscrizione del presente atto, la piena proprietà dei terreni e dei fabbricati identificati catastalmente in comune di Maranello al Fg. 1 – particelle n 22, 27, 28, 219, 245, 249, 261 e 262;
- b) garantire alla data di sottoscrizione del presente atto, la piena proprietà dei terreni e dei fabbricati identificati catastalmente in comune di Maranello al Fg. 1– particelle n 47, 75, 81, 121, 122, 124, 125, 131, 133, 135, 145, 146, 148, 173, 174, 180, 181, 182, 183, 184, 190, 201, 202, 203, 204, 226;
- c) garantire, alla data di sottoscrizione del presente atto, la piena proprietà dei terreni e dei fabbricati identificati catastalmente in comune di Maranello al Fg. 14 – particelle n 57, 58, 59, 63, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 240 e 241;
- d) conservare ed aggiornare la verifica generale sulle condizioni di conservazione delle parti di copertura dei fabbricati esistenti dello stabilimento di Gorzano, realizzate in eternit, anche successivamente alla stipula dell'accordo;
- e) attuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza delle porzioni di copertura dello stabilimento di Gorzano, nei tempi tecnici necessari, atti a prevenire eventuali rischi alla sicurezza dei cittadini, in osservanza alle vigenti normative in materia;
- f) effettuare le necessarie indagini, per la qualità dei terreni del comparto di Gorzano ed a sottoporre all'Amministrazione Comunale i risultati delle stesse, secondo i tempi e le modalità definite dal Comune di Maranello. In caso risultasse la presenza, in tali aree, di residui di fanghi ceramici o altre sostanze ritenute dannose per la salute e l'ambiente, il contraente si impegna a predisporre un piano di bonifica da sottoporre agli organi competenti per l'approvazione di eventuali interventi di bonifica da attuarsi anche per stralci da definirsi con il Comune di Maranello;
- g) sostenere le spese per gli approfondimenti geologici e sismici e l'indagine sulla caratterizzazione dei suoli, necessari per la predisposizione dei documenti della variante urbanistica di PSC, secondo i tempi e le modalità definiti dal Comune di Maranello;



7 / 12

GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI S.P.A.  
Sede Legale: Via Statale delle Fornaci, 20  
41100 Modena  
Uff. Amm. Via Statale, 118/M  
42013 S. Antonino Casalgrande (RE)  
C.F. 00327740379 • P.IVA 01252010366

- h) dare avvio al programma di interventi previsti per le trasformazioni territoriali entro 5 anni dall'approvazione della variante al PSC, in coerenza anche con la vigenza temporale del POC – Piano Operativo Comunale che ne disciplinerà l'attuazione;
- i) per il **comparto di Gorzano** il contraente si impegna a:
- i1. presentare una richiesta di inserimento nel POC, aventi (qualora richiesto dalla contraente) gli effetti del PUA (da attuare anche per stralci funzionali) per 20.032 mq di SC per funzioni residenziali successivamente all'approvazione della variante specifica al PSC in attuazione dell'accordo di programma;
  - i2. presentare un PUA esteso a tutto il comparto caratterizzato da: elevati standard ambientali, fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici;
  - i3. demolire tutti i fabbricati esistenti sull'area entro 5 anni dall'approvazione della variante al PSC;
  - i4. cedere, nell'ambito del comparto di Gorzano, un'ampia area verde avente superficie pari almeno a 55.307 mq (superficie corrispondente alla porzione di aree attualmente classificate come rurali in via Trebbo) entro 5 anni dall'approvazione della variante al PSC, in aggiunta agli standard urbanistici dovuti e la cui configurazione è sommariamente indicata nell'allegato all'accordo;
  - i5. prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, una rotatoria di immissione al comparto su via Vandelli, funzionale al suo corretto inserimento nella viabilità interna al PUA;
  - i6. 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 interne al nuovo ambito AR2 con particolare riferimento alla fruibilità ed alla dotazione impiantistica (irrigazione, illuminazione pubblica) utilizzando le energie alternative a basso consumo di acqua potabile;
  - i7. sviluppare una progettazione edilizia di tutto il comparto in cui sia possibile produrre un Attestato di Certificazione Energetica di classe A per il 60% per degli edifici previsti e classe B per i restanti, secondo la normativa vigente in Emilia Romagna (D.A.L. 156/2008 e smi);
- j) per il **comparto di via Trebbo-Maranello** il contraente si impegna a
- j1. presentare una richiesta di inserimento nel POC e un PUA esteso a tutta l'area di nuova classificazione con le stesse modalità e tempi previsti per il comparto di Gorzano, descritti al precedente punto i1.
  - j2. ricollocare parte della superficie territoriale produttiva del comparto di Gorzano nell'area di via Trebbo (attuale area MOB ed APA) e dare attuazione alla realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali entro il 2016 nelle aree operative esistenti, coperte e scoperte degli stabilimenti Cisa 3 e Cerdisa 7;
  - j3. realizzare idonea fascia di mitigazione posta sul fronte di via Viazza e a protezione degli edifici residenziali esistenti esterni al comparto di nuova classificazione (confini Nord ed Est);
  - j4. demolire, previa autorizzazione da parte del Comune di Maranello, gli edifici fatiscenti e prevalentemente crollati, interni all'area in proprietà, classificati nel PSC vigente in "Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale-ES";





