



Città di  
Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

Prot: come da segnatura di protocollo

c.a. ARPAE  
Area autorizzazioni e concessioni  
Servizio Autorizzazioni e Concessioni  
Centro di Modena  
Trasmissione via PEC  
PEC [aoomo@cert.arpa.emr.it](mailto:aoomo@cert.arpa.emr.it)

**OGGETTO: PARERE INTEGRATO DEL COMUNE DI SASSUOLO CON PRESCRIZIONI FINALI - Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) - comprensivo di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs 152/06 e della L.R. 4/2018 relativo al progetto di "Ampliamento sito produttivo K2X" localizzato in Strada Pedemontana nei Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese (MO), proposto da Kerakoll S.p.A**

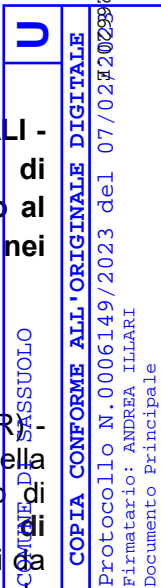
**PREMESSO CHE:**

Oggetto del presente parere è l'istanza di Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) - comprensivo di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs 152/06 e della L.R. 4/2018 con effetti di variante a PSC e RUE funzionale alla realizzazione del progetto di **"Ampliamento sito produttivo K2X" localizzato in Strada Pedemontana nei Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese (MO), proposto da Kerakoll S.p.A.**, disciplinato agli articoli da 15 a 21 della LR n. 4/2018, comprende il Provvedimento di VIA e i titoli abilitativi necessari per la realizzazione e l'esercizio del progetto rilasciati dalle amministrazioni che hanno partecipato alla conferenza dei servizi, costituendo, inoltre, variante agli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore;

A seguito delle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi, la progettazione dell'impianto produttivo conseguente alle modifiche di cui sopra, è stato sottoposto all'attenzione della Conferenza di Servizi per l'espressione del parere definitivo. Il medesimo progetto e le relative integrazioni sono state pubblicate nella sezione dedicata di Amministrazione Trasparente sul sito del Comune di Sassuolo rispettivamente in data 9/11/2022 e 19/12/2022, ed in entrambi i casi non sono stati presentati reclami né opposizioni;

Il Comune di Sassuolo si esprime per le proprie competenze in merito a conformità urbanistica, autorizzazione edilizia e ambientale, dotazioni infrastrutturali pubbliche.

Tenuto conto dell'approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n 2 del 30/01/2023 con oggetto "L.R. 4/2018, PAUR per ampliamento sito produttivo KERAKOLL in variante al PSC e RUE controdeduzione e assenso" nell'ambito del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) avviato da Kerakoll spa per l'ampliamento del sito produttivo;



r\_emiro.Giunta - Prot. 10/02/2023.012299



Città di  
Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

## SI ESPRIMONO LE SEGUENTI VALUTAZIONI

### ASPETTI URBANISTICI

Il progetto proposto è in variante ai vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento a:

- individuazione di specifica perimetrazione e relativa simbologia identificativa dell'intervento nelle Tavole 1b di PSC e RUE;
- individuazione della stessa perimetrazione e relativa simbologia nella Tavola 3b del PSC, nonché individuazione del tratto di metanodotto "in dismissione" e del tracciato "in previsione", conforme a quello proposto da Snam Rete Gas S.p.A. nella documentazione allegata all'osservazione;
- l'inserimento nell'art. 4bis della Norma del PSC del riferimento all'intervento approvato con norme speciali che determinano la variazione puntuale della strumentazione urbanistica ai sensi delle norme vigenti;

Con deliberazione di Consiglio Comunale .n. 2 del 30/01/2023 si è prestato, ai sensi dell'art.21 della L.R.4/208, assenso alla proposta di variante normativa e cartografica ai vigenti PSC e RUE, riguardante i seguenti elaborati:

Tavola 1b - Ambiti e Trasformazioni territoriali, del PSC;

- Tavola 1b - Ambiti e Trasformazioni territoriali, del RUE;
- Tavola 3b – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica, del PSC;
- Norme del PSC (modifica art. 4bis);

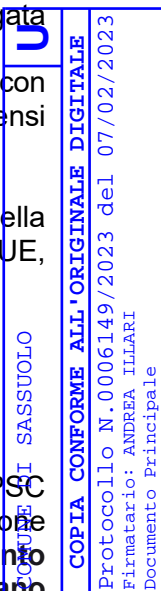
La conformità urbanistica ed edilizia del Progetto è conseguente alla modifica degli elaborati di PSC e RUE, come sopra variati, e sarà efficace dalla pubblicazione sul BURER dell'atto di approvazione del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) per la realizzazione dell'**Ampliamento sito produttivo K2X" localizzato in Strada Pedemontana nei Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese (MO)**" di cui in premessa.

