

**Oggetto: LR 4/2018, Art. 20: Provvedimento Autorizzatorio Unico di VIA comprensivo del Provvedimento di VIA 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.**

RICHIESTA DI INTEGRAZIONI – RISPOSTE AI CHIARIMENTI – ALLEGATO COMUNE SASSUOLO

In merito al procedimento di cui all’oggetto, avviato con la pubblicazione dell’avviso al pubblico sul sito web dell’autorità competente, Regione Emilia Romagna, all’albo pretorio informatico dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese e sul BURERT, a partire dal giorno 22/06/2022, alla richiesta di integrazioni ricevuta da Arpa il giorno 12/08/2022, cui è seguita richiesta di sospensione dei termini del procedimento della durata di 60 giorno da parte del Proponente, si riportano di seguito le risposte puntuali ad ogni richiesta ricevuta in merito al documento “*Allegato Rich Comune Sassuolo.pdf*”

**Comune di Sassuolo**

- 1) Si chiede di definire il prospetto di calcolo della superficie fondiaria sia per la porzione di ampliamento Kerakoll, sia per la porzione ex-Ricchetti, in cui è prevista nuova costruzione, in quanto non risulta chiara la sommatoria delle superfici dei mappali considerati;

[Elaborato: 00\\_PU\\_H004\\_21\\_5079](#)

[Integrazione tabella “Prospetto di calcolo della superficie fondiaria \(SF\)”](#)

- 2) Allegare calcolo dettagliato di verifica della capacità edificatoria dei lotti, comprensivo delle superfici esistenti e in progetto;

[Elaborato: 00\\_PU\\_H004\\_21\\_5079](#)

[Nell’elaborato è presente una tabella riassuntiva della verifica della capacità edificatoria dei lotti, comprensiva di superfici esistenti e di progetto](#)

- 3) Integrare planimetria indicante le superfici coperte (elaborato 99\_PU\_H001\_2 0) con tutte le superfici esistenti, in particolare edificio K2A, K2B e GreenLab e con la porzione di superficie ricadente nel Comune di Fiorano Modenese;

[E’ stato riemesso l’elaborato 99\\_PU\\_H001\\_2 1](#)

- 4) Rielaborare la tabella riassuntiva delle superfici in coerenza con le Definizioni Tecniche Uniformi, Allegato alla DGR 922/2017 aggiornato alla DGR 1136/2018;

[Elaborato: 99\\_XX\\_H002\\_20\\_5079](#)

- 5) Integrare planimetria contenente le superfici permeabili (elaborato 00\_PU\_H003\_20\_5079) e ricalcolo della superficie permeabile sui mappali appartenenti al Comune di Sassuolo, comprensivo di aree non permeabili e non dei soli edifici; si ricorda che la superficie dei Parcheggi Pertinenziali è da escludere completamente dalla superficie permeabile (art. 13 comma 6 del Regolamento Edilizio);

[Elaborato: 00\\_PU\\_H005\\_21\\_5079](#)



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

Nell'elaborato è presente una tabella del calcolo della SP rispettivamente per il Comune di Sassuolo e di Fiorano. La tabella è stata integrata con il dato relativo alla superficie non permeabile.

- 6) Si chiede il ricalcolo dei Parcheggi Pertinenziali in quanto l'uso in progetto ricade nel settore produttivo non del settore ceramico. L'indice di PP richiesto dal RUE è di 1 posto auto ogni 65 mq di SC. Si chiede inoltre la contestuale verifica di 1 posto auto ogni 200 mq di superficie fondiaria, relativa al lotto Ex-Ricchetti. Tali dotazioni sono individuate all'art. 53 comma 13 punto f) del Regolamento Urbanistico. In alternativa risulta necessario integrare la richiesta di variante anche per quanto attiene le dotazioni pertinenziali previste dal PSC/RUE del Comune di Sassuolo e le considerazioni di ValSAT in merito alla sostenibilità del progetto;

Elaborato: 00\_PU\_H003\_21\_5079

Nell'elaborato è presente una tabella di calcolo dei parcheggi pertinenziali che considera 1 posto auto ogni 65 mq di SC e la contestuale verifica di 1 posto auto ogni 200 mq di SF per il lotto Ex Ricchetti. La dotazione di PP a uso pubblico non viene soddisfatta pertanto si richiede variante anche per quanto attiene tali dotazioni pertinenziali.

- 7) Si chiede di indicare in planimetria i Parcheggi Pertinenziali previsti per uso pubblico;

Elaborato: 00\_PU\_H003\_21\_5079

Nell'elaborato è presente una planimetria illustrativa dei parcheggi pertinenziali previsti da progetto differenziando: i parcheggi pertinenziali a uso privato e a uso pubblico.

