

Prot. n. (vedasi file segnatura.xml) del (vedasi file segnatura.xml)

Istanza nr. 2448/2022/SUAP

Spett.le
Geom. BALBERINI SERGIO
In qualità di incaricato mediante procura speciale della ditta
IMMOBILTEC S.P.A.

PROVINCIA di MODENA
Area Programmazione e Pianificazione Territoriale
provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

A.U.S.L. MODENA - Dipartimento di Sanità Pubblica
dsp@pec.ausl.mo.it

A.R.P.A.E.
- Servizio Territoriale
- Struttura Autorizzazioni e Concessioni
aoomo@cert.arpa.emr.it

HERA S.p.a.
heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it

Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio
sabap-bo@pec.cultura.gov.it

Vigili del Fuoco
com.prev.modena@cert.vigilfuoco.it

ENEL S.p.a.
e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Telecom Italia S.p.a.
telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Consorzio Di Bonifica Emilia Centrale
protocollo@pec.emiliacentrale.it

Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l.
sgp@cert.sgp.comune.sassuolo.mo.it

Servizio Sismica - Unione Distretto Ceramico
sismica@cert.distrettoceramico.mo.it

Comune di Sassuolo
- Servizio Ambiente
- Servizio Urbanistica
- Servizio Edilizia
- Servizio Patrimonio Immobiliare
- Servizio Controllo Lavori Pubblici
comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it

OGGETTO: Verbale della quarta seduta della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14, comma 2 e art 14-ter della L. 241/90, secondo quanto previsto dall'**art. 53** comma 6, lett. a), **della L.R.21 Dicembre 2017, n. 24** per l'approvazione del progetto di riqualificazione dell'area sita nel capoluogo tra via Pia e via Peschiera, mediante la realizzazione di un parcheggio di interscambio con bar / ristorante e sala conferenze, il potenziamento dei collegamenti con le stazioni ferroviarie – stazione bus, il centro storico e la realizzazione di una nuova piazza di quartiere in variante agli strumenti urbanistici.

In relazione all'istanza presentata dalla società IMMOBILTEC SPA per l'attivazione del Procedimento Unico in oggetto, pervenuta al SUAP del Distretto Ceramico in data 19/08/2022 prot. 24204, integrata a seguito di richiesta di documentazione in data 23/09/2022, prot. 27164, e prot. 27181, relativa al progetto di riqualificazione dell'area sita nel capoluogo tra via Pia e via Peschiera, mediante la realizzazione di un parcheggio di interscambio con bar / ristorante e sala conferenze, in un'area privata di proprietà della ditta IMMOBILTEC SPA, il potenziamento dei collegamenti con le stazioni ferroviarie – stazione bus, il centro storico e la realizzazione di una nuova piazza di quartiere. L'approvazione del progetto comporterà Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sassuolo.

Preso atto che il procedimento unico VBG 2257/2021 presentato il 28/07/2021 prot.21825 relativo al progetto di riuso e rigenerazione urbana con interventi di demolizione e nuova costruzione con inserimento di nuove funzionalità tra cui spazi e strutture di servizio pubblico e privato (parcheggio multipiano, attività commerciali, pubblici esercizi e direzionalità) nuova viabilità e tombamento di parte del canale di Modena, in un'area privata di proprietà della ditta IMMOBILTEC SPA è archiviato d'ufficio fatti salvi tutti i pareri acquisiti che possono su indicazione degli enti competenti coinvolti rimanere efficaci.

La CDS in quarta seduta è stata indetta, ai sensi dell'art. 53, LR 24/2017, conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e s.m.e.i, da effettuarsi in modalità sincrona ex art. 14-ter , legge n. 241/1990, per il giorno **martedì 06/06/2023 ore 10:00**.

Oggetto della conferenza di servizi è l'acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni, degli atti di assenso comunque denominati da parte delle amministrazioni coinvolte nella conferenza di servizi per l'approvazione del progetto di riqualificazione dell'area sita nel capoluogo tra via Pia e via Peschiera, mediante la realizzazione di un parcheggio di interscambio con bar / ristorante e sala conferenze, in un'area privata di proprietà della ditta IMMOBILTEC SPA, il potenziamento dei collegamenti con le stazioni ferroviarie – stazione bus, il centro storico e la realizzazione di una nuova piazza di quartiere. L'approvazione del progetto comporterà Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sassuolo;

Le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della Conferenza, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento. Il suddetto termine è fissato in novanta giorni e decorre dalla prima data di seduta della conferenza di servizi;

Ai sensi dell'art. 14-ter comma 3 L. 241/1990 e ss.mm.ii., ciascun soggetto, Ente o Amministrazione convocato alla riunione è rappresentato da un unico soggetto abilitato ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della Conferenza, anche indicando le modifiche progettuali eventuale necessarie ai fini dell'assenso;

Gli Enti o soggetti regolarmente convocati alla conferenza TELEMATICA sono:

ENTI COINVONTI	SOGGETTO AUTORIZZATO A PARTECIPARE ALLA CDS
PROVINCIA di MODENA <i>Area Programmazione e Pianificazione Territoriale</i>	Messori Maria Giulia- Jacopo Villa
Consorzio Di Bonifica Emilia Centrale	Ghinolfi Angelo
A.U.S.L. MODENA- Dipartimento di Sanità Pubblica	
ARPAE	Scaringi Meri
HERA S.p.a.	Gualtieri Vincenzo
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio	
Vigili del Fuoco	
ENEL S.p.a.	
Telecom Italia S.p.a.	
Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l.	Rino Francesco -Ferrari Anna Maria – Isabella Rossi
Servizio Sismica Unione Distretto Ceramico	
Comune di Sassuolo- Servizio Ambiente - Servizio Urbanistica- Servizio Edilizia- Servizio controllo lavori pubblici- Servizio Patrimonio-	Illari Andrea
IMMOBILTEC Spa	Balberini Sergio, Oliva Andrea, Salvalai Guido- Lorenzo Corti

Richiamato il verbale della prima seduta della CDS del 24/10/2022 prot. SUAP n. 30892 nella quale:

Il richiedente tramite i propri tecnici ha illustrato il progetto di riqualificazione dell'area sita nel capoluogo tra via Pia e via Peschiera.

Il tecnico incaricato dalla società, Immobiltec Spa, geom. Balberini Sergio prende la parola e presenta i tecnici che illustreranno il progetto, in ordine l'arch. Andrea Oliva, l'ing. Guido Salvalai, e il geom. Paolo Balberini.

L'arch. Oliva illustra il progetto sotto l'aspetto dell'inquadramento urbanistico con l'evidenza dell'interesse pubblico della proposta mediante il potenziamento di opere pubbliche e dotazioni territoriali collegate al comparto. Il parcheggio si identifica come nodo intermodale per la crescita dei servizi di mobilità a servizio della città e del territorio.

L'ing. Salvalai illustra la proposta progettuale sotto l'aspetto ambientale e l'analisi degli impatti relativi al traffico e mobilità, atmosfera e qualità dell'aria, risorse idriche, suolo e sottosuolo, gli aspetti energetici e clima, il rumore, e il progetto di bonifica in atto. Il geom. Balberini Paolo illustra gli elaborati grafici progettuali.