Richiamato il contenuto delle precedenti comunicazioni inoltrate nelle date 01.08.2022, prot. n. 32406, 29.11.2022, prot. n. 55207, preso atto delle risultanze dell'istruttoria del Servizio Edilizia Privata in merito alle verifiche dei parametri edilizi, sotto il profilo urbanistico le dotazioni territoriali minime dovute per parcheggi pubblici sono così determinate:

- mq. 888 corrispondenti alla dotazione lotto Kerakoll (esistente);
- mq. 85 corrispondenti alla dotazione/monetizzazione lotto Kerakoll (esistente);
- mq. 2.600 corrispondenti alla dotazione lotto Ex Ricchetti (quota residuale della dotazione del piano particolareggiato originario, pari a di mq. 3615, a cui sono tolti mq. 1015, trasformati in viabilità, ovvero sotto strada Pedemontana: ai fini della verifica dello standard, si dovrà tenere conto della quantità complessiva);
- mq. 94,61 corrispondenti alla dotazione/monetizzazione per aumento di SC lotto Kerakoll (ampliamento);

Gli elaborati grafici presentati a seguito dell'avvenuto frazionamento delle aree di cessione, dovranno individuare le quantità di parcheggi pubblici rispettando i limiti minimi sopra elencati: le nuove particelle dovranno identificare le aree in base al loro effettivo uso (viabilità, parcheggi...).

La convenzione, il cui schema è allegato al presente parere, disciplina le quantità sopra indicate, nonché le eventuali monetizzazioni e/o compensazioni discendenti dalla diversa geometria dei





# Città di Sassuolo

**Comune di Sassuolo**  
**Settore II – Ambiente e Territorio**  
**Il Direttore**

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

parcheggi pubblici; poiché però alcuni punti della convenzione non sono ancora esattamente determinati, a causa del mancato frazionamento, si ritiene che l'atto finale del Procedimento debba consentire eventuali successive modifiche allo schema di convenzione allegato, per le parti che non incidono sugli aspetti sostanziali della stessa.

## ASPETTI PATRIMONIALI

Occorre precisare che, stante l'onere/obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici e del verde nella quantità complessiva di mq 3.667,61 (mq 888, oltre a mq 2.600 e mq 85 (eventualmente monetizzabili) oltre a mq 94,61), le cessioni e retrocessioni funzionali all'intervento di ampliamento potranno essere perfezionate una volta che le dotazioni territoriali siano effettivamente individuate, anche a seguito del frazionamento. La totale gratuità viene tuttavia esclusa, permanendo la considerazione – come già evidenziato dal servizio patrimonio nel parere del 21/11/2022 - circa la natura delle aree date in retrocessione e di quelle trattenute nella proprietà Kerakoll: ci si riferisce alle aree di cui al fg. 18 mapp. 395 per mq 555 e per il mapp. 390 di mq 81; ed alle aree trattenute nella proprietà Kerakoll, a fronte di un obbligo preesistente di cessione, di cui al fg. 18 mapp. 387 per mq 343 e mapp. 388 per mq 85 (monetizzabili) ed il mappale 392 per mq 120. Tali aree in cessione o non acquisite dal Comune aumentano la superficie fondiaria del soggetto attuatore, accrescendo sensibilmente il valore della proprietà Kerakoll, secondo una valutazione offerta dal servizio patrimonio, di cui si dovrà tener conto nell'alveo della convenzione.

Circa il reperimento ex novo delle dotazioni territoriali destinate a parcheggio e verde, occorre tenere presente la diversa natura della viabilità rispetto ai parcheggi\verde. In particolare, la viabilità in cessione sulla base degli impegni assunti in costanza di accordo del 2008 (Reg. 3232/priv del 30/04/2008) e corrispondente al fg 18 mappali 391 e 392, deve essere considerata nello stato di fatto, ma – sotto il profilo economico – altro è rispetto ai parcheggi, e pertanto queste aree non possono utilmente valere quali aree destinate ai parcheggi\verde dovuti. Altrettanto, circa la provenienza delle cessioni ex Ricchetti, dove le quantità di parcheggi presenti nello stato di fatto di mq 2600 devono comunque permanere, senza erodere quanto già corrisposto come viabilità nella proprietà globale di Kerakoll – e sono quindi da reperire diversamente.