- 8) Si chiede di specificare se la dotazione di Parcheggi Pertinenziali richiesta dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Fiorano Modenese verrà collocata su territorio di Sassuolo e di individuare la stessa sulla planimetria di progetto;

Elaborato: 00\_PU\_H003\_21\_5079

Nell'elaborato è presente una planimetria illustrativa dei parcheggi pertinenziali previsti da progetto in cui si individuano i posti auto reperiti ai sensi del RUE del Comune di Fiorano e individuati su territorio di Sassuolo.

- 9) Allegare planimetria contenente le sole distanze tra edifici esistenti e in progetto e tra edifici in progetto e confini di proprietà;

ELABORATO 99\_PU\_H001\_21\_5079

- 10) Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia, con superficie utile maggiore di 500 mq è necessaria l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici e la predisposizione di infrastrutture di canalizzazione secondo le disposizioni del D.Lgs 257/2016 (art. 144 Regolamento Edilizio);

Sono state previste, fare riferimento ai seguenti elaborati: OU\_IE\_B002\_21\_5079, OU\_IE\_B001\_21\_5079 e OU\_IE\_B002\_21\_5079



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

11) Stabilimento “K2A”:

- a. Aggiornare le superfici nel modulo “Allegato dati geometrici di altri immobili/edifici”, in quanto, dai calcoli presentati, alcune superfici sono state considerate Su anziché Sa (scale interne);
- b. Indicare quote interne dei locali “rullieri” (elaborato 04\_OC\_D001\_20\_5079 - Pianta Piano Interrato K2);  
[è stato riemesso l’elaborato 04\\_OC\\_D001\\_21\\_5079](#)
- c. Indicare la superficie in demolizione nella parte sud-ovest per il calcolo esatto della superficie della porzione in ampliamento prevista. In particolare non risulta chiaro se alla superficie indicata di ampliamento “A-P0-001” (1'010,43 mq) sia stata scomputata la superficie in demolizione (elaborato 04\_DN\_D002\_20\_5079 - Pianta Piano Terra K2);  
[è stato riemesso l’elaborato 04\\_DN\\_D002\\_21\\_5079](#)
- d. Indicare superficie e codice della tettoia in ampliamento (elaborati 04\_DN\_D002\_20\_5079 - Pianta Piano Terra K2 e 04\_OC\_D002\_20\_5079 - Pianta Piano Terra K2);  
[sono stati riemessi gli elaborati 04\\_DN\\_D002\\_21\\_5079 e 04\\_OC\\_D002\\_21\\_5079](#)
- e. Indicare tutte le quote della porzione in ampliamento della tettoia (elaborati 04\_DN\_D002\_20\_5079 - Pianta Piano Terra K2 e 04\_OC\_D002\_20\_5079 - Pianta Piano Terra K2);  
[sono stati riemessi gli elaborati 04\\_DN\\_D002\\_21\\_5079 e 04\\_OC\\_D002\\_21\\_5079](#)

12) Stabilimento “K2X”:

- a. Aggiornare le superfici a pag. 6 del Modulo 2 in base alle Definizioni Tecniche Uniformi, Allegato alla DGR 922/2017 aggiornato alla DGR 1136/2018;
- b. Piano Interrato:
  - i. Indicare tutte le quote interne dei locali (elaborato 01\_OC\_D001\_20\_5079 - Pianta Piano Interrato K2X);  
[è stato riemesso l’elaborato 01\\_OC\\_D001\\_21\\_5079](#)
  - ii. Indicare modalità di accesso (scale) dal piano terra ai vani interrati (elaborati 01\_OC\_D001\_20\_5079 - Pianta Piano Interrato K2X e 01\_OC\_D002\_20\_5079 - Pianta Piano Terra K2X – PUBBLICAZIONE);  
[sono stati riemessi gli elaborati 01\\_OC\\_D001\\_21\\_5079 e 01\\_OC\\_D002\\_21\\_5079](#)
  - iii. Definire i punti interrogativi (“?”) sparsi nella tavola di progetto (elaborati 01\_OC\_H001\_20\_5079 - CALCOLO SC - STABILIMENTO K2X e 01\_OC\_D002\_20\_5079 - Pianta Piano Terra K2X - PUBBLICAZIONE);  
[sono stati riemessi gli elaborati 01\\_OC\\_H001\\_22\\_5079 e 01\\_OC\\_D002\\_21\\_5079](#)
- c. Piano Terra:



