



**Comune di
Fiorano Modenese**



Città di Maranello

**ACCORDO TERRITORIALE, AI SENSI DELL'ART. 15
DELLA L.R. 20/00 E SMI, TRA I COMUNI DI FIORANO
MODENESE E MARANELLO PER L'ATTUAZIONE
DELL'AMBITO PIEMME DI TORRE OCHE**

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. n. 14 del 19/03/2019 del
Comune di Maranello ed alla delibera di G.C. n. 31 del 20/03/2019 del
comune di Fiorano Modenese

Indice

PREMESSA	3
PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 - Contenuti in premessa	4
Art. 2 - Oggetto dell'Accordo	4
Art. 3 - Obiettivi e finalità dell'Accordo	4
PARTE II - ASSETTO DELL'AREA	6
Art. 4 – Assetto urbanistico dell'ambito	6
PARTE III – ASPETTI ATTUATIVI E PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE	6
Art. 5 – Modalità di Attuazione	6
Art. 6 – Tempi di realizzazione interventi di demolizione degli edifici e di bonifica dell'area5	
Art. 7 – Valorizzazione Immobiliare	7
Art. 8 – Qualificazione energetico ambientale dell'insediamento ed interventi di mitigazione	7
Art. 9 - Attuazione e modifiche dell'Accordo Territoriale	8
Art. 10 - Collegio di vigilanza	8

PREMESSO 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, successivamente modificato con variante approvata con delibera C.C. n. 21 del 27/03/2014;
- 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, successivamente modificato con varianti approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013 e n. 50 del 31/07/2019 oltre che con 2 Accordi di Programma, ai sensi art. 40 LR. 20/00, approvati con Decreto del Presidente della Provincia n. 18 del 10/06/2014 n. 125 del 26/07/2017;
- la INDUSTRIE CERAMICHE PIEMME S.p.A. società con sede in Fiorano Modenese (MO) – Via del Crociale n. 42/44, è proprietaria dei 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;
- 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 da riqualificare attraverso Trasformazione urbanistica (AR.2) prevedendo pertanto il recupero delle volumetrie esistenti;
- 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";
- detto percorso di lavoro ha definito un nuovo obiettivo generale per la pianificazione territoriale dell'area, legato alla trasformazione urbanistica del comparto;
- risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il programma di recupero dell'ambito delle Industrie Ceramiche Piemme S.p.A. in località Torre Oche che comprenda la demolizione dei fabbricati dismessi e la messa in sicurezza delle aree costituendo oggetto di rilevante interesse per la comunità locale al fine di prevenire eventuali situazioni di urgenza legate allo smaltimento e alla bonifica di rifiuti.
- in base alle Norme del PSC vigente ogni intervento dovrà essere attuato mediante inserimento nel POC / Accordo Operativo e concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate);
- è funzione del POC / Accordo Operativo 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;
- il Comune di Maranello, con Delibera di Giunta Comunale n. 90 del 05/06/2018 ed il Comune di Fiorano Modenese, con Delibera di Giunta Comunale n. 66 del 07/06/2018, hanno approvato un nuovo schema di accordo, ai sensi art. 18 L.R. 20/00 e s.m.i., sottoscritto dalle parti in data 05/07/2018;

- la LR n. 20/2000 e smi all'art. 15 riconosce l'“Accordo territoriale” come lo strumento negoziale che le amministrazioni comunali possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni;
- il testo del presente Accordo Territoriale è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Maranello n. 14 del 19/03/2019, e con Delibera del Consiglio Comunale di Fiorano Modenese n. 31 del 20/03/2019.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le Parti sottoscriventi individuano le seguenti linee di indirizzo e convengono sui seguenti obiettivi di coordinamento delle previsioni.