Qualora infine la corrispondenza di dotazioni territoriali richieste (mq 3.573 di parcheggi\verde) e quelle cedute non fosse verificata, ogni ulteriore cessione dal Comune di Sassuolo a Kerakoll (o anche mancata acquisizione) sarà suscettibile di valutazione economica, quale compravendita, secondo i criteri estimativi ordinari al momento dell'atto notarile.

A valere quale prescrizione, le aree oggetto di cessione e retrocessione, come saranno individuate e sdemanializzate a seguito dei frazionamenti propedeutici al rogito, saranno infine valorizzate in costanza di atto notarile, secondo i criteri esposti nel presente parere. Conservando ogni aspetto tecnico e progettuale di cui al presente permesso di costruire convenzionato come approvato, si rinvia pertanto al momento stipula della convenzione e contestuale atto di cessione e retrocessione la fase di esatta determinazione delle aree funzionali all'intervento, accertandone i parametri di onerosità sopra esposti.

## ASPETTI EDILIZI

Gli strumenti urbanistici del Comune di Sassuolo inquadrano i lotti oggetto di intervento come segue:

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0006149/2023 del 07/02/2023  
Firmatario: ANDREA ILLARI  
Documento Principale



# Città di Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

- Tavola 1 del PSC – Ambiti e Trasformazioni Territoriali - **APS.i(e) – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati);**
- Tavola 2 del PSC – Tutele e Vincoli di Natura Ambientale - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura - art. 17 PSC -Settori di ricarica tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda;
- Tavola 2 del PSC - Tutele e Vincoli di Natura Ambientale - Grado di vulnerabilità dell'acquifero principale - art. 17 PSC - Grado di vulnerabilità alto – A;
- Tavola 3 del PSC - Tutele e Vincoli di Natura Storico-Culturale, Paesaggistica e Antropica - Rete metanodotti;
- Tavola 3 del PSC - Tutele e Vincoli di Natura Storico-Culturale, Paesaggistica e Antropica - Elettrodotti-Rete di Media Tensione (MT) interrata.

L'intervento proposto è inquadrabile nella definizione di Nuova Costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., recepito dalla Regione Emilia Romagna con Allegato I alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato con le caratteristiche risultanti dagli elaborati grafici e tecnici allegati al presente provvedimento autorizzando la seguente destinazione d'uso per tutti i fabbricati in progetto: **U27 – ATTIVITÀ MANIFATTURIERE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI.**

L'intervento in oggetto coinvolge i Comuni confinanti di Sassuolo (MO) e Fiorano Modenese (MO).

L'intera proprietà Kerakoll oggetto di intervento presenta una Superficie Fondiaria di 134'993 mq.

All'interno del Comune di Sassuolo l'intervento prevede:

- la demolizione di parte di fabbricato e ricostruzione con ampliamento dello stesso, denominato "K2", per una Superficie Complessiva di 1'149,55 mq di cui demolizione di 203,48 mq e ricostruzione di 946,07 mq;
- demolizione e ricostruzione con diverso sedime di tettoia per carrelli elevatori per una Superficie Complessiva di 720,71 mq;
- la realizzazione di fabbricato denominato "K2X" per una Superficie Complessiva di 23'729,29 mq;
- la realizzazione di fabbricato denominato "Magazzino Materie Prime - MP" per una Superficie Complessiva di 5'045,11 mq;
- la realizzazione di fabbricato denominato "Test-Lab" per una Superficie Complessiva di 4'834,68 mq;
- la realizzazione di tettoia denominata "Mock Up" per una Superficie Complessiva di 103,25 mq;
- la realizzazione di tettoie fotovoltaiche sovrastanti i parcheggi privati per una superficie non computabile ai fini urbanistici ed edilizi di 3'494,89 mq;
- la realizzazione di vasca antincendio interrata per una superficie non computabile ai fini urbanistici ed edilizi di 523,75 mq.

La Superficie Complessiva totale in ampliamento, sul Comune di Sassuolo risulta 35'582,59 mq, di cui:

- 1'149,55 mq da realizzare su lotto denominato "Lotto Kerakoll" N.C.E.U.: Fg. 18, mapp. 251;

COMUNE DI SASSUOLO  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0006149/2023 del 07/02/2023  
Firmatario: ANDREA ILLARI  
Documento Principale



# Città di Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

- 34'433,04 mq da realizzare su lotto denominato "Ex-Ricchetti" N.C.E.U.: Fg. 18, mapp. 37, 40, 41, 389.