Al termine della illustrazione sono state formulate delle osservazioni e delle richieste di chiarimenti da parte del servizio viabilità di Sassuolo gestioni patrimoniali, del servizio patrimonio e del servizio urbanistico del comune di Sassuolo alla quale i tecnici sopra menzionati hanno dato delle risposte riservandosi ulteriori indicazioni e analisi che si dovessero rendere necessarie.

L'arch. Oliva ha chiesto alla rappresentante di ArpaE lo stato della Bonifica dell'ex distributore di carburanti.

La dott.ssa Scaringi Meri di ArpaE riferisce che per quanto attiene allo stato dell'iter procedurale relativo alla bonifica non ha elementi da riferire. Per quanto attiene al progetto presentato saranno esaminati il traffico indotto, l'impatto acustico prodotto, e per quanto attiene al tombamento del canale di Modena è obbligatorio acquisire il parere del consorzio di bonifica Emilia centrale.

Il rappresentante di Hera, p.i. Gualtieri Vincenzo ha riferito che confermerà il parere che non si discosterà dal precedente.

Richiamato il verbale della seconda seduta della CDS del 29/11/2022 prot. SUAP n. 34017 nella quale era emerso:

D'Andrea Giovanni in qualità di verbalizzante e responsabile del Suap da lettura dei pareri e delle richieste di documentazione integrativa pervenute, e invita i partecipanti alla CDS ad esprimere i propri pareri;

Rilevato che in data:

- 08/11/2022 la provincia di Modena con prot.38312 ha richiesto documentazione integrativa, assunta agli atti del SUAP il 08/11/2022, prot.31804;
- 15/11/2022 la Soprintendenza ha espresso parere archeologico favorevole, prot.29492 assunta agli atti del SUAP il 16/11/2022, prot.32596:- "...omissis, tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza ribadisce, per quanto di competenza, le determinazioni espresse con nota prot.18121 del 13/07/2022 - parere positivo all'esecuzione dei lavori a condizione che tutte le attività di scavo per la realizzazione del progetto compresi i relativi sottoservizi siano effettuate mediante assistenza archeologica in corso d'opera";
- 21/11/2022 i servizi viabilità, verde e illuminazione pubblica prot.8386 assunta agli atti del SUAP il 21/11/2022, prot.33192;
- 23/11/2022 ArpaE ha trasmesso la DET-AMB-2022-6024 del 23/11/2022 relativa alla conclusione del procedimento di bonifica del sito contaminato sito in Via Pia 149;
- 24/11/2022 Hera Spa esprime parere favorevole condizionato prot.10385- 47508 assunto agli atti del SUAP, prot. 33562;

Richiamate le valutazioni espresse nella seconda seduta della CDS del 29/11/2022 prot. SUAP n. 34017 dai soggetti partecipanti alla CDS:

Illari Andrea per il comune di Sassuolo esprime le considerazioni racchiuse nella richiesta di documentazione integrativa formalizzata in data odierna e allegata alla presente;

Messori Maria Giulia per la provincia di Modena rimanda al parere espresso sopra richiamato, allegato alla presente;

Ferrari Anna Maria e Leoni Manuela per Sassuolo gestioni patrimoniali rimandano al contenuto della richiesta di documentazione integrativa sopra richiamata, allegata alla presente;

Scaringi Meri, ArpaE:- si condividono tutte le osservazioni riportate dai colleghi che mi hanno preceduto, con particolare attenzione a:

- definizione di dettaglio del Piano Terre Rocce da scavo;
- per la relazione di impatto acustico deve essere presentata la progettazione dettagliata del lay-out impiantistico al fine di convalidare la valutazione effettuata;
- fare ulteriori considerazioni sulla viabilità nelle immediate vicinanze della futura struttura in quanto sarà potenzialmente attrattiva;
- fornire ulteriori informazioni circa dimensionamento e collocazione delle vasche di raccolta di acque meteoriche;
- tali indicazioni risultano a completamento di una procedura che risponde all'art. 53 della L.R.24/2017 che prevede una progettazione di livello "definitivo";

Di Mauro Gaetano - Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale

1) Rispetto al progetto iniziale presentato, l'autorizzazione al tombamento si inserisce in un contesto nel quale il Canale di Modena a partire verso monte da Sud del Palazzo Ducale e proseguendo a Nord sino oltre lo stabilimento della Marazzi (a valle di via Mattarella) risulta pressoché interamente tubato da vecchia data, ancor prima dell'anno in cui è avvenuto il trasferimento del corso d'acqua dal Comune di Modena al Consorzio di Bonifica, per una lunghezza complessiva di oltre 2 km intervallati, come detto, solamente nel tratto oggetto della presente dove il canale risulta a cielo aperto per una lunghezza di circa 150 metri;

2) Il tratto a cielo aperto risulta di difficile ispezione e manutenzione stante la presenza su ambo i lati del canale di aree urbanizzate, strade, fabbricati (anche molto vicini), recinzioni che di fatto precludono l'accesso e ancor maggiormente il transito lungo le sponde;

3) la presenza della passerella pedonale a scavalco sul canale per il collegamento tra via Pia e viale San Martino costituisce un'ulteriore barriera al transito dei mezzi adibiti alla manutenzione. Volendo operare dall'interno del canale è necessario realizzare una rampa di discesa in prossimità dell'ex magazzino del sale (da rimuovere a termine intervento per motivi di sicurezza) o in alternativa calare un mezzo (escavatore/bobcat) mediante l'impiego di una autogrù;

4) La sezione del canale alterna tratti con presenza di muri di sostegno in c.a. ad altri con scarpata inerbita e presenza di ricacci di vegetazione che necessitano di manutenzione al fine di non ostacolare il regolare deflusso delle acque;

5) il tratto a cielo aperto presenta sul fondo cumuli di terreno formati a seguito del deposito di materiale in sospensione che generano un andamento tortuoso, tanto che sarebbe necessario l'espurgo del tratto, con preventiva analisi delle rocce da scavo e (stante la presenza di scarichi nel tratto tubato di monte) il pressoché certo conferimento degli stessi presso idonea discarica ma risulta difficile intervenire per

mancanza di accessi e aree lungo il canale da cui operare. L'espurgo dovrebbe essere ripetuto nel tempo, operazione non attuabile data la configurazione odierna dei luoghi; pertanto, il tombamento risolverebbe tale problema;

6) i manufatti autorizzati al tombamento del canale sono stati verificati dai colleghi dell'ufficio tecnico e consentono di veicolare le acque di scolo provenienti dal bacino imbrifero del canale al netto delle portate scaricate nel Fiume Secchia attraverso lo scaricatore presente sul Gira canale.

Preso atto che l'avviso relativo al procedimento di cui in oggetto è stato pubblicato sul BURERT per 60 Giorni (dalla data dell' avviso di deposito e pubblicazione del 21/12/2022) e contestualmente la relativa documentazione è stata depositata all'albo pretorio on-line del Comune di Sassuolo e allo stato non risultano pervenute osservazioni.