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

Definire le indicazioni all'interno dei box di scarico in quanto alcune risultano sovrapposte alle pareti e non è chiara l'identificazione esatta dei locali denominati "box di scarico" (elaborato 01\_OC\_H001\_20\_5079 - CALCOLO SC - STABILIMENTO K2X);

[è stato riemesso l'elaborato 01\\_OC\\_H001\\_22\\_5079](#)

13) Immobile "Tettoia carrelli elevatori":

- a. Indicare la posizione della "vasca antincendio" interrata, all'interno della planimetria (elaborato 05\_OC\_H001\_20\_5079 - RIPOSIZIONAMENTO TETTOIA);

[è stato riemesso l'elaborato 05\\_OC\\_H001\\_22\\_5079](#)

14) Stabilimento "Test Lab":

- a. Aggiornare le superfici nel modulo "Allegato dati geometrici di altri immobili/edifici", in quanto, dai calcoli presentati, alcune superfici sono state considerate Su anziché Sa e viceversa;

[è stato aggiornato l'allegato](#)

- b. Indicare la posizione del cavedio, area di lavaggio, deposito e condotto impianti in coerenza con la tabella riassuntiva delle superfici allegata all'istanza (elaborati 03\_OC\_D001\_20\_5079 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO TEST LAB e 03\_OC\_H001\_20\_5079 - CALCOLO SC - TEST LAB);

[è stato riemesso l'elaborato 03\\_OC\\_D001\\_21\\_5079 e 03\\_OC\\_H001\\_21\\_5079](#)

Indicare la posizione di reception, connettivo (codice PS-P0-P008), area di lavaggio (PS-P0\_P021) e cavedio (PS-P0-P028) in coerenza con la tabella riassuntiva delle superfici allegata all'istanza (elaborati 03\_OC\_D002\_20\_5079 - PIANTA PIANO TERRA TEST LAB e 03\_OC\_H001\_20\_5079 - CALCOLO SC - TEST LAB);

[è stato riemesso l'elaborato 03\\_OC\\_D002\\_21\\_5079 e 03\\_OC\\_H001\\_21\\_5079](#)

15) Mock-Up e tettoie Fotovoltaiche:

- a. Si precisa che le tettoie fotovoltaiche, al di sotto delle quali viene identificata parte dei Parcheggi Pertinenziali, è stata considerata superficie accessoria;

[Si concorda con quanto espresso](#)

- b. Allegare pianta con le quote delle tettoie fotovoltaiche;

[Si veda la tavola 07\\_OC\\_H001\\_20\\_5079](#)

- c. Allegare prospetti e sezioni con particolari di fissaggio dei pannelli delle tettoie fotovoltaiche.

[Si riporta di seguito 07\\_OC\\_H001\\_20\\_5079](#)

- 16) Si precisa che qualora le richieste di integrazione si riflettano su altri elaborati indicanti i medesimi contenuti, gli stessi dovranno essere resi congruenti alle richieste sopra elencate.

**Per quanto attiene gli aspetti prettamente urbanistici dell'intervento di che trattasi si rileva quanto segue:**



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

**Dati generali:**

04\_SF\_B001\_20\_5079 – Planimetria stato di fatto;

00\_AS\_H012\_20\_5079 – Planimetri generale progetto;

**Parametri urbanistici:**

00\_PU\_B001\_20\_5079 - Vincoli e distanze;

00\_PU\_H002\_20\_5079 – Aree di cessione;

00\_PU\_H003\_20\_5079 – Standard urbanistici;

00\_PU\_H004\_20\_5079 - Calcolo superfici;

00\_PU\_H005\_20\_5079 – Sistemazioni esterne – Indice di permeabilità;

**Variante urbanistica:**

00\_XX\_AM01\_20\_5079 – Valsat;

00\_XX\_B001\_20\_5079 – Relazione illustrativa;

**Convenzione**

OU\_XX\_SC01\_20\_5079\_Schema\_conv\_Kerakoll\_Sassuolo\_e\_Fiorano.

**17) Corretta rappresentazione di vincoli urbanistici**

La tavola dei vincoli dovrà correttamente indicare tutti condizionamenti derivanti dal PSC, con riferimento al vincolo cimiteriale, alle reti elettriche e relative fasce di attenzione e alla rete del metanodotto (Tav. 3B del PSC), fatta salva l'acquisizione di relativo nulla osta e/o atto di assenso comunque denominato da parte dei gestori delle reti. Dovranno essere in tal senso corretti tutti i documenti che contengono riferimenti o analisi di tali vincoli, come le relazioni illustrative.