La Superficie Complessiva comprendente gli edifici esistenti e le superfici di progetto, sul Comune di Sassuolo risulterà 62'107,11 mq.

La Superficie Complessiva comprendente gli edifici esistenti e le superficie di progetto sui lotti appartenenti al Comune di Sassuolo e al Comune di Fiorano Modenese risulterà 64'877,55 mq.

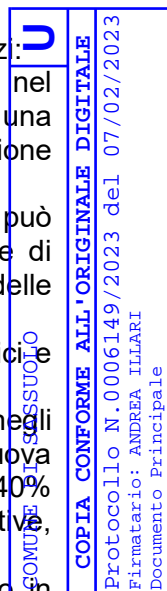
## Verifica dei parametri urbanistici:

L'ambito APS.I(e) presenta i seguenti parametri urbanistici da verificare in caso di interventi edilizi:

- UF max = 0.65 mq/mq per lotti edificati, per interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, come stabilito all'art. 56 del PSC;
- IC  $\leq$  50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso l'applicazione di soluzioni edilizie volte a contribuire al contenimento dei consumi energetici, all'abbattimento delle polveri, al contenimento dei rumori e al risparmio delle risorse idriche;
- H max = 15,00 m, incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti;
- Indice di permeabilità: come definito dal comma 4 art. 21 del Regolamento Urbanistico, negli interventi di Nuova Costruzione su lotti liberi, nei casi di Demolizione e successiva Nuova Costruzione, deve essere assicurata una quota di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie non coperta, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive, trasporto o commercio;
- Parcheggi Pertinenziali (PP): come definito dall'art. 13 del Regolamento Urbanistico, l'uso in progetto U27 prevede la verifica di n. 1 posto auto ogni 65 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di uso pubblico. Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri;
- Parcheggi Pubblici (P1): come definito dal comma 4 art. 54 del Regolamento Urbanistico, l'uso in progetto U27 prevede la cessione o monetizzazione di 10 mq ogni 100 mq di SC da destinarsi a parcheggi pubblici;
- Verde Pubblico (V): come definito dal comma 4 art. 54 del Regolamento Urbanistico, l'uso in progetto U27 non prevede cessioni di superficie da destinarsi a verde pubblico.

Parametri urbanistici di progetto su Comune di Sassuolo:

- UF in progetto = 0,46 < UF max = 0,65 – Il parametro risulta pertanto verificato;
- IC in progetto = 54'916,47 < IC max = 67'496,50 – Il parametro risulta verificato;
- H max in progetto = 36 m > H max = 30 m – Per il parametro è stata chiesta variante urbanistica;
- Permeabilità in progetto = 23'781,00 mq > Permeabilità minima da ambito = 16'015,31 mq – Il parametro risulta verificato;
- Parcheggi Pertinenziali (PP) in progetto = 989 < Parcheggi Pertinenziali (PP) individuati = 347 – Per il parametro è stata chiesta variante urbanistica; nelle tavole di progetto vengono opportunamente individuati i parcheggi ad uso pubblico ed i parcheggi per autocarri come richiesto da Regolamento Urbanistico. Il calcolo dei PP comprende il quantitativo dovuto per la







# Città di Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

Superficie Complessiva in progetto sul Comune di Fiorano Modenese, in quanto, in accordo con l'Amministrazione del suddetto Comune, è stata fatta esplicita richiesta di collocare tutti i parcheggi pertinenziali su Comune di Sassuolo;

- Parcheggi Pubblici (P1) in progetto su lotto Kerakoll = 94,61 mq, calcolati sulla scorta di quanto demolito e ricostruito per il fabbricato "K2": 1149,55 mq di ricostruzione a fronte dei 203,48 mq in demolizione. Tale superficie, non essendo oggetto di cessione, risulta da monetizzare;
- Parcheggi Pubblici (P1) in progetto su lotto ex-Ricchetti = 3'443,30 mq < Parcheggi Pubblici (P1) ceduti come da Piano Particolareggiato comparto Ricchetti= 3'615,00 mq – Il parametro risulta verificato.

## **Contributo di Costruzione:**

A norma dell'art. 29 della L.R. 15/2013 è dovuto il pagamento del Contributo di Costruzione e Monetizzazione dotazioni pubbliche non oggetto di cessione.

Il contributo di costruzione è da calcolarsi sulla Superficie Lorda in progetto per interventi di Nuova Costruzione, ai sensi della DAL 186/2018 del Comune di Sassuolo.