Richiamato il verbale della terza della CDS del 09/05/2023 prot. SUAP n. 13721 nella quale era emerso:

D'Andrea Giovanni in qualità di verbalizzante e responsabile del Suap da lettura dei pareri e delle richieste di documentazione integrativa pervenute, e invita i partecipanti alla CDS ad esprimere i propri pareri;

- 27/03/2023 con prot. n. 9160 e 9164, il SUAP ha ricevuto la documentazione integrativa dal richiedente;
- 04/05/2023 con prot. n. 13016 è pervenuta documentazione integrativa volontaria: elenco elaborati Rev.02, relazioni ed elaborati inerenti il progetto verde e illuminazione pubblica, trasmessi agli Enti in data 05/05/2023 con prot. n.13197 ;
- 05/05/2023 ARPAE, ha espresso parere favorevole con prescrizioni prot. n. 79280, assunto agli atti dello SUAP in data 09/05/2023 con prot. n. 13474, allegato alla presente;

Richiamate le valutazioni espresse nella terza della CDS del 09/05/2023 prot. SUAP n. 13721 dai soggetti partecipanti alla CDS:

Il Dott. Giovanni D'Andrea, in qualità di responsabile dello SUAP e segretario verbalizzante, apre la seduta elencando in ordine cronologico i pareri, le comunicazioni e le integrazioni documentali pervenute al SUAP e dopo aver registrato i partecipanti, chiede a ognuno di loro di esprimersi nel merito.

Illari Andrea per il Comune di Sassuolo esprime le considerazioni racchiuse nel parere favorevole di massima con ulteriore richiesta di documentazione integrativa, formalizzata in data odierna ed allegato alla presente, prot. n. 21189 del 09/05/2023, assunto agli atti dello SUAP con prot. n. 13471 del 09/05/2023. Si allega inoltre la bozza di convenzione prot. 21380 del 09/05/2023, assunta agli atti in data 10/05/2023 con prot. 13606.

Vincenzo Gualtieri per Hera S.p.A., conferma il parere favorevole condizionato trasmesso in precedenza con prot.10385-47508 assunto agli atti dello SUAP con prot. 33562 e richiede maggiori dettagli tecnici in merito al collegamento viario tra Via Pia e Viale San Martino in attraversamento al canale di Modena per valutare la risoluzione delle eventuali interferenze con le condotte gas e acqua esistenti. Si offre disponibilità per valutare con i progettisti le soluzioni da proporre in conferenza.

Ferrari Anna Maria, per Sassuolo Gestioni Patrimoniali; esprime le considerazioni racchiuse nel parere favorevole di massima con richiesta di documentazione integrativa prot. n. 3810 del 08/05/2023, assunto agli atti dello SUAP con prot. n. 13457 del 09/05/2023, allegato alla presente.

Messori Maria Giulia per la Provincia di Modena, si concorda con gli Enti partecipanti alla CdS in merito alla necessità di **ristabilire coerenza tra elaborati** relativi al presente procedimento, stralciando gli elementi superati e non previsti in progetto e garantendo un coordinamento complessivo tra le relazioni generali, la Valsat, le relazioni specialistiche e gli elaborati cartografici.

La Provincia di Modena ribadisce che non è stata fornita una risposta pienamente esaustiva ad alcune delle integrazioni richieste nell'ambito delle precedenti CdS con particolare riferimento ai seguenti aspetti.

- 1) **Variante agli strumenti urbanistici vigenti:** risulta necessario produrre un apposito elaborato, nel quale individuare puntualmente ed inequivocabilmente gli elementi oggetto di variante nonché gli strumenti urbanistici del Comune di Sassuolo ai quali si intende apportare variante. Si chiede a tal proposito di indicare non solo le varianti cartografiche, ma anche gli aspetti normativi ai quali viene proposta variante.
- 2) **Interesse pubblico** che sottende la proposta del procedimento unico ex art.53: si evidenzia che più volte all'interno dell'elaborato di Valsat e della Relazione Illustrativa Strategica viene indicato come uno tra gli interventi volti a garantire l'interesse pubblico dell'intero procedimento sia il "miglioramento della sicurezza della mobilità dolce da e per il centro storico, le stazioni ferroviarie e la stazione bus (riqualificazione di Via Pia e messa in sicurezza della fruibilità dei percorsi per la stazione ferroviaria e bus." Tali opere vengono individuate anche nell'oggetto stesso del presente procedimento.
Non si trova ancora riscontro negli elaborati grafici di tali interventi; nella risposta alla richiesta integrazioni formulata dagli Enti, relativamente all'elaborato Rel.02, viene infatti dichiarato che "si è deciso di abbandonare questa proposta e di non eseguire collegamenti ciclopedonali". Occorre provvedere all'integrazione degli elaborati con l'individuazione dei percorsi e degli interventi effettivamente previsti, elaborando una progettazione di carattere definitivo, così come previsto dall'art. 53 della L.R. 24/2017.
- 3) **Relazione di traffico:** occorre individuare chiaramente l'interazione del nuovo intervento con le infrastrutture per la mobilità dolce che lo connettono con le vicine stazioni dei treni e degli autobus e con il centro storico di Sassuolo.

A seguito di quanto rilevato dagli elaborati agli Atti della Provincia di Modena si ritiene opportuno formulare fin da ora le seguenti prescrizioni. In riferimento alla permeabilità occorre indicare l'indice di permeabilità previsto nel progetto. Si evidenzia a tal proposito che non è possibile derogare mediante il presente procedimento all'indice di cui all'art. 55 del vigente PTCP (Coordinamento delle scelte relative alla riqualificazione urbana) che prescrive una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie territoriale.

In riferimento alla conformità al vigente PTCP si rileva che l'intervento ricade all'interno di un **Settore di Ricarica di tipo A – ricarica diretta della falda**, di cui all'art. 12A del vigente PTCP, di cui si prescrive l'integrale rispetto.

Si richiamano altresì le disposizioni di cui all'allegato 1.4 del PTCP, con particolare riferimento alle lettere d), i-q), n), q) t), u), w), **laddove previste nella realizzazione del progetto e/o in fase di cantiere:**

lett. d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio e strade.

Lo scarico o l'immissione diretta nelle acque sotterranee e nel sottosuolo è vietata.

[...]

2. Solo settore di ricarica di tipo A, interno al perimetro degli agglomerati, ai sensi del D. Lgs. 152/2006:

Vietata. E' obbligatorio il recapito in rete fognaria. Nell'impossibilità di attuarlo per motivi idraulici, è necessario valutare caso per caso il trattamento eventualmente necessario prima del convogliamento in acqua superficiale (possibilmente non in corpo idrico significativo), in relazione al livello di contaminazione della portata e/o del carico sversato.

lett. i. - q. attività comportanti l'impiego, lo stoccaggio e la produzione di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze

radioattive

1. Solo settori di ricarica di tipo A:

Scarico di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose:

Divieto di nuovi scarichi con presenza di sostanze pericolose di cui:

– alla Tabella 3/A e alla Tabella 5 dell'Allegato 5 alla parte terza D.Lgs. 152/2006;

– al Decreto Ministeriale 18/09/2002 "Modalità di informazione sullo stato della acque, ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D. Lgs. 152/1999" in quantità o concentrazioni superiori ai limiti di rilevanza delle metodiche di rilevamento previste dalla normativa vigente.