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Territoriale (di seguito solo Accordo) e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 - Oggetto dell'Accordo

Il presente Accordo ha per oggetto l'attuazione dell'ambito di riqualificazione e recupero dell'ex complesso ceramico “PIEMME”, urbanisticamente classificato:

- dal PSC di Maranello: quale “Ambito AR.2i”;
- dal PSC di Fiorano Modenese: quale “Ambito AR.3m”;

con particolare riferimento a:

- l'assetto funzionale ed urbanistico dell'ambito, assumendo come prioritari obiettivi di riqualificazione e di integrazione dei nuovi insediamenti;
- l'assunzione di linee di indirizzo per la pianificazione del nuovo insediamento residenziale;
- la verifica della sostenibilità territoriale, ambientale ed infrastrutturale delle scelte di sviluppo dell'ambito;
- la definizione degli interventi per il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento;
- la pianificazione della rete infrastrutturale viabilistica a servizio del nuovo comparto;

L'Accordo assume come condizione qualificante per lo sviluppo dell'area l'impegno a promuovere un disegno unitario e armonico dell'intero ambito, anche mediante la progettazione degli spazi e dei percorsi pubblici;

Il presente accordo territoriale è stato promosso per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni ovvero per coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici, in ragione della sostanziale omogeneità delle caratteristiche e del valore naturale, ambientale e paesaggistico dei territori comunali ovvero della stretta integrazione e interdipendenza degli assetti insediativi, economici e sociali.

Art. 3 - Obiettivi e finalità 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.

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 in vicinanza 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, corrispondente all'area costituente la Riserva Naturale delle Salse di Nirano.

Inoltre, la collocazione 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.

La proposta di riqualificazione 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;
- 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;
- 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.
- d) sotto l'aspetto ambientale, mediante la bonifica nel sottosuolo delle sostanze inquinanti derivanti dalla precedente attività produttiva

Il presente accordo riconosce quale strumento per attuare i suddetti obiettivi il POC per il Comune di Maranello e l'Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, per il Comune di Fiorano Modenese.

PARTE II - ASSETTO DELL'AREA

Art. 4 – Assetto urbanistico dell'ambito

L'ambito di riqualificazione denominato "AR-2i Piemme Torre Oche" nel PSC di Maranello e "AR.3m Piemme Torre Oche" nel PSC di Fiorano Modenese è ubicato tra i comuni di Maranello e Fiorano Modenese e l'Accordo riconosce che è vocato, in ragione della sua stessa qualifica funzionale, ad ospitare un insediamento prevalentemente residenziale.

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;

La capacità edificatoria assegnata all'intero comparto sovracomunale, calcolata attraverso un doppio indice (incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta degli edifici da dismettere): $SC = 0,10 ST + 0,29 SC$. Superficie Complessiva massima 8.205 mq.SC (su la totalità del comparto inerente i due Comuni), 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. Della Superficie Complessiva totale, 5.817 mq. sono assegnati nella parte del comparto del Comune di Maranello e 2.388 mq. nella parte del comparto del Comune di Fiorano Modenese.

PARTE III – ASPETTI ATTUATIVI E DI PROGRAMMAZIONE

Art. 5 – Modalità di attuazione

Gli obiettivi del presente Accordo sono recepiti:

- nel POC del Comune di Maranello, che assumerà il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo "AR.2i Piemme";
- nell'Accordo Operativo "PIEMME – TORRE OCHE" del Comune di Fiorano Modenese;

la cui approvazione dovrà avvenire da parte dei relativi Consigli Comunali

Le Parti si impegnano ad assicurare la concreta attuazione degli obiettivi concordati, realizzando gli interventi e le azioni specificatamente previsti negli articoli del presente Accordo nonché a coordinare gli strumenti di futura adozione con il presente Accordo territoriale.

Il Comune di Maranello e il Comune di Fiorano Modenese convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione mediante l'istituzione di un gruppo di lavoro formato dai tecnici dei rispettivi comuni, a cui spettano tutte le attività funzionali all'attuazione dell'accordo.

Le Parti assumono e condividono il criterio della perequazione territoriale attuato mediante la suddivisione della potenzialità edificatoria massima, prevista per l'ambito di riqualificazione, suddivisa in base attraverso un doppio indice (incidenza sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta degli edifici da dismettere), come meglio descritta al precedente art. 4 . Le parti concordano inoltre che gli standard urbanistici, dovuti per le funzioni insediate, saranno recuperati nel territorio comunale di riferimento.

Le parti si impegnano altresì a risolvere congiuntamente le problematiche relative alla realizzazione di opere intercomunali o di livello sovra comunale .

Le procedure di modifica del POC avente valore ed effetti PUA (Comune di Maranello), seguiranno le disposizioni normative previste all'art. 34 della L.R. n. 20/00 e s.m.i., mentre per l'approvazione

dell'Accordo Operativo (Comune di Fiorano Modenese) seguiranno le disposizioni normative previste all'art. 38 della L.R. n. 24/17.

