



Comune di Fiorano Modenese
Provincia di Modena

**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTE**

ACCORDO DI PROGRAMMA, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs 267/2000 nonché degli artt. 59/60 della L.R. n. 24/2017, per la *realizzazione di un intervento di rigenerazione urbana di immobile pubblico connesso a intervento di rigenerazione urbana di iniziativa privata per la realizzazione della nuova sede di uffici a servizio dell'azienda Kerakoll* in Via Circondariale San Francesco 4 e 6.

CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE
ex art. 14, comma 3, della L. n. 241/90

VERBALE SEDUTA CONCLUSIVA

L'anno duemilaventicinque (2025), il giorno ventuno (21) del mese di novembre (11), alle ore 10.00, in modalità mista (in presenza ed online), è convocata la Conferenza di Servizi ai sensi della L. n. 241/90, secondo quanto previsto all'art. 14 comma 3.

Presiede la Conferenza l'Arch. Cristina Scaravonati, Dirigente del Settore III Pianificazione e Gestione del Territorio.

Partecipa Yuri Costi, in rappresentanza del Sindaco di Fiorano Modenese.

Ricopre le funzioni di Segretario verbalizzante l'Arch. Maria Petruzzello, in qualità di istruttore direttivo tecnico del Servizio Urbanistica del Comune di Fiorano Modenese.

Premesso che con delibera G.C. n. 60 del 09.05.2024 ad oggetto "Atto di indirizzo per la promozione di un Accordo di programma, ai sensi degli artt. 59-60 della L.R. 24/2017, per la realizzazione di intervento di rigenerazione urbana di immobile pubblico connesso a intervento di rigenerazione urbana di iniziativa privata per la realizzazione della nuova sede di uffici a servizio dell'azienda KERAKOLL", l'Amministrazione comunale:

- ha riconosciuto, per quanto di competenza, il prevalente interesse pubblico all'intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica, da attuare su Via Santa Caterina da Siena, nelle modalità definite dal Piano Urbano Strategico predisposto dall'Università di Parma;
- preso atto della comunicazione inoltrata dalla Società Kerakoll S.p.A. ed acquisita agli atti del Comune di Fiorano Modenese con prot.n. 4299 del 27.02.2024 avente ad oggetto l'interesse ad eseguire un intervento di rigenerazione urbana di un'ampia area del territorio comunale per realizzare la nuova sede degli uffici connessi funzionalmente e a servizio delle attività dell'azienda Kerakoll;
- ha preso atto dell'interesse espresso dalla Società Kerakoll rivolto ad eventuali procedure tecnico-amministrative idonee all'attivazione di interventi di rigenerazione urbana di prioritario interesse

pubblico, in affiancamento e a sostegno all'intervento di rigenerazione urbana privata sopra descritto, anche anticipatorie degli obiettivi del PUG, in attuazione dei principi della LR n. 24/2017;

- ha riconosciuto, sulla base di una prima preventiva istruttoria, la possibilità di realizzare gli obiettivi suddetti favorendo la convergenza dell'impegno pubblico-privato verso medesime finalità di valorizzazione territoriale, attraverso specifico Accordo di Programma in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R.24/2017;

Premesso altresì che:

- la società Kerakoll S.p.A. ha presentato, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 nonché degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione, acquisita agli atti con prot. n. 12785 del 23.05.2024;
- oggetto della Conferenza dei servizi è l'acquisizione delle posizioni, dei pareri e delle prescrizioni da parte dei vari enti e/o amministrazioni coinvolte in merito alla sostenibilità della variante alla strumentazione urbanistica ed alla proposta progettuale nonché l'acquisizione dei pareri e delle prescrizioni da parte dei vari enti e/o delle amministrazioni coinvolte per la fase successiva di progettazione esecutiva (richiesta titoli abilitativi);

Dato atto che:

- l'area interessata dall'intervento privato è catastalmente censita al foglio 15 mappali 27-28-121-144-145-146 ed è individuata dagli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) come ambito AR.2d Ambito da riqualificare – trasformazione urbanistica;
- l'area interessata dall'intervento pubblico è catastalmente censita al foglio 12 mappali 136-256-352 ed è individuata dagli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) come COLL.U.c. (Par) - Spazi ed attrezzature collettive di livello urbano (Parchi urbani);

Considerato:

- che lo scrivente Servizio ha provveduto alla convocazione della presente conferenza dei servizi ai sensi della L. n. 241/90, con prot. n. 14304 del 06.06.2024;
- che con lo stesso atto ha provveduto ad invitare a partecipare i seguenti Enti e/o Amministrazioni, di cui:
 - Provincia di Modena
 - A.R.P.A.E. – Servizio Territoriale
 - AUSL Modena
 - Gruppo Hera S.p.A.
 - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio
 - E-Distribuzione S.p.A.
 - Terna-Firenze
 - Snam Rete gas S.p.A.
 - Telecom Italia S.p.A.