[...]

3. Tutti i settori di ricarica della falda:

Eliminazione delle situazioni che comportino il rischio di dilavamento verso il reticolo idrografico o di potenziale inquinamento delle falde.

Nuovo stoccaggio:

a. Nel settore A è vietato lo stoccaggio interrato, consentendo quello di cui al punto d);

[...]

d. lo stoccaggio fuori terra è sempre consentito, realizzando contestualmente opportuni bacini di contenimento di pari volume a perfetta tenuta idraulica (o di volume pari al serbatoio maggiore nel caso di più serbatoi) con protezione dagli agenti atmosferici;

e. Prevedere bacini di contenimento separati nel caso di stoccaggi di sostanze non compatibili;

Stoccaggio esistente, ad esclusione dei "serbatoi che contengono solo acqua":

f. per gli stoccaggi in serbatoi interrati a parete singola, nonché per le relative tubature e/o reti di adduzione e trasporto, occorre effettuare un programma di manutenzione, comprensivo di prove di tenuta e di interventi di risanamento, fino al momento della dismissione, come di seguito riportato.

Per serbatoi installati e in esercizio:

- da meno di 25 anni: prove di tenuta ogni 5 anni;

- da più di 25 e meno di 30 anni: prove di tenuta ogni 2 anni;

- da più di 30 e meno di 40 anni: obbligo di risanamento al 30-esimo anno, con prova di tenuta dopo 5 anni, poi triennale fino alla dismissione;

- da 40 anni e oltre: obbligo di dismissione.

g. in caso di dismissione dell'attività, effettuare sempre la rimozione dei serbatoi non più in uso (ad eccezione che ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica), la verifica analitica della eventuale contaminazione dei suoli, ed in caso positivo, provvedere alla bonifica del sito secondo le disposizioni di legge.

Controllo:

in base alla persistenza, bioaccumulabilità e pericolosità della sostanza (sostanze pericolose prioritarie PP, sostanze pericolose P e altre), al flusso di massa della sostanza scaricata e alle caratteristiche del corpo recettore, l'Autorità Competente al rilascio dell'autorizzazione prescrive, con adeguate motivazioni, autocontrolli più o meno frequenti e le modalità di campionamento.

lett. n. immissioni in acque superficiali di acque reflue urbane ed industriali anche se depurate, e acque di prima pioggia.

1. Solo settori di ricarica della falda di tipo A e C:

a. Le attività produttive che scaricano in acque superficiali devono rispettare, entro il 31/12/2008, i seguenti limiti per il parametro Azoto totale:

- 10 mgNtot/l per impianti che scaricano volumi superiori a 10.000 mc/a;

b. Nuovi insediamenti di cui alla Tabella B (scarico in acqua superficiale) del cap. 13 della Direttiva Regionale approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 1053/2003:

- per tutte le tipologie sono previsti i sistemi indicati per "Complesso edilizio o piccoli nuclei abitativi con scarichi distinti per singola unità".

[...]

3. Tutti i settori di ricarica della falda:

Si dispone che:

a. per gli agglomerati non ancora dotati di sistema di trattamento adeguato, l'intervento di adeguamento sia prioritario rispetto agli agglomerati esterni a tutti i settori di ricarica della falda;

b. in sede di rilascio di autorizzazione allo scarico (ovvero di rinnovo), l'Autorità Competente, caso per caso, ha facoltà di individuare trattamenti previsti per agglomerati aventi consistenza maggiore di quella considerata, qualora ritenuti più appropriati per la realtà territoriale in esame;

c. in sede di rilascio di nuova autorizzazione (ovvero di rinnovo) allo scarico di acque reflue industriali in acque superficiali, deve essere verificata prioritariamente da parte dell'Autorità competente la possibilità di allacciamento alla pubblica fognatura.

lett. t. realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie.

1. Prevedere sistemi di isolamento/confinamento della perforazione e del successivo manufatto, rispetto al tetto delle ghiaie e a tutta la lunghezza della perforazione, da valutare caso per caso.

2. Divieto di utilizzo di additivi contenenti sostanze pericolose durante le operazioni di perforazione.

3. Nella fase di cantiere per la realizzazione di vani interrati che raggiungano il tetto delle ghiaie, al fine di non creare vie preferenziali di possibile contaminazione della falda, occorre prevedere sistemi separati per il drenaggio delle acque di dilavamento delle superfici esterne (che possono contenere sostanze inquinanti), rispetto a quelle sotterranee di risalita (incontaminate); è obbligatorio smaltire le prime in acqua superficiale, previa opportuna depurazione, o attraverso recapito nel sistema di drenaggio urbano, mentre per le acque di risalita è preferibile lo smaltimento in acqua superficiale.

lett. u. fognature e opere di collettamento ai corpi recettori di acque reflue urbane.

1. Solo settori A e B:

a. Per le reti pubbliche esistenti, ad esclusione delle reti bianche, con riferimento ai collettori principali, la Provincia dispone entro il 31/12/2012, la verifica della tenuta idraulica delle opere di collettamento fognario promuovendo gli eventuali interventi di ripristino necessari.

b. Per le reti in fase di realizzazione o di adeguamento si dispone l'utilizzo di materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione).

lett. w. tubazioni di trasferimento di acque reflue industriali e di liquidi diversi dall'acqua.

1. Esistente

a. Il soggetto titolare delle condotte deve presentare all'Autorità competente una relazione sulla verifica della tenuta idraulica dei collettori e dei manufatti in rete, entro il 31/12/2009. La relazione, da aggiornarsi ogni 2 anni, salvo diversa prescrizione disposta dall'autorizzazione, deve contenere i risultati del monitoraggio e l'eventuale piano di interventi per il risanamento delle perdite.

b. Obbligo di installazione di contatori volumetrici a monte e a valle della condotta e previsione di protocolli di intervento per la gestione di eventuali perdite entro il 31/12/2010.

2. Nuovo

In fase di progettazione prevedere sistemi di rilevazione (contatori volumetrici a monte e a valle della condotta) e contenimento delle perdite; previsione di protocolli di intervento per la gestione di eventuali perdite.

Si richiama inoltre il rispetto delle **misure per il risparmio idrico** di cui all'allegato 1.8 al PTCP, con particolare riferimento al punto 2.c (Risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale).

c.1 Misure obbligatorie e supplementari

Al fine di perseguire gli obiettivi di risparmio idrico, le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni [...]

c.1.1 (P) i nuovi insediamenti devono, quando tecnicamente possibile, approvvigionarsi, per l'alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, da acque superficiali e/o da acquedotti industriali; analogamente, per gli insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore della Variante al PTCP 1998 in attuazione del PTA (8 aprile 2008, BUR n. 58), dove si rendano disponibili risorse idriche da fonti alternative alle sotterranee, sono vietati i prelievi anche da pozzi già esistenti;

c.1.2 (P) si prescrive, l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate;

[...]

c.1.4 (I) si promuove il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, ecc. (anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.);

c.1.5 (P) rispetto dell'obbligo della misurazione dei prelievi dalle falde e dalle acque superficiali, ai sensi dell'art. 95, comma 3, del D. Lgs. 152/2006, e in riferimento a quanto disposto dagli artt.6 e 16 del Regolamento regionale n. 41/2001, e di comunicazione annuale dei dati all'Agenzia d'Ambito per i Servizi Pubblici e alla Regione;

[...]