In riferimento ai vincoli sopracitati, si rileva che i nuovi volumi edilizi sono progettati in sostanziale allineamento - in direzione sud - a quelli preesistenti, nonché nel rispetto sia del vincolo cimiteriale che della fascia di rispetto dell'elettrodotto AT; per quest'ultima, occorre precisare che non si tratta di "*fascia di rispetto*" in senso stretto, bensì, come peraltro chiarito all'art. 142 del RE comunale, di "*fascia di attenzione*", all'interno della quale si deve procedere alla richiesta al gestore della linea della "*distanza di prima approssimazione*" nel rispetto del DPCM 08.07.2003 e del DM 29.05.2008, qualora si tratti di interventi assoggettati alle prescrizioni imposte dalle norme vigenti in materia.

La presenza delle reti dell'elettrodotto AT e del metanodotto SNAM che comunque interessano le aree di intervento con particolare riferimento alle opere di sistemazione del confine sud dell'insediamento (viabilità interna ed esterna, parcheggi pubblici e pertinenziali, aree verdi), impone l'acquisizione di nulla osta o atto di assenso comunque denominato da parte degli enti competenti delle infrastrutture sopracitate. In particolare per l'elettrodotto AT, anche se non pare necessaria la definizione della distanza di prima approssimazione per l'assenza di usi incompatibili, tuttavia poiché si intende intervenire mediante sistemazioni al di sotto della linea, potrebbe essere comunque necessaria l'espressione di un parere (ad es: valutazioni in merito alle alberature).

**Elaborato: 00\_PU\_B001\_21\_5079**

Nell'elaborato è presente una planimetria illustrativa dei vincoli, compresi i condizionamenti derivanti dal PSC quali la rete elettrodotto AT e la rete metanodotto. Si specifica nell'elaborato che i volumi edilizi previsti sono progettati in sostanziale allineamento a quelli preesistenti, nonché nel rispetto sia del vincolo cimiteriale sia della fascia di attenzione dell'elettrodotto.



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

18) in riferimento ai limiti ambientali imposti dall'art 17 del PSC (in adeguamento ai disposti del PTCP della provincia di Modena), sono fatti salvi i divieti e le prescrizioni derivanti dallo stesso, con particolare riferimento a:

- divieto di cui al comma 3, lettera e), in merito alla dispersione nel sotto suolo delle acque meteoriche;
- disposizioni contenute al comma 6, se ed in quanto applicabili, con particolare riferimento alla lettera g) *"Fondazioni profonde a contatto con il letto delle ghiaie"* e lettera o) *"Fognature e opere di collettamento"*;

#### 19) Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali pubbliche derivanti dall'attuazione degli interventi eseguiti in passato dalla ditta Kerakoll (escluso il lotto Ex Ricchetti) entro il proprio lotto si riassumono in 973 mq di parcheggi pubblici e in 1090 mq di aree necessarie all'allargamento e risezionamento della Strada Provinciale n. 467 Pedemontana.

Tale determinazione tiene conto dell'accordo siglato in data 30.04.2008 (Repertorio n. 3232/PRIV) dal Comune di Sassuolo e la società Kerakoll S.p.A. per la cessione di aree necessarie al risezionamento a quattro corsie della S.P. 467 Pedemontana, in correlazione all'intervento di ampliamento di una unità produttiva denominato "Green Lab". I punti fondamentali dell'accordo sono:

- *"essendo l'insediamento (...) sostanzialmente isolato, le dotazioni di parcheggi pubblici esistenti sono adeguate rispetto alle necessità".*  
*"le aree di cessione relative all'intervento di adeguamento dell'unità produttiva saranno quelle necessarie alla realizzazione dei lavori di risezionamento a 4 corsie della S.P. 467 Pedemontana, nel tratto compreso tra la circonvallazione nord est e la rotatoria Modena – Fiorano – Sassuolo";*
- *"l'area oggetto di cessione è indicata per il Comune di Sassuolo in circa mq 1090, come si evince dalla planimetria allegata alla presente ...(omissis)... La superficie qui indicata si intende approssimata e modificabile in funzione delle effettive esigenze proprie della progettazione esecutiva e della stessa realizzazione. Qualora la superficie effettiva derivante dal frazionamento, sia inferiore all'area di cessione determinata dall'applicazione degli standard, la differenza verrà monetizzata".*