Richiamati i verbali relativi alla:

- prima seduta di CdS svoltasi in data 11.07.2024, trasmesso a tutti gli enti coinvolti con prot. n. 22124 del 05.09.2024;
- seconda seduta di CdS svoltasi in data 12.03.2025, trasmessa a tutti gli enti coinvolti con prot. n. 7830 del 03.04.2025;
- terza seduta di CdS svoltasi in data 22.05.2025, trasmessa a tutti gli enti coinvolti con prot. n. 13846 del 03.06.2025;

Vista la documentazione integrativa acquisita agli atti con prot. n. 29297 del 01.12.2025 e con prot. n. 6917 del 23.03.2026;

Vista altresì la documentazione coordinata e comprensiva anche della documentazione integrativa di cui al punto precedente che è possibile consultare e/o scaricare al link di seguito riportato:

<https://drive.google.com/drive/folders/1kZKBI5cfCGMgEdyg3v7Jj5Z6bzVuJYu5?usp=sharing>

Considerato altresì che tra gli enti e/o amministrazioni convocati:

- nessuno è intervenuto in presenza;
- sono presenti tramite collegamento telematico (via meet) i rappresentanti dei seguenti enti e/o amministrazioni:

NOME	ENTE	FUNZIONE
Arch. Denis Bertoncelli	PROVINCIA DI MODENA	Funzionario
Dott. essa Meri Scaringi	ARPAE	Funzionario

nonché rappresentanti della proprietà e dei gruppi di progettazione:

NOME	FUNZIONE
Matteo Bavutti	per Kerakoll
Avv. Simona Della Casa	consulente
Arch. Aldo Ansaloni	gruppo progettazione Iosa Ghini Associati
Arch. Davide Seu	gruppo progettazione Iosa Ghini Associati
Arch. Ermanno Susa	gruppo progettazione Iosa Ghini Associati
Elisa Borsari	gruppo progettazione Politecnica
A. Cecchelli	gruppo progettazione Politecnica
Ing. P. Muratori	gruppo progettazione Politecnica
Ing. Marco Stagni	consulente VALSAT
Davide Corti	consulente VALSAT

Dato atto che, alla data odierna, sono pervenuti i seguenti contributi (allegati al presente verbale):

SNAM – opere non interferiscono con impianti	prot. n. 15582 del 19.06.2024
TERNA RETE ITALIA	prot. n. 138 del 03.01.2025
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO	prot. n. 6047 del 13.03.2025
GRUPPO HERA S.p.A. - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.	prot. n. 9465 del 18.04.2025
ARPAE	prot. n. 12769 del 22.05.2025

TUTTO CIÒ' PREMESSO E CONSTATATO

Il Presidente, Arch. Cristina Scaravonati, dichiara aperta la seduta della Conferenza dei servizi alle ore 10.00.

Ripercorre i lavori svolti finora dalla conferenza in merito all'Accordo di Programma tra la Provincia di Modena, il Comune di Fiorano Modenese e la società Kerakoll, avviati con la prima seduta nel luglio 2024. L'obiettivo è l'attuazione di due interventi di rigenerazione urbana di cui uno di iniziativa privata e l'altro di finalità pubblica pur se attuato dal privato.

La proposta progettuale avanzata dalla società Kerakoll S.p.A. riguarda la riqualificazione di un'area classificata quale Ambito AR.2d dal PSC vigente, ma mai attuata perché non inserita nel POC. L'area versa attualmente in condizioni di trascuratezza e precarietà: la società Kerakoll, acquistando l'area, si è assunta la responsabilità di attuare l'intervento di rigenerazione unitamente alle opere di bonifica del suolo, che si prevedono impegnative sotto il profilo economico ma che, a lavori ultimati, restituiranno un ambiente risanato.