L'intervento ricade all'interno del **limite delle aree soggette a criticità idraulica**, si richiamano a tal proposito le prescrizioni di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP relativamente al rispetto del principio di attenuazione idraulica, in coerenza con quanto indicato nel parere espresso da Hera.

In riferimento alla Valsat si evidenzia che al par. 2.4.1 è stato evidenziato che l'area oggetto di intervento ricade in una zona P2-M (alluvioni poco frequenti) ai sensi del **PGRA**. Considerato che nell'ambito del presente procedimento viene prevista la realizzazione di un piano interrato (con quota di pavimento inferiore di 1,50 m al piano di campagna) si richiama il rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'art. 5.2 della DGR 1300/2016.

In riferimento alle opere di **compensazione previste** (piantumazioni) risulta necessario ristabilire coerenza tra i flussi aggiuntivi dovuti alla realizzazione dell'intervento stimati nella relazione di traffico e l'incremento di traffico considerato nel par. 4.6.4 della Valsat ai fini della compensazione delle emissioni. Di conseguenza occorrerà allineare le opere compensative previste.

In riferimento alla **relazione di traffico** si rileva che al par. 5.3 vengono individuati alcuni "possibili interventi di mitigazione". Si chiede di chiarire se sia prevista la realizzazione di tali interventi contestualmente al presente procedimento. Considerato che nella sopracitata relazione viene indicato che l'intervento di realizzazione del parcheggio multipiano è volto a "riequilibrare la perdita di sosta pubblica dovuta agli interventi previsti in Piazza Martiri Partigiani e Via Radici in Monte", risulta necessario in ogni caso garantire collegamenti continui e sicuri fruibili tramite mobilità dolce tra il parcheggio oggetto del presente procedimento ed il centro storico.

In relazione alla riduzione del rischio geologico sismico di cui alla LR19/2008, a seguito delle integrazioni trasmesse, è possibile esprimere parere favorevole.

Dato atto che il:

- **26/05/2023 con prot. n. 15306 e 15314**, il SUAP ha ricevuto la documentazione integrativa dal richiedente, trasmessa agli Enti in data 26/05/2023 con prot. 15326;
- **01/06/2023, SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI SRL - Servizio Verde**, ha espresso parere favorevole condizionato prot. n. 4575 del 01/06/2023, assunto agli atti dello SUAP con prot. n. 15917 del 01/06/2023, allegato alla presente.

Tutto ciò premesso alle ore 10.11 si aprono i lavori della quarta seduta della conferenza di servizi telematica;

Il Dott. Giovanni D'Andrea, in qualità di responsabile dello SUAP e segretario verbalizzante, apre la seduta elencando in ordine cronologico i pareri, le comunicazioni e le integrazioni documentali pervenute al SUAP e dopo aver registrato i partecipanti, chiede a ognuno di loro di esprimersi nel merito.

Illari Andrea - Comune di Sassuolo – esprime parere favorevole con prescrizioni in ordine ai servizi di seguito indicati:-

Servizio ufficio di piano – urbanistica

Per gli aspetti di competenza del Servizio Ufficio di Piano l'intervento può essere valutato favorevolmente, fatto salvo quanto di seguito elencato:

Si rimarca che gli interventi potranno essere eseguiti dal soggetto proponente in aree comunali in accordo con l'amministrazione o laddove lo stesso privato sia in possesso di idoneo titolo ad intervenire;

L'efficacia dei titoli edilizi necessari alla realizzazione dell'intervento resta subordinata ad apposita variante di PGTU come più volte rimarcato nella valutazione dello scrivente servizio;

E' di competenza del servizio ufficio di piano, la modalità di recepimento della variante urbanistica stabilita dal progetto;

Preso visione della bozza di convenzione allegata al Prot. n° 24617 del 26/05/2023 si evidenzia quanto segue :

Art 1 e Art 5

Sono fatte salve le determinazioni dell'ufficio patrimonio con particolare riferimento agli ultimi 3 capoversi di entrambi gli articoli.

Art 7

Gli importi definitivi dovuti in rapporto alle monetizzazioni ed al contributo di costruzione, comprensivo

dell'eventuale contributo straordinario, saranno determinate dal competente servizio edilizia privata in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo .

Art 8

L'elenco degli interventi di urbanizzazione non comprendono inspiegabilmente, gli interventi di riqualificazione e potenziamento dei percorsi pedonali.

E' prevista la nomina di un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione". Si suggerisce di eliminare tale figura che appare sovrapponibile , per competenze , al Direttore dei Lavori ed al Collaudatore.

In generale si osserva che gli importi indicati nella bozza di convenzione a qualunque voce associata , sono al momento da ritenersi provvisori . Gli stessi , così come le osservazioni indicate ai precedenti punti , dovranno essere oggetto di verifica nella fasi propedeutiche alla stipula della convenzione.

Nello specifico, comunque, la determinazione espressa a chiusura della conferenza dei servizi, nell'ambito del presente procedimento unico, rende immediatamente attuabile l'intervento, senza la necessità di approvare ulteriori strumenti urbanistici attuativi (PGTU, Piano generale del traffico,...) tali strumenti verranno aggiornati di conseguenza. Nello specifico, per il PGTU, la tavola 13 di progetto, verrà aggiornata con la nuova dicitura: "previsione nuovo parcheggio con almeno 250 posti auto privati di uso pubblico".

Servizio edilizia privata e patrimonio immobiliare

PARAMETRI URBANISTICI:

L'area interessata dall'intervento è identificata catastalmente al Foglio 20, Mappali 210, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 332, 333, 339 all'interno del Comune di Sassuolo.

L'intervento si inquadra nella definizione di Ristrutturazione Urbanistica ai sensi dell'Allegato I della L.R. 15/2013 punto h).

L'intera proprietà Immobiltec oggetto di intervento presenta una Superficie Fondiaria di 4'004,90 mq.

L'area d'intervento presenta una Superficie Territoriale di 7'074,34 mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio che si sviluppa in altezza a livelli sfalsati per n. 7 piani, copertura comprensiva di impianto fotovoltaico e n. 1 piano interrato. Dal piano interrato al piano sesto è previsto uso U20 - Attività di Parcheggio, al piano settimo è previsto uso U11 - Pubblici Esercizi, da inquadarsi nella categoria funzionale "Commerciale" ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013.

La Superficie Complessiva totale in progetto risulta, dagli elaborati presentati, 10'484,00 mq, così suddivisa:

- Uso U20 - Attività di Parcheggio, SC = 9'624,96 mq di cui SU = 9'424,08 mq, SA = 334,80 mq;
- Uso U11 - Pubblico Esercizio, SC = 858,99 mq di cui SU = 701,55 mq, SA = 262,40 mq.

