



## Accordo territoriale per l'attuazione del comparto sovra-comunale AR (S-F) denominato Ex-Cisa Cerdisa e per l'area commerciale integrata di rilevanza provinciale

Accordo fra la Provincia di Modena  
ed i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese,  
ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Marzo 2017

1 / 10

Indice

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
Art. 1 - Contenuti in premessa.....	4
Art. 2 - Oggetto dell’Accordo.....	4
Art. 3 - Obiettivi e finalità dell’Accordo.....	5
<b>PARTE II - ASSETTO DELL’AREA COMMERCIALE INTEGRATA.....</b>	<b>6</b>
Art. 4 – Assetto urbanistico dell’ambito in termini di direttrici di sviluppo e rango delle funzioni commerciali insediabili.....	6
Art. 5 – Sistema della mobilità e dei trasporti pubblici.....	6
<b>PARTE III – ASPETTI ATTUATIVI E PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE.....</b>	<b>7</b>
Art. 6 – Modalità di attuazione.....	7
Art. 7 – Dimensioni Commerciali.....	8
Art. 9 – Qualificazione energetico ambientale delle strutture commerciali ed interventi di mitigazione.....	8
Articolo 10 - Attuazione e modifiche dell’Accordo Territoriale.....	9
Articolo 11 - Collegio di vigilanza.....	9

## PREMESSA

### Premesso

- Che il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.86 del 23/10/2007. Il PSC è stato quindi oggetto di modifiche approvate con DCC n.25 del 11/06/2013, con DCC 2 del 04/02/2016, con DCC 60 del 15/11/2016.
- Che il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Fiorano Modenese è stato approvato con DCC. n. 32 del 09/06/2005. Con successiva DCC n. 107 del 29/11/2007 il PSC approvato è stato integrato con l'approvazione, in coordinamento con il PSC di Sassuolo, della scheda inerente l'Ambito AR(SF) ex Cisa Cerdisa. Il PSC così conformato è poi stato modificato con variante adottata con DCC. n. 37 del 11/07/2013 e approvato con DCC n.21 del 27/03/2014.
- Che l'area oggetto dell'accordo è l'ambito sovra comunale di riqualificazione denominato AR (S-F) CISA-CERDISA;
- Che nell'area i PSC approvati prevedono la realizzazione di varie tipologie di intervento, privato e pubblico, a seguito di cessioni di aree e di diritti edificatori e prevedono che la modalità di attuazione di questi interventi negli ambiti possa avvenire tramite accordo con i privati;
- Che tra la proprietà dell'area e i due Comuni interessati è stato avviato da tempo un confronto per la definizione delle scelte strategiche di riqualificazione dell'area CISA-CERDISA e tale percorso di lavoro ha definito come obiettivo generale, per la pianificazione territoriale delle aree, il recupero e la riqualificazione dell'area al fine di un miglioramento complessivo dell'assetto del territorio.
- Che risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il programma di recupero dell'ambito 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.
- Che tra i due Comune, la proprietà dell'area e la società COOP Alleanza 3.0 (ex COOP Estense) è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m.i. al fine di definire l'assetto pianificatorio e gli impegni funzionali all'attuazione del comparto urbanistico sovra comunale in attuazione delle previsioni vigenti nei PSC comunali;
- Che il soggetto coattuatore del primo stralcio commerciale (ora COOP Estense Alleanza 3.0), a seguito di accordo stipulato con C.I.S.F. spa, si è impegnato a concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio, in attuazione di quanto previsto dalla pianificazione comunale Provinciale. Coop Estense è inoltre proprietaria di immobile, interno al comparto AR S-F sub ambito definito "Mezzavia dove è insediato un negozio con licenza commerciale di cui è titolare;
- Che l'attuazione del nuovo assetto pianificatorio dell'area non comporta variante delle previsioni contenute negli strumenti urbanistico vigenti e che l'intero ambito sarà

assoggettato a POC, dove in particolare il primo stralcio funzionale può essere attuato nel rispetto dei PSC e delle norme vigenti;