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, la conformazione dello stato di fatto indicata nel progetto ricalca graficamente l'area del mappale 387, rispetto alla quale il sopra citato accordo stabilisce che *"essendo l'insediamento di cui sopra sostanzialmente isolato, le dotazioni di parcheggi pubblici esistenti sono adeguate rispetto alle necessità"*: la cessione gratuita dell'area graficamente corrispondente al mappale 387 non è stata formalizzata, pur essendo presente in loco il parcheggio indicato negli elaborati grafici. Dalla documentazione di progetto, il mappale in esame ha una superficie di 888 mq, con un deficit di parcheggi pubblici di 85 mq rispetto ai 973 dovuti: pertanto, il progetto di riqualificazione del fronte può farsi carico di ridisegnare il parcheggio avendo cura di realizzare non meno di 888 mq di parcheggi pubblici ovvero di salvaguardare il numero di posti auto pubblici esistenti. Analizzando la consistenza dei parcheggi pubblici oggi riconducibili al mappale 387



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856



del foglio 18 e richiamati i contenuti dell'accordo del 30/04/2008 in cui si dichiara sufficiente la dotazione di parcheggi pubblici esistenti, possono essere monetizzati i restanti 85 mq di parcheggi pubblici non realizzati e non ceduti ( $973 - 888 = 85$  mq): l'importo della monetizzazione sarà determinato sia dagli importi derivanti dalla monetizzazione delle aree, che dagli oneri di U1 per la quota relativa ai parcheggi (12 % dell'onere tabellare).

Relativamente invece alle aree corrispondenti alla superficie di 1090 mq riconducibili ai mappali 391 e 392 del foglio 18, sempre derivanti dall'accordo stipulato in data 30/04/2008 e anche in questo caso formalmente non cedute gratuitamente all'Amministrazione, non è possibile rinunciare all'acquisizione del mappale 391 di 480 mq, in quanto questo corrisponde ad un tratto della corsia di immissione della sotto-strada parallela alla Pedemontana nella rotatoria esistente. Il solo mappale 391 non è però sufficiente ad assolvere allo standard generato dalla costruzione del Green Lab, per il quale dovevano essere realizzati e ceduti non meno 570 mq di parcheggi pubblici, poi sostituiti, secondo l'accordo, da 1090 mq, di area destinati al risezionamento della strada provinciale. Poiché la quota di 1090 mq era indicativa e modificabile in funzione della effettiva geometria della strada, sulla base di tale conformazione il mappale 392 può essere ceduto parzialmente, fino alla concorrenza della superficie minima di 570 mq, e fatto salvo il parere degli uffici competenti (S.G.P. – Patrimonio).

Secondo quanto indicato nella tavola 00\_PU\_H002\_20, il mappale 392 viene ridotto ad una superficie di 490 mq, che sommati ai 480 mq del mappale 391, portano il totale dell'area in cessione a 970 mq, inferiore a 1090 mq stabiliti nell'accordo del 30/04/2008 ma superiore all'area dovuta per parcheggi di 570 mq.

Le dotazioni territoriali pubbliche derivanti da quanto edificato nel lotto Ex Ricchetti si desumono dal piano particolareggiato: tale piano, approvato nel 1975 e variato nel 1985, si estendeva su una superficie territoriale di 61.574 mq; lo standard di parcheggi dovuto si esprimeva in ragione del 5% della ST, ed era stato quantificato in 3.140 mq (+ 61 mq rispetto al minimo). La superficie utile (coperta) ammessa dal piano era di 27.568 mq.

L'area di parcheggio è stata ceduta gratuitamente al Comune nel 2008 ed era corrispondente al foglio 18, mappale 222, di 3.615 mq. Parte di tale area è rientrata nel progetto di ampliamento e sistemazione della strada Pedemontana cosicché ad oggi, il mappale originario risulta suddiviso nel mappale 396 (1.015 mq) parte della sotto-strada, e nel mappale 395 (2.600 mq: parcheggio pubblico). Oltre al mappale 222 è stato ceduto anche il mappale 390, di 191 mq, come area destinata a viabilità. Si ritiene quindi che lo standard da tenere in considerazione per la verifica del maggiore carico urbanistico determinato dal nuovo intervento per quanto riguarda il lotto ex Ricchetti, sia di 3.615 mq.

- Complessivamente, le dotazioni di parcheggi pubblici discendenti dallo stato di fatto si possono così elencare:
- 888 mq: corrispondenti al mappale 387 foglio 10 – area per parcheggi pubblici lotto Kerakoll - non ceduta;
- 3.615 mq: parcheggi pubblici ceduti dal lotto ex Ricchetti di cui 1015 trasformati in viabilità)
- 85 mq: quantità necessaria per raggiungere la quota minima dovuta di 973 per parcheggi pubblici lotto Kerakoll – quantità non reperita ed eventualmente monetizzabile;

Totale delle dotazioni per parcheggi dello stato di fatto: 4.503 mq, oltre ad 85 mq da reperire o monetizzare.