L'intervento con finalità pubblica interessa la riqualificazione del "Parco Vittime delle Foibe" lungo Via Santa Caterina: pur trattandosi di un'area già a verde necessita di interventi per rafforzare la sua identità.

Tale intervento è stato condiviso con la Provincia di Modena nella seduta di marzo 2025: sono state presentate le due diverse ipotesi tra loro alternative i cui interventi sono stati suddivisi in stralci funzionali attuativi che consentono all'Amministrazione comunale di realizzare l'intervento in step progressivi.

E' stata presentata una proposta base ed una proposta più complessa e più costosa.

La proposta base riguarda il ridisegno del parco urbano, dell'area mercatale e dell'area di sgambamento cani (stralci A, B, C, D, E) e risulta conforme allo strumento urbanistico vigente (RUE).

La proposta più complessa include anche delle strutture ad uso collettivo (stralci F, G) e non è conforme al RUE vigente.

Per non apportare una variante agli strumenti urbanistici vigenti anche per l'intervento pubblico, è stata scelta l'ipotesi base, limitatamente agli stralci A, B, C, D, E, escludendo gli stralci F e G. L'Accordo di Programma costituirà variante dello strumento urbanistico per l'intervento privato, ma non per l'intervento pubblico.

Nel corso delle sedute precedenti sono emerse delle osservazioni e, pertanto, la proposta progettuale è stata oggetto di integrazioni.

La Provincia Modena ha intravisto la necessità di rafforzare l'interesse pubblico, richiedendo l'individuazione di percorsi ciclopeditoni coerenti con il PUMS. Per tale ragione, il soggetto attuatore si è impegnato a completare la pista ciclopeditona mediante il collegamento tra la pista ciclabile esistente su Via Cameazzo con la pista ciclopeditona che corre lungo Via Circondariale San Francesco, fino al raggiungimento dei parcheggi pubblici dell'area cimiteriale.

Inoltre, la Provincia aveva chiesto di valutare un'alternativa di accesso e uscita sulla via Circondariale San Francesco: si è proceduto ottimizzando le corsie di manovra aggiunte sulla Circondariale San Francesco, prevedendone il monitoraggio una volta messe in esercizio.

Nella seduta di marzo 2025, è stato affrontato con ARPAE il tema della bonifica dei suoli e l'attenzione da riservare alla fase di cantiere.

Nei 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'Accordo di Programma, dal 18 giugno al 17 agosto 2025, è pervenuta un'unica osservazione da parte dall'Hotel Executive, posto in adiacenza all'area in esame lungo la Via Boschetti, dove si chiedeva di riservare uno spazio per pullman e aree di manovra, nonché di destinare l'area antistante a verde di mitigazione per un possibile nuovo accesso.

L'osservazione è stata ritenuta parzialmente accoglibile a causa dell'incompatibilità delle opere di urbanizzazione con mezzi di grandi dimensioni, e, pertanto, la proposta progettuale avanzata dalla società Kerakoll non è stata sostanzialmente rivista. Tuttavia, accogliendo parzialmente la richiesta, sono stati uniti tre o quattro posti auto sul lato nord dell'albergo per individuare una piazzola più ampia destinata a un minibus, le cui dimensioni sono compatibili con gli spazi di manovra e le opere di urbanizzazione proposte. Pertanto, non essendoci variazioni sostanziali, si è ritenuto non necessario l'accoglimento di un nuovo parere da parte degli enti.

L'arch. Scaravonati informa poi gli enti che l'amministrazione comunale ha intrapreso, contestualmente, un percorso di partecipazione pubblica e confronto con le associazioni di categoria e gli operatori sulle aree pubbliche, in merito al posizionamento e all'ampiezza delle aree del mercato. Nonostante il dibattito faticoso, l'amministrazione ribadisce che eventuali varianti future che non incidono sull'obiettivo, sui parametri urbanistico-edilizi e ambientali, e non modificano la sostanza del progetto, saranno gestite nell'ambito del processo di partecipazione e condivisione previsto dall'accordo di programma.