- Che è funzione del POC, mediante l'assegnazione dei diritti edificatori, determinare anche i tempi e le modalità di intervento delle trasformazioni territoriali e delle dotazioni di interesse pubblico;
- Che la LR n. 20/2000 e s.m.i. all'art. 15 riconosce l'“Accordo territoriale” come lo strumento negoziale che la Provincia e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni, nonché per dare attuazione alle politiche del PTCP, definendo, con riguardo alle risorse finanziarie disponibili, gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito;
- Che la Provincia di Modena, nell'ambito della competenza ad essa attribuita dalla citata LR 20/00 e dalla LR 14/99, ossia nella definizione del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale, approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 100 nella seduta del 19 luglio 2006, ha individuato le tipologie di aree per insediamenti commerciali di rilevanza provinciale;
- Che le condizioni di intervento e l'attuazione dell'area commerciale integrata, di rilevanza provinciale e di nuova previsione ubicata a Sassuolo e Fiorano Modenese, sono puntualizzati e concordati sulla base dei limiti definiti dalla Val.S.A.T. del POIC e dal Prospetto “Condizioni e limiti per l'attuazione degli interventi” attraverso un Accordo Territoriale ai sensi dell'Art.15 della L.R. n.20/2000;
- Che il testo del presente Accordo Territoriale è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Modena n. del, del Consiglio Comunale di Fiorano Modenese n. 15 del 30/03/2017, del Consiglio Comunale di Sassuolo n. 19 del 30/03/2017.

### **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**

1. 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**

1. Il presente Accordo ha per oggetto l'attuazione del POC sovra comunale per l'ambito di riqualificazione AR (S-F) CISA CERDISA e lo sviluppo dell'area commerciale integrata di rilevanza provinciale con particolare riferimento a:
  - l'assetto funzionale ed urbanistico dell'ambito, assumendo come prioritari obiettivi di riqualificazione e di integrazione dei nuovi insediamenti, definendo, tra i vari aspetti, il dimensionamento di riferimento per lo sviluppo dell'ambito e il rango e la gamma delle funzioni commerciali da insediare;
  - l'assunzione di linee di indirizzo per la pianificazione dei nuovi insediamenti;

- la verifica della sostenibilità territoriale, ambientale ed infrastrutturale delle scelte di sviluppo dell'ambito;
  - la qualificazione dell'offerta commerciale del polo e dell'intero ambito a cui esso appartiene;
  - la definizione degli interventi per il miglioramento della qualità ecologica dell'insediamento commerciale;
  - la pianificazione della rete infrastrutturale viabilistica a servizio del nuovo comparto;
2. In attuazione del POIC vigente, il presente accordo disciplina l'attuazione dell'area commerciale integrata di rilevanza provinciale: "area commerciale integrata con una grande struttura alimentare e medio piccole non alimentari".
  3. L'Accordo assume come condizione qualificante per lo sviluppo dell'area commerciale l'impegno a promuovere un disegno unitario e armonico dell'intero ambito, che migliori l'aggregazione e l'integrazione di tutti gli insediamenti presenti nel quadrante urbano, anche mediante la progettazione degli spazi e dei percorsi pubblici.
  4. 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**

1. Gli obiettivi e le finalità generali del presente Accordo sono finalizzati, in coerenza con gli indirizzi previsti del PTCP e dei PSC dei due Comuni:
  - nel prevedere uno sviluppo territoriale coerente con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo economico così come definiti dal PTCP;
  - nella qualificazione delle polarità commerciali presenti sul territorio modenese, con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita e le opportunità di acquisto e di servizio alla popolazione;
  - contribuire alla riqualificazione di un comparto che, per sua collocazione, si trova in stretto rapporto di relazione fra le città Sassuolo e Fiorano, e a cui viene riconosciuto un ruolo strategico nel più ampio sistema urbano del Distretto;
  - nell'adeguamento dell'accessibilità dell'insediamento, con riferimento al trasporto pubblico, privato e alla mobilità ciclo pedonale secondo quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di insediamenti commerciali;
  - Nel contenere e ridurre l'impatto ambientale dell'area commerciale integrata, in particolare il consumo di risorse non rinnovabili.
2. La riqualificazione urbanistica, prevista per l'interno ambito, deve perseguire anche l'obiettivo più generale contenuto sia nel PTCP che nei PSC comunali di "desealing" di aree urbanizzate mediante il ripristino di superfici permeabili, secondo le quantità previste negli strumenti urbanistici vigenti.