Art. 6 – Tempi di realizzazione interventi di demolizione degli edifici e di bonifica dell'area

In ossequio a quanto già definito con la proprietà con la sottoscrizione dell'art. 18 della L.R. 20/00, citato in premessa, i lavori di demolizione degli edifici e di bonifica dell'area dovranno rispettare le seguenti tempistiche:

- ... fine lavori di bonifica amianto e contestuale inizio dei lavori di demolizione dei fabbricati, salvo le fondazioni, entro il 31.03.2019
- ... demolizione completa dei fabbricati industriali, salvo le fondazioni e gli immobili da recuperare, entro il 31.12.2019
- ... inizio demolizioni fondazioni con eventuali bonifiche dei suoli entro il 31.03.2020.
- ... ultimazione delle eventuali bonifiche del terreno entro il 31.12.2020.

Si rimanda invece alla Convenzione Urbanistica del POC/PUA e dell'Accordo Operativo per la definizione dei tempi di attuazione delle previsioni del Piano

Art. 7 – Valorizzazione Immobiliare

In base alle Norme del PSC vigente ogni intervento e concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità, sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate.

Relativamente all'ambito PIEMME il contributo di sostenibilità complessivo dovuto per entrambi i Comuni di Maranello e Fiorano Modenese sarà assolto mediante la realizzazione delle seguenti opere:

- cessione di una maggiore quantità di Verde Pubblico;
- quota parte della realizzazione della rotatoria di immissione al comparto e conseguente adeguamento della viabilità esistente (Via Nirano);
- realizzazione nuova rete idrica e gasdotto fuori comparto, lungo la Via Fiandri;
- chiusura ad anello gasdotto, fuori comparto;

E' funzione del POC/PUA e dell'Accordo Operativo determinare il valore complessivo del contributo di sostenibilità dovuto, 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,

Art. 8 – Qualificazione energetico ambientale dell'insediamento ed interventi di mitigazione

Nell'attuazione dell'ambito dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi di qualificazione ambientale ed energetica:

- Sviluppare le attività previste dalle norme del PTCP, titolo 16, in materia energetica;
- Sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto dei seguenti principi:
 - massimo contenimento della superficie impermeabile con una Superficie minima Permeabile 50% della ST del comparto. Si rimanda al POC/PUA e all'Accordo Operativo la definizione dell'indice di permeabilità dei lotti del Piano al fine di garantire il perseguimento dell';
 - 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;

- Sviluppare una progettazione edilizia del comparto che preveda il recupero ed il riuso delle acque piovane ed 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 , 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;
- 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;

Il POC/PUA e l'accordo operativo dovranno altresì definire le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP.

Art. 9 - Attuazione e modifiche dell'Accordo Territoriale

Le modifiche relative agli articoli del presente Accordo dovranno coinvolgere tutte le parti firmatarie, secondo le procedure di concertazione espresse dalla LR 20/00; le modifiche relative alle disposizioni e indicazioni contenute nell'accordo saranno definite e vagliate dal Collegio di Vigilanza nei limiti di cui al successivo art. 10.

Art. 10 - Collegio di vigilanza

Le parti convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione volta a monitorare l'attuazione delle previsioni e degli impegni assunti, al fine di precisare e aggiornare, con riguardo alle specifiche competenze, le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi concordati.

A sensi dell'art. 34, comma 7, del D. Lgs. 267/2000, la vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto da un rappresentante per ciascuno degli Enti sottoscrittori del presente Accordo tra cui si individuerà la funzione presidenziale del Collegio stesso.

Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

- vigila sulla sollecita e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori. A questo scopo, il Collegio individua un percorso di monitoraggio delle procedure descritte nel presente Accordo e rendiconta annualmente gli esiti raggiunti.
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e propone inoltre le opportune soluzioni;
- risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente Accordo. Per tale funzione, il Collegio potrà essere integrato da tre esperti nominati, - di comune accordo entro 15 giorni dalla formulazione della richiesta di intervento nel Collegio – dalle parti tra le quali sarà insorta la controversia;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie;

Letto e sottoscritto in modalità elettronica

Per il **Comune di Fiorano Modenese**
Il Sindaco Francesco Tosi

Per il **Comune di Maranello**
Il Sindaco Massimiliano Morini