L'uso in progetto, Produttivo, prevede il versamento degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (U1 e U2), del contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e del contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S), punti 1 e 3 della DAL 186/2018; non è previsto il versamento del Costo di Costruzione, punto 5 della DAL 186/2018.

L'intervento prevede il versamento del Contributo Straordinario, punto 4 della DAL 186/2018, determinato al 20% sul maggior valore dell'immobile "K2X" per incremento di altezza rispetto al massimo consentito dagli strumenti urbanistici.

La Superficie Lorda in progetto risulta 39'529,97 mq.

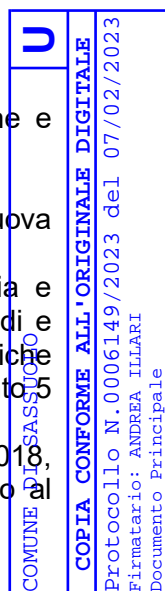
**Il Contributo di Costruzione e le Monetizzazioni delle dotazioni territoriali sono determinati in complessivi: € 755'467,04**

così suddivisi:

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1):</b>	<b>€ 512'308,41</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2):</b>	<b>€ 149'423,29</b>
<b>CONTRIBUTO "D":</b>	<b>€ 158'119,88</b>
<b>CONTRIBUTO "S":</b>	<b>€ 118'589,91</b>
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO:</b>	<b>€ 24'673,20</b>
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI P1:</b>	<b>€ 5'960,43</b>
<b>SCOMPUTO PER REALIZZAZIONE U1 DA C.M.</b>	<b>€ 213'608,08</b>

In merito alla facoltà di richiesta di rateizzazione, il rilascio sarà del Permesso di Costruire subordinato alla presentazione delle reali o personali forme di garanzie quali fideiussione bancaria o assicurativa.

Il rilascio del presente Permesso di Costruire è subordinato al pagamento della prima rata del Contributo di Costruzione, delle Monetizzazioni delle dotazioni pubbliche (P1) e alla presentazione della garanzia fideiussoria, per le successive due rate, come stabilito dalla DAL 186/2018, punto





## Città di Sassuolo

**Comune di Sassuolo**  
**Settore II – Ambiente e Territorio**  
**Il Direttore**

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

6.2.2..

Si riporta lo schema di rateizzazione:

	50% al rilascio del P.d.C.	25% entro sei mesi dal rilascio/efficacia titolo	25% entro dodici mesi dal rilascio/efficacia titolo
ONERI DI URBANIZZAZIONE U1 E U2	224'061,81 €	112'030,91 €	112'030,90 €
CONTRIBUTI D ED S	138'354,90 €	69'177,44 €	69'177,45 €
CONTRIBUTO STRAORDINARIO	24'673,20 €	-	-
MONETIZZAZIONE DOTAZIONI	5'960,43 €	-	-
Totale:	393'050,34 €	181'208,35 €	181'208,35 €

La garanzia fideiussoria deve coprire le rate maggiorate del 40% a copertura degli interessi per eventuali ritardi ai pagamenti ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. e art. 20 della L.R. 23/2004 e ss.mm.ii., come da tabella:

	Rata I al rilascio del P.d.C.	Rata II maggiorazione 40%	Rata III maggiorazione 40%
Totale contributo di costruzione e monetizzazioni:	393'050,34 €	253'691,69 €	253'691,69 €

Da cui risulta un importo per la garanzia di fideiussione di 507'383,38 €, dato dalla sommatoria delle due rate da versare in corso d'opera.

I VERSAMENTI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE MONETIZZAZIONI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI MEDIANTE PAGAMENTO ELETTRONICO PagoPA AL SEGUENTE LINK:

<https://portale-sassuolo.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/3473/nuovo-pagamento-spontaneo>

Edilizia - sottoservizio: SUE Sportello Unico Edilizia - voce di costo: Contributo di Costruzione.

U  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0006149/2023 del 07/02/2023  
Firmatario: ANDREA ILLARI  
Documento Principale



# Città di Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

Nella causale deve essere specificata la motivazione del versamento: *"Diritti di segreteria / Contributo di costruzione / Sanzione SUE n. aaaa/nnn"*.