- j5. realizzare filtro/barriera visiva sul fronte Ovest del comparto di nuova classificazione;
  - j6. migliorare la percorribilità di via Trebbo, attraverso una nuova articolazione del tracciato mediante uno spostamento del percorso sul margine Est dell'area in proprietà, con creazione di nuovo innesto su via Viazza che migliori le condizioni di visibilità, con permuta delle aree tra i soggetti contraenti.
  - j7. realizzare nuova rotatoria stradale su via Trebbo in prossimità dell'incrocio con la viabilità interna al comparto in fase di realizzazione sul confine Est, per consentire l'inversione di marcia dei mezzi pesanti impedendo il transito su via Viazza.
- k) ritirare i ricorsi di cui alle lettere g) ed h) delle premesse, presentati dal Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A. e dalla società La Generale Servizi s.r.l. (ora incorporata nel Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A.), nei confronti del Comune di Maranello, all'approvazione definitiva della variante specifica al PSC di cui al successivo articolo 6.

#### **Art. 5 – Impegni del contraente in merito alla riorganizzazione aziendale e garanzie occupazionali**

1. Il Gruppo Ceramiche Ricchetti si impegna, a seguito dell'approvazione della presente proposta di variante specifica al PSC,

- a mantenere la sede produttiva del Gruppo nell'ambito industriale di via Trebbo a Maranello;
- ad attuare una riorganizzazione e ristrutturazione produttiva degli stabilimenti CISA 3 e CERDISA 7 finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di raddoppiare la produzione attuale (pari a circa 5.000.000 mq/anno) in un arco temporale di medio termine.

2. La finalità degli investimenti è orientata a:

- l'adeguamento degli impianti produttivi per garantire efficienza e competitività;
- il mantenimento dei livelli occupazionali, salvo eventuali riduzioni del numero degli addetti che potrà avvenire, per dipendenti prossimi all'età pensionabile, mediante ricorso agli strumenti previsti dalla legge (ammortizzatori sociali, mobilità, ecc.);
- alla realizzazione di un polo per la logistica (transit point) delle merci aziendali

#### **Art. 6 – Obblighi del Comune**

1. Il Comune si impegna entro 1 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, ad avviare le procedure per una variante specifica al PSC vigente, mediante la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., in accoglimento della proposta presentata dalla contraente.

2. Il Comune si impegna, per il **comparto di Gorzano** (attuale area APC.i), a:

- a) modificare le destinazioni d'uso previste per l'ambito consentendo la realizzazione di un comparto esclusivamente residenziale;
- b) inserire una nuova scheda normativa nel P.S.C. relativa all'ambito "AR.2" con Superficie territoriale 92.898 mq e relativa potenzialità edificatoria pari a 20.032 mq di SC (pari a 160 alloggi);



9 / 12

**GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI S.P.A.**  
Sede Legale: Via Strada delle Fornaci, 20  
41100 Modena  
Uff. Amm. Via Statale, 118/M  
42013 S. Antonino Casalgrande (RE)  
C.F. 00327740379 - P.IVA 01252010366

- c) inserire nella scheda normativa di PSC l'impegno nella cessione di un'ampia area verde avente superficie pari almeno a 55.307 mq, quale concorso alle dotazioni territoriali e senza la definizione di ulteriori valutazioni legate al contributo di sostenibilità (attraverso la cessione di aree, la realizzazione di opere o contributi extra-oneri) in ragione delle opere e delle cessioni costituenti il rilevante interesse pubblico;
  - d) inserire nella scheda che la definizione dell'area verde, il cui schema sommario è allegato all'accordo, dovrà avvenire in sede di POC e di PUA cercando di mantenerlo il più possibile aggregato territorialmente e collegato con le altre aree di proprietà pubblica adiacenti al comparto;
  - e) prevedere procedura di inserimento nel POC e procedura di presentazione PUA, con le relative prescrizioni derivanti dalle valutazioni di natura ambientale;
3. Il Comune si impegna, per il **comparto di Via Trebbo-Maranello** (attuali aree MOB ed APA) a:
- a) modificare le destinazioni d'uso previste per l'ambito consentendo la realizzazione di un comparto produttivo APS.i con Superficie territoriale 112.480 mq e relativa potenzialità edificatoria pari a 56.240 mq funzionale anche alla realizzazione di un polo per la logistica delle merci aziendali;
  - b) relativamente alla viabilità di progetto di rilievo strutturale che si trova fra i lotti CISA 3 e CERDISA 7, mantenere la previsione del PSC vigente con obbligo da parte del Comune di chiedere l'attuazione della viabilità stessa solo qualora la proprietà acconsenta alla realizzazione della stessa;
  - c) prevedere procedura di inserimento nel POC e procedura di presentazione PUA, con le relative prescrizioni derivanti dalle valutazioni di natura ambientale;
  - d) permutare le aree destinate alla viabilità pubblica a seguito della modifica del tracciato di via Trebbo;
  - e) provvedere alla rimozione del vincolo ES delle porzioni residue degli edifici esistenti (edifici prevalentemente già crollati) nel nuovo ambito produttivo.