La quantità di 1090 mq, riducibile fino a 570 mq, non corrisponde ad aree per parcheggio ma a viabilità: pertanto non è da considerarsi nel computo dello standard e l'effettiva dimensione dipende dalla geometria della viabilità realizzata.

Esaminando il progetto si evince che la superficie complessiva SC di nuova edificazione risulta pari a 36.636 mq. (943 mq lotto Kerakoll + 35.693 mq lotto ex Ricchetti), L'ampliamento Kerakoll (943 mq), determina un nuovo standard di parcheggi pubblici di 94 mq, in applicazione del parametro previsto dal Regolamento Urbanistico vigente (10% SC). Per quanto riguarda il lotto ex Ricchetti, soggetto a demolizione e a nuova costruzione, la quota di parcheggi dovuta è di 3.569 mq: tale quantità è completamente soddisfatta dalla quantità di dotazioni pubbliche cedute dal piano particolareggiato (3.615 mq), generando un eccesso di 46 mq.

Tenendo in considerazione il fatto che dell'area di parcheggio ex Ricchetti, una porzione di 1015 mq è stata trasformata in viabilità a seguito del risezionamento della Pedemontana, la quantità effettivamente utilizzabile a parcheggio pubblico, comprensiva di quella dovuta per l'ampliamento, nonché per la demolizione e ricostruzione) risulta pari a  $888 + 2600 + 48 (94 - 46) = 3.536$  mq, oltre agli 85 mq da reperire ulteriormente o monetizzare.

Il progetto deve individuare:

- l'area corrispondente al parcheggio esistente di 888 mq (non ceduta);
- 3.615 mq (di cui 2.600 mq quota parte di parcheggi pubblici) ceduti dal lotto ex Ricchetti;
- 85 mq: quantità necessaria per raggiungere la quota minima dovuta di 973 per parcheggi pubblici lotto Kerakoll – quantità non reperita per la quale sarebbe ammessa la monetizzazione;
- 48 mq a congruaggio dello standard per l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione.

Poiché il progetto prevede una rimodulazione delle aree del fronte sud mediante un nuovo disegno che interessa anche la geometria delle aree di parcheggio esistenti, è necessario che sia dimostrato graficamente il soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico nelle quantità sopra elencate.

Eventuali possibilità di monetizzazione di parte delle dotazioni territoriali dovute per l'ampliamento, sono ammesse all'interno della normativa vigente del RUE.

Occorre precisare che le aree dovute per parcheggi pubblici devono essere distinte, nelle analisi degli standard contenute in varie parti della documentazione presentata (sia Relazioni che Tavole), da quelle destinate alla viabilità. Infatti, si rileva una certa confusione nella definizione delle aree di cessione, dovuta principalmente dal fatto che le aree non sono distinte per funzione, separando in particolare quelle dei parcheggi, i soli a sottostare alla verifica del parametro urbanistico. (cfr ad esempio tav. 00 PU H002 2.0).

Dall'esame della documentazione di progetto, risulta che complessivamente, la dotazione per parcheggi pubblici prevista è di 3.985 mq, calcolata escludendo la porzione della cessione ex Ricchetti successivamente integrata nel risezionamento della strada. Rispetto a quanto richiesto ( $2.600 + 888 + 48 = 3.536$  mq, più la monetizzazione di 85 mq), il parametro è verificato.



La sistemazione dell'area in cessione privilegia una sistemazione a verde ed un numero totale di posti auto pubblici pari a 30 posti auto: in particolare, l'area del mappale 387, ad oggi sistemata a parcheggio, è rappresentativa del parcheggio pubblico dovuto per l'esistente edificazione sul lotto Kerakoll, individua 30 posti auto; l'area del mappale 395, utilizzata come parcheggio prospiciente l'area dell'ex stabilimento Ricchetti, ha un utilizzo prevalente per camion, ed è priva di un'adeguata segnaletica orizzontale che consenta di rilevare un numero di posti auto.

Deve pertanto essere rivisto il dimensionamento delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici) sulla base delle considerazioni sopra riportate.