3. La riqualificazione ambientale ed urbanistica per l'ambito deve trovare la propria coerenza mediante un sistema di regole di valenza sovra-comunale, capace di raccordare le politiche e gli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni interessati dall'accordo.
4. Il presente accordo riconosce quale strumento per attuare i suddetti obiettivi il POC intercomunale redatto dai Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.

## **PARTE II - ASSETTO DELL'AREA COMMERCIALE INTEGRATA**

### **Art. 4 – Assetto urbanistico dell'ambito in termini di direttrici di sviluppo e rango delle funzioni commerciali insediabili**

1. L'ambito di riqualificazione AR (S-F) CISA CERDISA è ubicato tra i centri urbani di Sassuolo e Fiorano e l'Accordo riconosce che è vocato, in ragione della sua stessa qualifica funzionale, ad ospitare insediamenti e funzioni commerciali di rango provinciale.
2. Il dimensionamento massimo delle attività insediabili dell'area commerciale integrata è assunto in conformità alle previsioni contenute nel PTCP in materia di Insediamenti Commerciali.
3. In particolare L'ambito di riqualificazione AR (S-F) CISA CERDISA, il cui carico insediativo massimo previsto è pari ad una SC di mq 120.736, in specifico nel planivolumetrico del POC intercomunale è consentita, in una SC per funzioni commerciali di 24.000 mq, di cui 21.000 nel sub-ambito "C" per l'insediamento di un'area commerciale integrata di rilevanza provinciale.

### **Art. 5 – Sistema della mobilità e dei trasporti pubblici**

1. Il sistema delle infrastrutture necessarie a garantire un adeguato livello di sostenibilità e funzionalità dei nuovi insediamenti commerciali è individuato, con riferimento all'esito della specifica procedura di verifica allegata al POC intercomunale effettuato dai Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, nei seguenti elementi:
  - Realizzazione di una infrastruttura viabilistica principale di raccordo tra la tangenziale di Sassuolo/via Adda con la strada circondariale S. Francesco di Fiorano;
  - Realizzazione di due rotatorie stradali quali nodi principali del raccordo della nuova viabilità principale del comparto con la viabilità esistente:
    - Rotatoria sud: via Mazzini (Sassuolo), via Adda (Sassuolo), nuova viabilità principale dell'ambito, accesso alla viabilità secondaria del comparto residenziale (Sassuolo), via Copernico (Fiorano), via Statale (Fiorano);
    - Rotatoria Nord: strada Circondariale S.Francesco (Fiorano), Via Lamarmora (Fiorano), nuova viabilità principale dell'ambito;
  - organizzazione della circolazione dei mezzi pesanti a servizio del polo funzionale commerciale sulla viabilità principale dell'ambito e in stretto collegamento con la viabilità principale dei comuni;

- ricucitura del rapporto tra la città di Sassuolo con la città Fiorano di mediante la realizzazione di nuovi collegamenti ciclabili con andamento est-ovest per favorire la mobilità dolce, prevalentemente ubicati nelle aree verdi e lontani dagli assi stradali principali;
- riorganizzazione delle fermate del trasporto pubblico locale in modo da rendere maggiormente accessibili le aree pubbliche, gli insediamenti commerciali e le aree verdi.

### **PARTE III – ASPETTI ATTUATIVI E PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE**

#### **Art. 6 – Modalità di attuazione**

1. Gli obiettivi del presente Accordo sono recepiti nel POC intercomunale relativo all'ambito di riqualificazione AR (S-F) CISA CERDISA, la cui approvazione dovrà avvenire da parte di entrambi i comuni interessati.
2. 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.
3. Il Comune di Sassuolo e il Comune di Fiorano Modenese convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione volta a predisporre il POC intercomunale, 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.
4. Le Parti assumono e condividono il criterio della perequazione territoriale attuato mediante la suddivisione della potenzialità edificatoria massima, prevista per l'ambito di riqualificazione AR (S-F) CISA CERDISA, suddivisa in base alla percentuale di ST ricadente in ogni Comune (a tal fine si precisa che si terrà come riferimento la ST dell'ambito di proprietà del soggetto privato sottoscrittore dell'accordo art. 18). Le parti concordano inoltre che gli standard urbanistici, dovuti per le funzioni insediate, saranno recuperati nel territorio comunale di riferimento.
5. Le parti si impegnano altresì a risolvere congiuntamente le problematiche relative alla realizzazione di opere intercomunali o di livello sovra comunale .
6. L'attuazione del POC intercomunale per l'ambito di riqualificazione AR (S-F) CISA CERDISA, successivamente alla sua approvazione e nei limiti quinquennali di vigenza, può essere promossa anche attraverso stralci funzionali mediante specifici PUA, la cui approvazione è demandata al Comune interessato.
7. Le procedure di modifica del POC intercomunale seguiranno le disposizioni normative previste all'art. 34 della L.R. n. 20/00 e s.m.i. per gli elaborati e i contenuti di POC, mentre seguiranno le disposizioni normative previste all'art. 35 della L.R. n. 20/00 e s.m.i. per gli elaborati e i contenuti di PUA.