Parametri urbanistici di progetto:

- Ambito AR.1d sub. b1 – Ambito da riqualificare Via Pia – Via Peschiera – Ex Magazzini Comunali;
- Ambito AR.1d sub. b2 – Ambito da riqualificare Via Pia – Via Peschiera – Sud;
- Capacità edificatoria per una SC totale di 10'483,95 mq;
- Superficie Coperta = 2'868,62 mq;
- H max in progetto = 16,15 m;
- Permeabilità in progetto = 2'852,18 mq;
- Parcheggi Pertinenziali (PP) dovuti per il solo uso U11: 1 PP ogni 40 mq di SC; PP in progetto = 22 posti auto pertinenziali da rilevare all'interno dell'edificio in progetto. Tali posti auto dovranno essere tutti di uso pubblico;
- Parcheggi Pubblici (P1) dovuti per il solo uso U11: 40 mq ogni 100 mq di SC; P1 in progetto = 343, 60 mq. Tale superficie sarà oggetto di cessione per un totale di 209,88 mq ed il restante quantitativo risulta da monetizzare per una superficie di 133,72 mq;
- Verde Pubblico (V) dovuto per il solo uso U11: 60 mq ogni 100 mq di SC; V in progetto = 515,39 mq. Tale superficie sarà oggetto di cessione per una superficie totale di 469,60 mq ed il restante quantitativo risulta da monetizzare per una superficie di 45,79 mq;
- Dotazioni territoriali per il solo uso U20: non dovute.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE DOTAZIONI PUBBLICHE:

- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per uso commerciale non al dettaglio (uso U11 e U20) è da calcolarsi sulla superficie lorda (SL) come da DAL 186/2018 punto 1.3.1.
SL in progetto (uso U11 e U20) = 11'214,93 mq.

CATEGORIE FUNZIONALI	LOCALIZZAZIONE INTERVENTO	U1 - U2	U.M.	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU			
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al TU	U1	€	85,00	195,00	59,50	136,50	8,50	19,50		
		U2	€	110,00		77,00		11,00			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del TU non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€	85,00	195,00	59,50	136,50	8,50	19,50		
		U2	€	110,00		77,00		11,00			
	Territorio urbanizzato (TU)	U1	€	46,75	107,25	38,25	87,75	8,50	19,50		
		U2	€	60,50		49,50		11,00			
Edilizia commerciale al dettaglio, pubblici esercizi ed edilizia produttiva (limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) (i dati nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato, pubblici esercizi e per l'artigianato di servizio*)	Aree esterne al TU	U1	€	85,00	195,00	85,00	195,00	25,50	58,50	17,00	39,00
		U2	€	110,00		110,00		33,00		22,00	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del TU non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€	85,00	195,00	85,00	195,00	25,50	58,50	17,00	39,00
		U2	€	110,00		110,00		33,00		22,00	
	Territorio urbanizzato (TU)	U1	€	51,00	117,00	42,50	97,50	25,50	58,50	17,00	39,00
		U2	€	66,00		55,00		33,00		22,00	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al TU	U1	€	24,00	31,00	24,00	31,00	7,20	9,30		
		U2	€	7,00		7,00		2,10			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del TU non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€	24,00	31,00	24,00	31,00	7,20	9,30		
		U2	€	7,00		7,00		2,10			
	Territorio urbanizzato (TU)	U1	€	14,40	18,60	12,00	15,50	7,20	9,30		
		U2	€	4,20		3,50		2,10			

Superficie Lorda (mq):	11.214,93	
Destinazione legittimata:		Commerciale
Destinazione di progetto:	U11 - U20	
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€):	852.895,43	Sconto 35% R.U.

- Il costo di costruzione per uso commerciale non al dettaglio (uso U11 e U20) è da calcolarsi sulla superficie complessiva (SC) come da DAL 186/2018 punto 5.
SC in progetto (uso U11 e U20) = 10'484,00 mq.

SCHEMA C - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = 694,69 €/mq

L'intervento è una ristrutturazione edilizia eseguita con demolizione e ricostruzione (SI/NO) **no**

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * SC *% * % riduzione = 473.399,49 €

per gli interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è ridotta al 50%

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

SC è la superficie complessiva **SU = mq 10125,63** **SA = mq 597,2** **SC = mq 10.483,95**

...% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale a 10% **% = 10,00**

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). Per interventi di ristrutturazione edilizia eseguita mediante demolizione e ricostruzione la % riduzione è pari al: **35 %**

- La superficie da monetizzare per le dotazioni pubbliche P1 e V è da calcolarsi ai sensi degli artt. 65, 66, 67 del Regolamento Urbanistico del Comune di Sassuolo.
SC da monetizzare per dotazioni pubbliche P1 (uso U11) = 133,72 mq;
SC da monetizzare per dotazioni pubbliche V (uso U11) = 45,79 mq.

VALORI UNITARI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI								
Foglio catastale	Residenziale		Commerciale		Terziario		Produttivo	
	P (€/mq)	V (€/mq)	P (€/mq)	V (€/mq)	P (€/mq)	V (€/mq)	P (€/mq)	V (€/mq)
12-14-15-16-17-20-21-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-40-41-42-43	129,93	64,96	228,76	114,38	159,14	79,57	66,15	6,30
51	86,73	43,36	132,76	66,38	120,74	60,37	100,80	9,60
19	38,73	19,36	161,56	80,78	75,94	37,97	18,90	1,80
7-9-10-13-18-23	77,13	38,56	161,56	80,78	133,54	66,77	63,00	6,00
38-39	81,93	40,96	151,96	75,98	133,54	66,77	113,40	10,80
1-2-3-4-5-6-8-11	48,33	24,16	127,96	63,98	88,74	44,37	69,30	6,60
44-45-46-47-48-49-50-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63	48,33	24,16	94,36	47,18	82,34	41,17	50,40	4,80

NOTE: 1 - per gli interventi in aree PEEP gli importi unitari andranno dimezzati;
2 - per la destinazione d'uso turistico-alberghiera si faccia riferimento alla destinazione terziaria.

Sup. oggetto di mon. (mq):	133,72
Monetizzazione P1 (€):	30.589,79
Sup. oggetto di mon. (mq):	45,79
Monetizzazione V (€):	5237,46
Monetizzazione tot (€):	35.827,25

- Contributo straordinario: ai sensi del punto 4 ed in particolare punto 4.4 della DAL 186/2018, è dovuto il contributo straordinario anche all'interno del Territorio Urbanizzato esclusivamente per interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica come nel caso di art. 53 L.R. 24/2017. Di conseguenza è da modificarsi l'art. 6 della bozza di convenzione urbanistica come da ultimo integrata.

Prima dell'inizio dei lavori e in ogni caso prima della stipula della Convenzione dovranno essere presentati:

a) computo metrico estimativo dettagliato delle opere di urbanizzazione da realizzarsi entro il comparto catastalmente individuato al Foglio 20, Mappali 210, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 332, 333, 339;

b) computo metrico estimativo dettagliato delle opere di urbanizzazione da realizzarsi fuori comparto.