Ai fini di attribuire il parere conclusivo della Conferenza di Servizi, la valenza di rilascio del titolo abilitativo edilizio, così come previsto dalla normativa vigente per i procedimenti unici per le opere di interesse pubblico, si prescrive che nelle fasi di attuazione del progetto vengano rispettate le adempienze tecniche e amministrative dettate dalla modulistica vigente nel Comune di Sassuolo per il rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento ai seguenti punti:

- I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2013 ss.mm.ii., i lavori dovranno iniziare **entro mesi 12 dalla data di adozione della determina conclusiva del procedimento da parte dell'Amministrazione Procedente** e dovrà essere fornita tempestiva comunicazione al Servizio Edilizia Privata, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, effettuata con apposito modello. Il mancato inoltro della Comunicazione di Inizio dei Lavori, entro i termini richiamati determinerà l'applicazione del provvedimento di cui al successivo punto "DECADENZA";
- I lavori **dovranno essere ultimati**, in modo tale da rendere agibile l'immobile, **entro e non oltre il termine di mesi 36 dalla data di rilascio del provvedimento conclusivo**. Decorso tale termine il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita. Come disciplinato dalla vigente normativa nonché dalla strumentazione urbanistico edilizia;
- La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata a **nuovo titolo abilitativo** per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite;
- Il titolare/committente del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice sono responsabili di ogni inosservanza di norme e regolamenti generali, nonché delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi della L.R. 23/2004 e ss.mm.ii.;
- Si deve evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e alle cose;
- Eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici e/o apertura di scavi su suolo pubblico, dovranno ottenere apposita autorizzazione da parte del competente ufficio Aree Pubbliche di Sassuolo Gestioni Patrimoniali, secondo le modalità dettate dal citato ufficio;
- Il rilascio del permesso di costruire fa salvo il Comune in ordine ad eventuali interventi che lo stesso Comune intenda eseguire per adeguare i propri servizi (viabilità, pubblica illuminazione, collettore fognario, ecc.), in conseguenza dei quali il richiedente non può pretendere compensi o indennità, salvo quanto previsto da leggi o regolamenti;
- Il permesso di costruire è irrevocabile; decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso, come meglio specificato al successivo punto "DECADENZA";
- Il permesso di costruire riguarda esclusivamente le opere e gli interventi richiesti, non estende i suoi effetti né comporta alcuna valutazione su altre parti dell'immobile/area pur descritte negli elaborati grafici, né costituisce sanatoria di eventuali abusività edilizie che non risultino specificate espressamente dal richiedente

**U**  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0006149/2023 del 07/02/2023  
Firmatario: ANDREA ILLARI  
Documento Principale





Città di  
Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

### **Il permesso di costruire decade:**

- qualora i lavori non siano iniziati ed ultimati entro le date stabilite nel presente provvedimento i termini di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato;
- con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

### **Prestazioni particolari e adempimenti obbligatori previsti dalla legislazione vigente in materia di edilizia:**

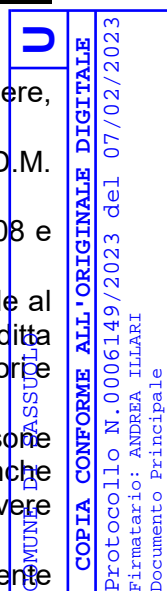
- Vengano osservate le prescrizioni come formulate e riportate nel presente titolo abilitativo;
- Il permesso di costruire vale anche quale autorizzazione all'installazione di baracche di cantiere, limitatamente ai termini di validità del presente provvedimento;
- Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii., L.R. 19/2008 e ss.mm.ii., D.L. 74/2011 e ss.mm.ii.;
- Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- Contestualmente all'inizio dei lavori deve essere collocato all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente permesso, la ditta proprietaria, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine lavori e quant'altro ritenuto utile per l'identificazione delle opere;
- Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme vigenti in materia;
- La sostituzione dell'impresa costruttrice e del direttore dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata al Servizio Edilizia Privata con apposito modello;
- Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi.

### **Vigilanza:**

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il Servizio Edilizia Privata verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire. Qualora si riscontrino l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, fatto salvo quanto previsto per le variazioni minori, il Direttore assumerà i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione statale vigente.

### **Variazioni:**

Le modifiche al Permesso di Costruire, che si rendessero necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di nuova richiesta di Permesso di Costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 14 Bis della L.R. 23/2004 e ss.mm.ii., lettere a), b), c), d) ed f), oppure modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.