Procede poi con la lettura dei punti da risolvere evidenziati dalla Provincia di Modena e contenuti nel verbale della seduta di CdS del 22.05.2025 specificando che, prima della conclusione dei lavori della conferenza dei servizi, è necessario provvedere ad integrare e/o perfezionare la documentazione per procedere poi alla sottoscrizione dell'Accordo e, pertanto:

- inserire nell'art. 5 dell'Accordo l'impegno da parte del soggetto attuatore a mettere in campo le eventuali misure correttive (non solo individuarle) derivanti dalle criticità che il collegio di vigilanza accerterà attraverso il monitoraggio, specialmente sulla viabilità;
- in merito al Collegio di vigilanza, si è convenuto di integrare la possibilità di includere consulenti esterni qualificati, qualora necessario;
- nel testo dell'Accordo, si suggerisce di far riferimento alla Valsat, quale parte integrante e sostanziale, in particolare per quanto riguarda le misure mitigative, le compensazioni degli impatti e l'obbligo del soggetto attuatore di attivare il monitoraggio e mettere in atto le eventuali misure correttive che si renderanno necessarie in caso di criticità;
- aggiornare la Scheda Urbanistica con le attività di mitigazione derivanti dalla Valsat specificando il quantitativo delle piantumazioni: la Scheda Urbanistica dovrà indicare il numero minimo totale di piante

richiesto dal RUE. Si definisce quale strategia di piantumazione che il numero di alberature totali deve essere ripartito tra l'area Kerakoll e l'area del Parco di Santa Caterina. Qualora non fosse possibile piantumare l'intero numero nell'area Kerakoll (a causa di vincoli o infrastrutture interrato), la quantità mancante verrà compensata con la prevista piantumazione nell'area pubblica di Via Santa Caterina: questo approccio garantisce l'equilibrio e il rispetto del RUE, evitando una variante urbanistica;

- aggiornare la Tavola 9 del Masterplan evidenziando graficamente (con colore o campitura) gli stralci funzionali (A B C D E) relativi all'intervento di interesse pubblico che sono inclusi nell'intervento disciplinato dall'Accordo.

La **Provincia di Modena** interviene richiamando anche al rispetto di quanto riportato nell'Atto del Presidente dove si prescrive di verificare quale ente abbia la competenza idraulica sul canale di Fiorano (tombinato), presente nel Parco Santa Caterina.

L'arch. Scaravonati afferma che l'amministrazione si impegna a tenere conto di questo aspetto in fase di sviluppo progettuale.

La **Provincia di Modena**, in conclusione, conferma quanto espresso con Atto del Presidente n. 73 del 06/06/2025 e precisamente:

- non solleva riserve di natura urbanistica. Ribadisce comunque la necessità, prima di pervenire alla sottoscrizione dell'accordo, di perfezionare la documentazione sulla base delle indicazioni fornite nell'ambito dell'istruttoria allegata all'Atto del Presidente sopracitato
- richiama il parere tecnico favorevole in merito alla riduzione del rischio sismico acquisito agli Atti Provinciali al prot. 19601 del 04/06/2025 e allegato al suddetto Atto del Presidente
- in riferimento alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, alla luce:
 - 1) dei pareri complessivamente pervenuti,
 - 2) delle osservazioni e delle relative controdeduzioni,
 - 3) delle prescrizioni in materia di VAS formulate in via preliminare nell'istruttoria allegata all'Atto del Presidente n. 73/2025

esprime parere tecnico favorevole in merito alla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, nel rispetto delle prescrizioni già fornite nell'istruttoria allegata al sopracitato atto.

Gli enti concordano nel considerare conclusiva la seduta della conferenza odierna.

L' avv. Simona Della Casa si impegna ad elaborare un cronoprogramma procedurale dettagliato da utilizzare come strumento orientativo, sia per l'amministrazione che per il soggetto attuatore.

La seduta si conclude alle ore 11.00.

Sarà inoltrato il verbale della presente seduta agli enti e/o amministrazioni coinvolte allegando tutti i pareri pervenuti.

Il verbale viene sottoscritto dai presenti:

- Arch. Cristina Scaravonati (Comune di Fiorano Modenese)
- Arch. Denis Bertoncelli (Provincia di Modena)
- Dott.essa Meri Scaringi (ARPAE)

Cristina Scaravonati
COMUNE FIORANO MODENESE
/84001590367
01/04/2026 13:51:05
GMT+02:00

Firmato digitalmente da: Denis
Bertoncelli
Data: 03/04/2026 12:33:13