Il Contributo di Costruzione e le Monetizzazioni delle dotazioni territoriali determinati in complessivi: € 1'362'122,17, così individuati:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (U1 E U2):	€ 852'895,43
COSTO DI COSTRUZIONE:	€ 473'399,49
DOTAZIONI TERRITORIALI P1:	€ 30'589,79
DOTAZIONI TERRITORIALI V:	€ 5'237,46

Dai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria andranno dedotti esclusivamente gli importi derivanti dalle opere di urbanizzazione da realizzarsi all'interno del comparto catastalmente individuato al Foglio 20, Mappali 210, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 332, 333, 339, secondo lo schema di convenzione da formalizzarsi. Tale previsione è da normare esplicitamente nell'art. 10 della bozza di convenzione urbanistica da ultimo prodotta.

Si ribadisce che i costi derivati dalla demolizione della torre piezometrica e della ex-stamperia e opere connesse non sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione né in comparto né fuori comparto, essendo già stati considerati nell'ambito della nuova valutazione economica propedeutica alla vendita dell'area censita

catastalmente al Foglio 20, Mappale 200 e 269, avente superficie catastale totale di 680,00 mq.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da realizzarsi all'esterno del comparto, queste potranno essere dedotte fino alla concorrenza di quanto dovuto complessivamente a titolo di contributo straordinario e di quanto dovuto a titolo di corrispettivo previsto per l'alienazione, previa sdemanializzazione, dell'area attualmente "strada", censita al Foglio 20, Mappale 332 e 333, a seguito della stima del competente ufficio Patrimonio Immobiliare del Comune di Sassuolo.

Risulta da modificarsi quanto previsto dall'art. 5 della bozza di convenzione urbanistica laddove tale cessione viene individuata quale compensazione, trattandosi invece di cessione a titolo oneroso, come già motivato all'interno del parere prodotto nell'ambito di conferenza di servizi.

Prima dell'inizio dei lavori e in ogni caso prima della stipula della convenzione è necessario il versamento degli importi ancora da definirsi, comprendente contributo di costruzione, contributo straordinario e monetizzazione dotazioni pubbliche, oltre che il corrispettivo previsto per l'alienazione dell'area sopra specificata.

I VERSAMENTI DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

Pagamento mediante PagoPA, link:

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

Sottoservizio: S.U.E. - Sportello Unico Edilizia Voce di costo: Ogni tipo di importo (es. Oneri di urbanizzazione primaria) comporta la necessità di selezionare "aggiungi nuova voce di costo" separatamente; Nella causale deve essere specificata la motivazione del versamento: Contributo di costruzione VBG n. aaaa/nnn".

L'inizio dei lavori è subordinato a:

- presentazione della documentazione in merito al rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008) e in materia di documentazione antimafia; ai sensi dell'art. n° 32 della L.R. 18/2016 qualora l'interessato si riservi di indicare l'impresa esecutrice dei lavori prima dell'inizio dei lavori, l'efficacia del titolo abilitativo edilizio è sospesa e i lavori non possono essere avviati fino alla comunicazione dell'avvenuto rilascio della comunicazione antimafia, richiesta dallo sportello unico a seguito della trasmissione da parte dell'interessato dei dati relativi all'impresa esecutrice ed all'invio della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.Lgs 81/2008;
- deposito del progetto esecutivo delle strutture e denuncia dei lavori, come asseverato dal tecnico incaricato nel modulo MUR A1/D1;
- progetto degli impianti indicati nel Modulo 2;

AVVERTENZE:

- I diritti dei terzi devono essere salvati, 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 titolo abilitativo, 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 titolo abilitativo, 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 titolo abilitativo 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 titolo abilitativo 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 titolo abilitativo 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

DECADENZA:

Il titolo abilitativo 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.

DESTINAZIONE D'USO:

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato con le caratteristiche risultanti dagli elaborati grafici allegati al presente provvedimento autorizzando le seguenti destinazioni d'uso:

U11 – PUBBLICI ESERCIZI;

U20 – ATTIVITÀ DI PARCHEGGIO.

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 titolo abilitativo 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 titolo abilitativo. 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 titolo abilitativo, che si rendessero necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di nuova richiesta di titolo abilitativo qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art 14 BIS della L.R. 23/04 e e ss.mm.ii., lettere a), b), c), d) ed f), oppure modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

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 Titolo abilitativo 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:

- A norma di quanto previsto dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, IL TITOLO ABILITATIVO 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.

Servizio Ambiente

RUMORE:

Non sono stati prodotti documenti nuovi pertanto permane la prescrizione dell'effettuazione del collaudo acustico con l'attività del parcheggio e del ristorante a regime

RIFIUTI:

L'area individuata nelle tavole di progetto per l'alloggiamento dei futuri contenitori della raccolta differenziata ad esclusivo utilizzo del ristorante si trova sul fronte di via Peschiera, sul marciapiede dedicato ai pedoni, pertanto non è idonea.

Occorre che sia individuata un'area opportunamente dimensionata su proprietà privata, da delimitare e schermare con elementi che ne impediscano l'utilizzo da parte di soggetti terzi e comodamente raggiungibile dai mezzi del Gestore.

I cestini che saranno posizionati dovranno essere dotati anche di posacenere.

CANALE DI MODENA

Si prescrive la presentazione di copia della concessione alla realizzazione del ponte e delle opere di messa in sicurezza della sponda del canale che sarà rilasciata dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Non essendo stati prodotti elaborati integrativi rispetto all'impianto FTV, si invita alla trasmissione di elaborati progettuali coerenti tra loro (la relazione illustrativa strategica (elaborato 56) e la relazione di progetto preliminare di impianto (elaborato 43) devono essere allineati agli elaborati grafici di progetto degli impianti (tavole 39 e 40)).

Gualtieri Vincenzo – Hera spa, per quanto di competenza, a seguito della documentazione trasmessa dallo SUAP in data 26/05/2023 con prot. 15326, si conferma il parere favorevole condizionato trasmesso in precedenza con prot.10385-47508 e si esprime parere favorevole in merito all'attraversamento del canale di Modena per collegamento viario tra Via Pia e Viale San Martino. Seguirà trasmissione del parere formale finale.