# Città di Sassuolo

Comune di Sassuolo  
Settore II – Ambiente e Territorio  
Il Direttore

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

## Varianti in corso d'opera:

Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo, apportate in corso d'opera, sono soggette a SCIA come previsto dall'art. 22 della L.R. 15/2013 ss.mm.ii., ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:

- la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;
- la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione;
- la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

## Adempimenti successivi all'ultimazione dei lavori:

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013 ss.mm.ii., occorre dare comunicazione della fine dei lavori ed ottemperare a tutti gli obblighi previsti nell'atto di convenzione.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità degli immobili è necessaria la presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità nelle modalità previste dagli artt. 23, 25 e 26 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

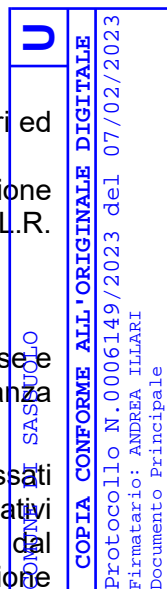
## Pubblicità del provvedimento:

Copia del provvedimento conclusivo è trasmessa a cura del Servizio Sportello Unico delle Imprese e dei Cittadini al locale Comando di Polizia Locale, affinché venga assicurata una costante vigilanza anche in tema di circolazione stradale e di occupazione di suolo pubblico.

Del rilascio del Permesso di Costruire verrà data notizia all'albo Pretorio. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello Unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

## Prescrizioni speciali:

- Essendo l'importo dei lavori pari o superiore a € 150.000, l'inizio dei lavori è subordinato alla comunicazione del nominativo dell'impresa esecutrice, alla presentazione della documentazione in merito al rispetto degli obblighi in materia di antimafia ai sensi del D.Lgs 159/2011. **Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 18/2016 l'interessato si è riservato di indicare i dati relativi all'impresa esecutrice dei lavori ed all'invio della notifica preliminare, di cui all'articolo 99 del D.Lgs 81/2008, prima dell'inizio dei lavori;**
- Ai sensi della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm.ii., l'inizio dei lavori è subordinato alla presentazione di istanza di autorizzazione sismica o denuncia di deposito sismico. **Ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera b) della Modulistica Unificata Regionale A1/D1 l'interessato si è riservato di presentare istanza del progetto esecutivo riguardante le strutture prima dell'inizio lavori;**
- A norma di quanto previsto dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, IL PERMESSO DI COSTRUIRE E GLI ELABORATI DI PROGETTO DOVRANNO ESSERE CONSERVATI IN CANTIERE;
- Dovrà inoltre essere esposto e visibile in cantiere, un cartello contenente i dati dell'opera. Le autorità comunali eleveranno contravvenzione agli inadempienti.





**Città di  
Sassuolo**

**Comune di Sassuolo**  
**Settore II – Ambiente e Territorio**  
**Il Direttore**

Via Caduti sul lavoro, 1 - 41049 Sassuolo (MO)  
Telefono: 0536/880745  
Fax: 0536/880912  
Mail: [andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it](mailto:andrea.illari@comune.sassuolo.mo.it)  
PEC: [comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it](mailto:comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it)  
p.iva: 00235880366