[Elaborato: 00\\_PU\\_H002\\_21\\_5079](#)

[Nell'elaborato si dimostra graficamente e tramite tabella di calcolo il soddisfacimento dello standard relativo alle dotazioni territoriali \(P1\).](#)

## 20) VALSAT

Dalla lettura del documento di VALSAT (elaborato denominato 00\_XX\_AM01\_20), oltre alla soppressione della previsione del tratto strada che congiungerebbe la Pedemontana con via Passo Sella e la modifica del parametro dell'altezza massima, si ritiene che VALSAT debba valutare anche le seguenti condizioni:

- I parcheggi di pertinenza non prevedono la quota di uso pubblico per l'uso U27 così come stabilito all'Art 53 del vigente R.U.: qualora confermato, occorre valutare la variante alle disposizioni del RUE;
- il progetto prevede un'area di cessione sotto il solo profilo quantitativo, eccedente lo standard richiesto; tuttavia, la corretta computazione delle aree a parcheggio si intende comprensiva delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo e al netto di strade marciapiedi e aree occupate da cabine elettriche (Art 55 del vigente R.U.). La modifica planimetrica proposta incrementa la quota verde a scapito di quella effettivamente utilizzabile come posti auto: è quindi necessario effettuare un'analisi di raffronto tra le dotazioni pubbliche attuali e quelle generate e poi effettivamente previste dal progetto. Infatti, da diverso tempo l'area in disuso della Ex Ceramica Ricchetti, non attraendo potenziali fruitori, genera un impatto minimale sulle dotazioni pubbliche esistenti: tale situazione è certamente destinata a mutare visto l'importante intervento di potenziamento dello stabilimento a seguito dell'intervento progettato;
- dovranno essere tenute in considerazione, nella valutazione ambientale, prescrizioni degli enti gestori delle reti e della relativa fascia di rispetto di cui alla tavola 3B del vigente PSC (Metanodotto e Elettrodotti).

[Elaborato: 00\\_XX\\_AM01\\_21\\_5079](#)

## 21) Bozza di Convenzione urbanistica



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

Lo schema fornito deve essere complessivamente rivisto focalizzando l'attenzione sulle modalità di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché sulle cessioni delle aree, da effettuare contestualmente alla stipula della convenzione medesima. Si elencano di seguito i punti da sviluppare:

- Inserire in premessa il riferimento all'opportunità di sistemare il fronte sulla Pedemontana anche mediante la risistemazione delle aree pubbliche, cui consegue la necessità di stipulare la convenzione;
- Art. 3 (Quadro delle previsioni insediative e delle dotazioni): la convenzione tratta le modalità di realizzazione degli interventi di risistemazione del fronte sulla strada Pedemontana che interessano aree che sono o saranno pubbliche e che per questo si configurano come opere di urbanizzazione (a scomputo per quanto dovuto); le previsioni insediative, i parametri e le dotazioni sono contenuti nel progetto, mentre resta l'inquadramento territoriale, con particolare riferimento all'assetto delle proprietà;
- Art. 4 (Termini per gli adempimenti): non si intende prorogabile il termine di validità della convenzione; qualora cinque anni non fossero sufficienti per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione, è possibile proporre un termine più lungo. Resta inteso che gli interventi edilizi sulle parti private sono assoggettati ai tempi previsti per legge. Dovrà essere precisato, inoltre, che la conformità edilizia/agibilità degli interventi previsti nel lotto privato è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione.
- Art. 5 (Modalità di soddisfacimento degli standard, nonché del contributo di costruzione):
  1. le dotazioni territoriali, quanto a dimensionamento e caratteristiche costruttive, discendono direttamente dal progetto e pertanto la convenzione le assume come un dato di fatto e oggetto degli interventi di urbanizzazione convenzionati. Il contenuto dovrà essere aggiornato anche in conseguenza a quanto risultante dalle considerazioni del Servizio Edilizia in merito al contributo di costruzione;
  2. il valore delle opere da realizzare e oggetto di scomputo è desunto dal computo metrico estimativo che deve essere allegato al progetto in esame;
- Art. 6 (Realizzazione degli interventi edilizi e obblighi per l'attuatore): parte dei commi fanno riferimento a condizioni che si dovranno realizzare alla stipula della convenzione (cessioni, deposito garanzie fidejussorie...), quindi occorre contestualizzarle e dovranno pertanto essere inseriti articoli specifici che regolamentino: la cessione delle aree, le garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (i cui importi dovranno essere stabiliti dal computo metrico estimativo allegato al progetto);
- Dovranno essere inseriti gli articoli che disciplinino le modalità di esecuzione e di collaudo delle opere di urbanizzazione, parte fondamentale e interamente assente nello schema proposto.
- Art. 7 (Cessioni, permuta, risagomatura e accorpamento al Demanio): l'intero articolo deve essere perfezionato in accordo con il Servizio Patrimonio Immobiliare;
- Art. 8 (obbligazioni dell'Amministrazione e dell'interventore in relazione al parcheggio): dovranno essere concordati con l'Amministrazione, e quindi meglio dettagliati, le tipologie di opere manutentive previste in obbligazione, nonché la durata della stessa; tali condizioni sono da verificarsi, per competenza, con il Servizio Patrimonio Immobiliare e SGP;

- Art. 9 (Varianti): si tratta di un dispositivo che regola le varianti a PUA (cita il riferimento allo "strumento attuativo"; non si ritiene pertinente alla tipologia di procedimento in esame.