#### **Art. 7 - Obblighi della contraente in caso di trasferimento di proprietà.**

1. Il contraente si obbliga a trascrivere i patti del presente accordo in tutti gli atti di trasferimento delle aree attualmente di sua proprietà facenti parte della presente proposta e identificati catastalmente nelle premesse.

#### **Art. 8 - 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 6 e al successivo art. 11.

#### **Art. 9 - Facoltà di recesso.**

- 1. Il contraente può recedere dal presente accordo se gli strumenti urbanistici di cui all'art. 6, che recepiscono il presente accordo non sono deliberati entro 1 anno da parte del Consiglio Comunale.
- 2. Le parti concordano, con la sottoscrizione del presente atto, che in caso di risoluzione dello stesso non potrà essere richiesta la corresponsione di alcun indennizzo.

#### **Art. 10 - Spese contrattuali.**

1. Tutte le spese relative al presente accordo sono a carico del contraente.
2. Il presente accordo è stipulato 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 del Codice Civile e trovano applicazione le norme del Codice Civile in materia di contratti.

#### **Art. 11 - 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 PSC ed è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. L'accordo è recepito nella delibera di approvazione della variante specifica al PSC e verrà confermato nelle sue previsioni nel POC – Piano Operativo Comunale e nel PUA – Piano Urbanistico Attuativo che ne disciplineranno l'attuazione.
2. Qualora il contraente fosse inadempiente verso gli obblighi ed impegni del presente accordo, il Comune potrà ritenere tale condizione lesiva dell'interesse pubblico e receder da prescritto accordo.

#### **Art. 12 – Privacy.**

1. I soggetti contraenti prendono 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 codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

#### **Art. 13 – Facoltà e inadempienze della parte privata, conseguenze.**

1. Qualora il contraente, come sopra formato e articolato, non ottemperi agli impegni assunti e non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non sottoscriva la convenzione del P.U.A. di cui al precedente art. 11 per le parti definite nel presente Accordo di PSC, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo (senza vincoli di destinazione d'uso e ripristinando la situazione attuale), 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 PSC, POC e PUA da parte del Comune, quale mancata adesione agli obiettivi di rilevante interesse pubblico costituenti l'oggetto dell'accordo con il privato.

#### **Allegati**

Costituiscono parte integrante del presente pre-Accordo i seguenti allegati:

- Allegato A: Copia dei documenti della Carta d'identità;
- Allegato B: Estratto di mappa catastale aree via Trebbo;
- Allegato C: Estratto di mappa catastale aree Gorzano;



- Allegato D: PSC vigente aree via Trebbo;
- Allegato E: PSC vigente aree Gorzano;
- Allegato F: Estratto PSC variante via Trebbo;
- Allegato G: Estratto PSC variante Gorzano;

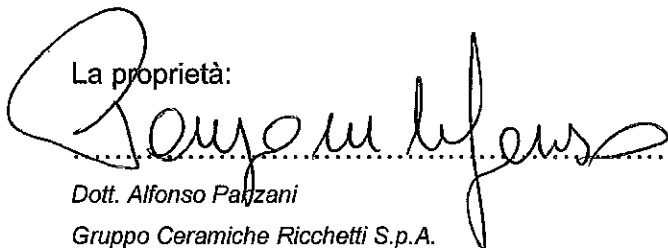
Maranello, li 17/12/2013

Il Dirigente dell'Area Tecnica



Arch. Roberto Bolondi - Comune di Maranello

La proprietà:



Dott. Alfonso Parzani

Gruppo Ceramiche Ricchetti S.p.A.

**GRUPPO CERAMICHE RICCHETTI S.P.A.**  
Sede Legale: Via Strada delle Fomaci, 20  
41100 Modena  
Uff. Amm. Via Statale, 118/M  
42013 S. Antonino Casalgrande (RE)  
C.F. 00327740379 - P.IVA 01252010366