## ASPETTI AMBIENTALI

S rimanda ai pareri ARPAE in materia

## Elenco elaborati del progetto edilizio pertinenti al titolo abilitativo di competenza del Comune di Sassuolo:

00_AS_H01 2_20_5079_ -PLANIME TRIA_GE...	00_DC_B00 1_20_5079_ .pdf	00_DN_B00 1_20_5079 - PLANIMETR IA DEMOL...	00_OC_B00 1_20_5079 - MASTERPL AN.pdf	00_OC_B00 2_20_5079 - CONNESSI ONI K2 E ...	00_OC_B00 3_20_5079 - PLANIMETR IA INQUA...	00_OU_B00 1_22_5079_ timbrato.p df	00_OU_B00 2_21_5079_ .pdf	00_OU_B00 3_21_5079_ .pdf	00_OU_B00 4_20_5079_ .pdf	00_OU_E00 1_20_5079_ .pdf	00_PU_B00 1_21_5079_ .pdf	00_PU_H00 2_21_5079_ .pdf	00_PU_H00 2_22_5079_ timbrato.p df	00_PU_H00 3_21_5079_ .pdf	00_PU_H00 4_21_5079_ .pdf
00_PU_H00 5_21_5079_ .pdf	00_SF_B001 1_21_5079_ .pdf	00_SF_B002 2_20_5079.p df	00_SF_B003 2_20_5079.p df	00_XX_B00 1_22_5079_ timbrato.p df	0X_OC_H00 1_20_5079 - CALCOLO SC - MAG...	01_OC_D00 1_21_5079 - PIANTA PIANO IN...	01_OC_D00 2_21_5079 - PIANTA PIANO TE...	01_OC_D00 3_20_5079 - PALAZZINA BP1 K2X.p...	01_OC_D00 4_20_5079 - PALAZZINA BP2 K2X.p...	01_OC_D00 5_20_5079 - PALAZZINA BP3 K2X.p...	01_OC_D00 6_20_5079 - PALAZZINA BP4 K2X.p...	01_OC_D00 7_20_5079 - PIANTA COPERTU...	01_OC_E00 1_20_5079 - PROSPETTI EST - SUD...	01_OC_E00 1_20_5079 - PROSPETTI EST - SUD...	01_OC_E00 1_20_5079 - PROSPETTI EST - SUD...
01_OC_E00 2_20_5079 - PROSPETTI NORD - O...	01_OC_E00 3_20_5079 - SEZIONI K2X 1-2 - ...	01_OC_E00 4_20_5079 - SEZIONI K2X 2-2 - ...	01_OC_H00 1_24_5079_ timbrato.p df	02_OC_D00 1_20_5079 - PIANTE MAGAZZI...	02_OC_E00 1_20_5079 - PROSPETTI E SEZIONI...	03_OC_D00 1_21_5079 - PIANTA PIANO SE...	03_OC_D00 2_21_5079 - PIANTA PIANO TE...	03_OC_D00 3_21_5079 - PIANTA PIANO PRL...	03_OC_D00 4_21_5079 - PIANTA COPERTU...	03_OC_E00 1_20_5079 - SEZIONI TEST LAB...	03_OC_E00 2_20_5079 - -PROSPET TI_TEST_L...	03_OC_H00 1_21_5079 - CALCOLO SC - TEST ...	04_DN_D00 1_20_5079 - PIANTA PIANO IN...	04_DN_D00 2_21_5079 - PIANTA PIANO TE...	04_DN_D00 3_20_5079 - PIANTA COPERTU...
04_DN_E00 1_20_5079 - SEZIONI K2.pdf	04_DN_E00 2_20_5079 - PROSPETTI K2.pdf	04_OC_D00 1_21_5079 - PIANTA PIANO IN...	04_OC_D00 2_21_5079 - PIANTA PIANO TE...	04_OC_D00 3_20_5079 - PIANTA COPERTU...	04_OC_E00 1_20_5079 - SEZIONI K2.pdf	04_OC_E00 2_20_5079 - PROSPETTI K2.pdf	04_SF_B001 2_20_5079.p df	04_SF_B001 2_21_5079.p df	04_SF_D001 2_20_5079 - PIANTA PIANO IN...	04_SF_D002 2_20_5079 - PIANTA PIANO TE...	04_SF_D003 2_20_5079 - PIANTA COPERTU...	04_SF_E001 2_20_5079 - SEZIONI K2.pdf	04_SF_E002 2_20_5079 - PROSPETTI K2.pdf	05_OC_H00 1_21_5079 - RIPOSIZ TETTOIA C...	06_OC_H00 1_20_5079 - ARRETR MOCKUP...
07_OC_H00 1_20_5079_ .pdf	99_OC_R00 1_20_5079 - TABELLA RIEPILOG...	99_PU_H00 1_21_5079_ .pdf	99_PU_H00 2_20_5079_ .pdf	99_PU_H00 3_20_5079_ .pdf	99_PU_H00 4_21_5079_ .pdf	99_PU_H00 5_20_5079_ .pdf	99_XX_DC0 1_20_5079_ .pdf	99_XX_DF0 1_20_5079_ .pdf	99_XX_H00 1_20_5079_ .pdf	99_XX_H00 2_21_5079_ timbrato.p df	99_XX_RI01 2_22_5079_t mbrato.pdf	Integrazion iPaar-Rispo steRichieste _AllComu...	OU_XX_B00 2_22_5079_ timbrato.p df	OU_XX_B00 3_22_5079_ timbrato.p df	OU_XX_B00 4_22_5079_ timbrato.p df

**COMUNE DI SASSUOLO**  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N.0006149/2023 del 07/02/2023  
Firmatario: ANDREA ILLARI  
Documento Principale

Pertanto si esprime parere favorevole per quanto di competenza della scrivente amministrazione e fatto salvo eventuali condizioni non dichiarate dalla Ditta o non a conoscenza dell'Amministrazione.

**Settore II - Ambiente e Territorio**  
**Il Dirigente**  
**Arch. Andrea Illari**  
(sottoscritto digitalmente ex art. 21 D.Lgs. 82/2005)

## ALLEGATO

- Schema di Convenzione per l'attuazione degli interventi di urbanizzazione