Elaborato: 00\_XX\_SC01\_21\_5079

**In merito agli aspetti Patrimoniali dell'intervento si sottolinea quanto segue:**

- 22) Acquisizioni a patrimonio stradale e pubblico in progetto Considerato il progetto, si rende necessario, al fine di una migliore valutazione di dettaglio, la produzione di un elaborato grafico che sulla base dello stato di fatto dell'assetto proprietario indichi espressamente le aree che sono oggetto di cessione e retrocessione. A tal fine si chiede:
- uno schema che delinea la bozza di frazionamento;
  - individuazione mediante colorazioni differenti dell'attuale assetto proprietario sulla quale siano perimetrate in modo inequivocabile le aree che saranno oggetto di cessione e retrocessione Comune\Kerakoll;

Si precisa altresì che la fase acquisitiva a seguito dell'attuazione degli interventi progettati nel Paur potrà essere occasione per una più corretta ripermimetrazione e definizione delle aree di cui al mappale 387, trattandosi di aree interessate da parcheggio, che erano già oggetto di cessione in forza di un accordo stipulato tra Comune e Kerakoll in data 30/04/2008 (Rep. n. 3232/priv) in occasione dell'intervento di ampliamento dell'unità produttiva denominata "Green Lab".

Elaborato: 00\_PU\_H002\_21\_5079

Nell'elaborato si restituisce graficamente l'assetto proprietario e la proposta di frazionamento indicando relative aree di cessione e retrocessione.

- 23) Necessità di stima propedeutica a eventuale permuta tra le parti Risulta necessario disporre di una proposta di valutazione economica delle aree che sono oggetto di cessione\retrocessione: tale proposta di stima a cura del proponente l'intervento potrà essere oggetto di confronto con lo scrivente servizio perché si valuti la forma giuridica da conferire al passaggio di proprietà delle aree interessate da dotazioni territoriali aventi destinazione pubblicitaria o invece aree private.

Elaborato: 00\_XX\_SC01\_21\_5079

Di seguito si riporta la specifica delle aree di cessione e retrocessione come da progetto, da cui si evince il bilancio sostanzialmente positivo per il Comune di Sassuolo.



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

AREE OGGETTO DI CESSIONE e RETROCESSIONE - SASSUOLO					
Mappali	MQ (tot)	Cessione		Retrocessione	
		Parcheggio	Strada	Parcheggio	Strada
251	64125	490	-	-	-
387	888	545	-	-	-
392	610	390	100	-	-
390	191	-	-	-	81
395	2600	-	-	555	-
<b>TOTALE</b>		<b>1425</b>	<b>100</b>	<b>555</b>	<b>81</b>

Da una verifica sulla banca dati dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate risulta che tutte le aree interessate ricadono all'interno della zona "Periferica/ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE NORD" con codice di zona "D4" a destinazione produttiva.

I valori di mercato di riferimento espressi sulla banca dati delle quotazioni immobiliari si riferiscono alle tipologie prevalenti, capannoni tipici e capannoni industriali.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: SASSUOLO

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE NORD

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di , Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, , Mirandola, Novi di Modena, , San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	570	L	1,5	2,6	L
Capannoni tipici	Normale	350	700	L	2,1	3,9	L

Stampa

Legenda



Si può affermare che il bilancio sia sostanzialmente positivo in favore del Comune di Sassuolo considerato la maggiore superficie ceduta rispetto a quelle di retriccione.



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856

#### 24) Schema di convenzione

Alla luce dei punti precedenti, si reputa altresì necessario integrare l'art. 7 dello schema di convenzione con una più chiara identificazione delle aree che saranno oggetto di cessione\retrocessione tra Comune e Kerakoll.

[Elaborato: 00\\_XX\\_SC01\\_21\\_5079](#)

Distinti saluti



MODENA  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel 059. 356527  
Fax 059. 356087

MILANO  
Via della Moscova, 12  
20121 Milano  
Tel 02. 62912512  
Fax 02. 62912469

FIRENZE  
Viale Amendola, 6  
50121 Firenze  
Tel 055. 2001660  
Fax 055. 2344856