#### **Art. 7 – Dimensioni Commerciali**

1. La Programmazione delle quote commerciali (Superficie di Vendita), ovvero il dimensionamento massimo delle superfici commerciali ammissibili stabilito dal PTCP,

costituisce riferimento inderogabile per la definizione dei contenuti progettuali dell'area commerciale integrata di rilevanza provinciale.

2. Coerentemente con quanto previsto dal POIC e dal PTCP per l'area commerciale integrata in oggetto sono ammesse grandi strutture della tipologie 2 (come definite all'art. 4 delle norme di POIC), ossia "aree commerciali integrate, ovvero aree che interessano almeno 2 ettari di superficie territoriale, specialmente dedicate al commercio e comprensive di più strutture di medie e/o grandi dimensioni, come definite nella Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253/1999 s.m.i.";
3. Nello specifico si rende possibile insediare all'interno dell'ambito di riqualificazione AR (S-F) CISA CERDISA, con riferimento al planivolumetrico oggetto di convenzionamento nel POC, fino ad un massimo di 12.000 mq di Superficie di Vendita di cui al massimo 7.500 mq per Grandi Strutture (di cui 3.550 alimentare e 3.950 non alimentare), e 4.500 mq per Medio-Grandi o Medio-piccole Strutture.

#### **Art. 8 – Qualificazione energetico ambientale delle strutture commerciali ed interventi di mitigazione**

1. Secondo quanto previsto del PTCP e dai PSC dei Comuni, per tutti gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dell'area commerciale integrata, dovranno essere raggiunte le condizioni urbanistico-architettoniche rispondenti ai requisiti di qualificazione energetica-ambientale.
2. La definizione dei singoli obiettivi è demandata al POC intercomunale ed eventualmente al PUA oggetto di attuazione dell'area commerciale integrata.
3. Il POC intercomunale avrà anche il compito di definire le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi.
4. Il POC intercomunale dovrà 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. Si devono definire misure di perequazione e compensazione che prevedano superfici permeabili e a verde, all'interno del comparto.

#### **Articolo 9 - Attuazione e modifiche dell'Accordo Territoriale**

1. L'assetto e le previsioni commerciali definite con l'Accordo, in conformità al POIC approvato, rendono efficaci le previsioni degli strumenti attuativi preliminari alla richiesta di autorizzazione commerciale approvati condizionatamente dal Comune di Sassuolo e citati in premessa.
2. Le modifiche ed integrazioni del presente Accordo dovranno avvenire in relazione allo sviluppo di ulteriori dati conoscitivi che articolino l'assetto territoriale di area vasta definito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e i principi generali del presente Accordo. Queste potranno meglio definire gli argomenti che non sono stati oggetto di dettagliate politiche e recepire approfondimenti e modificazioni normative sopravvenute.

3. 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.

### **Articolo 10 - Collegio di vigilanza**

1. Le parti convengono sulla necessità di concordare una metodologia di reciproca collaborazione e consultazione volta a monitorare l'attuazione delle previsioni commerciali e degli impegni assunti, al fine di precisare e aggiornare, con riguardo alle specifiche competenze, le azioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi concordati.
2. 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.
3. 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 sottoscrittenti le eventuali modifiche all'Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie;

Letto e sottoscritto in modalità elettronica

Per la **Provincia di Modena**

.....

Per il **Comune di Sassuolo**

.....

Per il **Comune di Fiorano Modenese**

.....