Scaringi Meri – ArpaE, per quanto di competenza, a seguito della documentazione trasmessa dallo SUAP in data 26/5/2023 con prot. 15326, si conferma la validità del parere favorevole con prescrizioni già trasmesso con prot. 79280 del 05/05/2023;

Ferrari Anna Maria - SGP- Viabilità – parere favorevole condizionato, prot. n. 4704 del 06/06/2023;

Oliva Andrea – Tecnico per Immobiltec Spa, risponde alla richiesta dell'ing. Anna Maria Ferrari esprimendo che il progetto di collegamento tra il nuovo parcheggio multipiano e la stazione ferroviaria della linea Reggio Emilia-Sassuolo ora proposto attraverso la riqualificazione dei percorsi pedonali già esistenti in via Pia, via Radici in Monte, via Goito e piazza Libertà è stato condiviso e concordato con l'amministrazione comunale;

Rino Francesco Michele SGP- Viabilità – Illuminazione Pubblica – Verde, in merito al servizio verde esprime le considerazioni racchiuse nel parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni indicate che dovranno essere recepite, e successivamente restituite in elaborati AS-BUILT in fase di collaudo delle opere, prot. 4575 del 01/06/2023 allegato alla presente. **In merito al servizio Viabilità ed Illuminazione Pubblica**, ribadisce l'espressione del parere favorevole condizionato al rispetto delle prescrizioni indicate che dovranno essere recepite e successivamente restituite in elaborati AS-BUILT in fase di collaudo, parere formalizzato in data odierna con prot. n. 4704 del 06/06/2023, allegato alla presente;

Messori Giulia – Provincia di Modena, in riferimento agli **elementi oggetto di variante urbanistica** si rilevano alcune incoerenze tra gli elaborati allegati al presente progetto in riferimento al reperimento degli standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico del Comune di Sassuolo in quanto non è pienamente chiaro se il presente procedimento comporti variante al R.U. o preveda la monetizzazione delle porzioni non realizzate di tali standard. Tali aspetti, tuttavia, sono stati chiariti all'interno del parere espresso dall'Amministrazione Comunale di Sassuolo ed allegato al presente verbale.

In riferimento agli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza dei **percorsi di collegamento tra il nuovo parcheggio, la stazione ferroviaria ed il centro storico di Sassuolo** si ribadisce che l'art. 53 L.R. 24/2017 prevede l'elaborazione di una progettazione almeno definitiva di tutte le opere previste all'interno del procedimento. Si rileva che gli elaborati relativi alle sopraccitate opere di riqualificazione dei percorsi per la mobilità dolce (n. 144) non rivestono le caratteristiche di un progetto definitivo e che tali opere vengono individuate tra gli interventi volti a garantire l'interesse pubblico dell'intero procedimento.

Si prende atto di quanto espresso in sede di CdS dall'Amministrazione Comunale di Sassuolo e da SGP in merito alla volontà di portare avanti successive fasi di negoziazione e valutazione con i Proponenti che conducano alla progettazione di tali opere a livello esecutivo ed alla loro realizzazione, condizionando alla effettiva realizzazione di tali opere l'agibilità del fabbricato ad uso parcheggio-ristorante-sala conferenze, nonché garantendo una immediata e completa realizzazione di tutte le opere previste.

In riferimento alle **opere di compensazione** previste si rileva che, diversamente da quanto precedentemente riportato negli elaborati, non viene prevista l'integrale piantumazione delle alberature previste a compensazione delle emissioni nelle aree di pertinenza dell'ospedale di Sassuolo. La tav 15.4 (Relazione tecnica - Opere a verde di compensazione presso l'Ospedale di Sassuolo) indica infatti che 240 delle 350 piante delle quali si prevede la piantumazione dovranno essere messe a dimora "in altri siti idonei al pieno sviluppo delle alberature", senza specificarne l'effettiva collocazione.

Alla luce del fatto che il procedimento ex art. 53 L.R. 24/2017 prevede l'approvazione di un progetto avente carattere definitivo risulta necessario, in sede di approvazione del procedimento, individuare la localizzazione e le caratteristiche delle opere di compensazione previste. A tal riguardo la Provincia di Modena indica alcune aree di sua proprietà nelle quali, eventualmente, potrebbero essere localizzate tali piantumazioni. Si tratta dei terreni di cui al foglio 39, mappale 247, fronte foglio 25 mappale 60 in adiacenza al percorso natura, foglio 38 mappali 195, 197 e 199 in adiacenza al percorso del Canocchiale.

I dati dei flussi di traffico giornalieri attratti dal presente intervento, previsti nella Valsat (par. 4.6.2) e le valutazioni effettuate nello "**studio di viabilità e traffico**", si ritengono coerenti con le strategie di quadro programmatico derivanti dal PGTU di Sassuolo, nell'ambito del quadrante in oggetto, e delle premesse riportate al quadro 4.2 del suddetto studio di viabilità e traffico.

In riferimento alla conformità al vigente PTCP si ribadiscono le prescrizioni già riportate nel verbale della III^a C.d.S. In particolare, si rileva che l'intervento ricade all'interno di un **Settore di Ricarica di tipo A – area di ricarica diretta della falda**, si cui all'art. 12a del vigente PTCP. Si prescrive a tal proposito il rispetto del suddetto art. 12A e delle disposizioni di cui all'allegato 1.4 del vigente PTCP riportate nel verbale della III^a CdS, laddove previste nella realizzazione del progetto e/o in fase di cantiere.

L'intervento ricade all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, si richiamano a tal proposito le prescrizioni di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP relativamente al rispetto del principio di **attenuazione idraulica**.

In relazione al **parere in merito alla riduzione del rischio geologico-sismico** di cui alla L.R. 19/2008, come anticipato in sede di III^a CdS, si esprime parere favorevole.

Ghinolfi Angelo – Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale – Con riferimento al progetto in oggetto, si conferma per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi, parere positivo all'intervento. E' in corso di istruttoria a favore del lottizzante ditta Immobiltec pratica rilascio di concessione per la realizzazione del nuovo manufatto di attraversamento del Canale di Modena (alias Canale Maestro) in comune di Sassuolo;

Il responsabile del procedimento alle ore 10:52 non richiedendo nessun altro la parola prende atto che la conferenza di servizi in quarta seduta si è conclusa con esito favorevole con prescrizioni.

Il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 lett. a), della L.R n. 24/2017 relativo alla approvazione del progetto di riqualificazione dell'area sita nel capoluogo tra via Pia e via Peschiera, mediante la realizzazione di un parcheggio di interscambio con bar / ristorante e sala conferenze, in un'area privata di proprietà della ditta IMMOBILTEC SPA, il potenziamento dei collegamenti con le stazioni ferroviarie – stazione bus, il centro storico e la realizzazione di una nuova piazza di quartiere, comportante Variante alla strumentazione urbanistica del Comune di Sassuolo, è demandato ad apposita Determinazione Motivata di Conclusione Positiva della Conferenza di Servizi.

La variante alla strumentazione urbanistica del Comune di Sassuolo nonché la convenzione urbanistica dovranno essere ratificati dal consiglio comunale del Comune di Sassuolo entro 30 gg dalla data della determinazione dirigenziale.

Distinti saluti.

Il Responsabile
SUAP Distretto Ceramico
Dott. Giovanni D'Andrea
(Firmato digitalmente)

Visto Il Direttore
Settore II ambiente e territorio
Comune di Sassuolo
SUAP Distretto Ceramico
Arch. Andrea Illari

Atto firmato elettronicamente secondo le norme vigenti. Certificato rilasciato da Infocamere S.C.p.A.

(da sottoscrivere in caso di stampa) La presente copia, composta da n. ____ fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

_____ , _____ , _____ , _____ , _____
(luogo) (data) (qualifica) (cognome-nome) (firma)