

# COMUNE DI CAMPOGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Oggetto:

## PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art.4 e dell'art.38 della L.R. 24/2017 - Ambito Produttivo 43.30  
PER LA REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO LOGISTICO  
DA REALIZZARSI SUL LOTTO DI TERRENO  
SITO IN VIA BARCHETTA ANGOLO VIA DEL LAVORO

Spazio a disposizione dell'Ufficio Tecnico

Numero di PROTOCOLLO:

PROPRIETA':

BORCIANI MAURIZIO

Via San Martino n. 91, Campogalliano (MO)  
C.F. : BRC MRZ 60D25 F257G

BORCIANI STEFANO

Via San Martino n. 113, Campogalliano (MO)  
C.F. : BRC SFN 67C01 F257V

ATTUATORE

F&L s.r.l

Via Benzoni n.11 Crema  
P.Iva/C.F. : 01693240192

UTILIZZATORE:



SDA S.p.A.

Viale Europa n.175 Roma  
P.Iva/C.F. : 05714511002.

PROGETTAZIONE:



F-INGEGNERIA s.r.l.

Via D. Gazzani n°8/2 - 40012 - Calderara di Reno (Bo)

Tel. uff. 051-0266175 . Mob.338-5901001

C.F./P.Iva: 03891501201 - e-mail: info@f-ingegneria.it

Progettista Ing. Gianfranco Flotta

CONTENUTO:

## CONVENZIONE URBANISTICA SCHEMA

commessa	lotto	disciplina	fase progettuale	revisione	elaborato
21.105	00	AR	AO	04	G01

Nome del file

Scala

Data

XRIF\_COPERTINE.dwg

-

18/10/2023

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI  
CAMPOGALLIANO, I SIGNORI \_\_\_\_\_,  
LE SOCIETA' \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ PER LA COSTRUZIONE DI  
UNCAPANNONE E RELATIVE OU....  
REPUBBLICA ITALIANA**

Il

in Campogalliano e nei locali alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 1.

Innanzi a me \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ e residente con studio alla Via \_\_\_\_\_,

**SI COSTITUISCONO**

DA UNA PARTE

- Il "**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**" con sede in Campogalliano (MO) alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, c.f. dichiarato 00308030360 in persona di \_\_\_\_\_

in qualità di Responsabile del settore Servizi al Territorio del Comune di Campogalliano (MO) (p.iva 00308030360), agente in virtù dell'atto di nomina dei responsabili delle posizioni organizzative, atto monocratico del Sindaco n. 12 del 28/12/2022, domiciliato per la carica in Campogalliano (MO), P.zza Vittorio Emanuele II° n. 1, presso il Palazzo Municipale, di seguito e per brevità denominato "**Comune**", autorizzato ad intervenire al presente atto per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale di approvazione dell'accordo operativo ex art. 38 della LR 24/2017, n. .... in data 23/10/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, conservata agli atti;

DALL'ALTRA

- Il signor Borciani Maurizio "Proprietà"
- Il signor Borciani Stefano "Proprietà"
- La società F&L srl "soggetto attuatore/esecutore";

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

Gli stessi costituiti

## **PREMESSO CHE:**

- La Legge Regionale n. 24/2017, al fine di dare attuazione ai principi di tutela del territorio e di rigenerazione della città costruita, prevede che, entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva dei P.S.C., P.O.C. e R.U.E., consentendo peraltro ai Comuni, in via transitoria, di "...promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC".
  - La Giunta Comunale del Comune di Campogalliano, in applicazione dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della L.R. 24/2017, allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, con delibera di G.C. n.55 del 20/06/2018 approvava il bando per la selezione delle manifestazioni di interesse.
  - A seguito di avviso pubblico di manifestazione di interesse i privati avanzavano proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi.
  - Con atto deliberativo n. 41, del 19/12/2018, il Consiglio Comunale selezionava gli ambiti a cui dare immediata attuazione, anche parzialmente, mediante la presentazione di accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 e s.m.i..
- Tra le aree a cui dare immediata attuazione risulta l'ambito territoriale ASP\_S\_E 43.30.
- in data 22/12/2021 prot. 13896-13897-13898-13899 e successive integrazioni veniva presentata la proposta di accordo operativo relativa alla manifestazione di interesse del 27/09/2018 prot. 9566.
  - Con **D.C.C. n. \_\_\_\_\_ in data 23/10/2023** il Consiglio Comunale autorizzava la stipula dell'accordo ai sensi dell'articolo 38, c. 12 della L.R. 24/17 e s.m.i., secondo lo schema approvato. L'accordo operativo, di cui all'art. 38 della L.R. 24/17 e s.m.i, veniva, pertanto, stipulato in data odierna con atto da me notaio ricevuto rep. n.

## **RICHIAMATE**

- La delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 29 dicembre 2014, con cui veniva approvato il Piano strutturale Comunale;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2015, con cui veniva approvato il Regolamento urbanistico edilizio – Norme generali;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2015, con cui veniva approvata la Carta Unica del Territorio – Norme coordinate di PSC e RUE.
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 17/07/2023 con cui veniva approvato l'Accordo territoriale "Polo Intermodale della logistica" ai sensi dell'art. 100.30.80 del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 17/07/2023 con cui veniva adottata la proposta di Piano urbanistico Generale dell'Unione Terre d'Argine ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017
- La deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 13/06/2022 con cui veniva attestata la conformità alla disciplina del PSC della proposta di accordo operativo presentata, sull'ambito per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento ASP-S-E 43.30, in data 22/12/2021 con prot.lli 13896-13897-13898-13899 e successive integrazioni

## **VISTA:**

la proposta di accordo operativo acquisito agli atti comunali in data 22/12/2021 ai prot 13896-13897-13898-13899 e successivi aggiornamenti, presentata dal soggetto attuatore e composta dai seguenti elaborati e definitivamente approvati con delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ in data 23/10/2023:

### **ELABORATI AMMINISTRATIVI GENERALI**

- 21.105.CAM PRO AR AO G 00 03 Elenco elaborati
- 21.105.CAM PRO AR AO G 01 03 Convenzione urbanistica - BOZZA
- 21.105.CAM PRO AR AO G 02 03 Cronoprogramma
- 21.105.CAM PRO AR AO G 03 03 Relazione economico-finanziaria
- 21.105.CAM PRO AR AO G 04 03 Documento di VALSAT
- 21.105.CAM PRO AR AO G 05 00 Procura speciale
- 21.105.CAM PRO AR AO G 06 00 Certificazione camerale in filigrana
- 21.105.CAM PRO AR AO G 07 00 Atto d'obbligo

### **PROGETTO URBANO**

#### **RELAZIONI**

- 21.105.CAM PRO AR AO GA 01 03 Proposta di accordo - BOZZA
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 02 03 Relazione illustrativa
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 03 03 Norme Tecniche di Attuazione
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 04 03 Relazione idraulica
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 05 03 Relazione geologica
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 06a 03 Relazione impatto acustico
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 06b 00 Relazione impatto acustico - in fase di cantiere
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 07 03 Relazione fotografica
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 08 03 Relazione rispetto parametri APEA
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 09 03 CME Computo Metrico Estimativo
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 10 03 EPU Elenco Prezzi Unitari
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 11 03 Relazione impatto traffico veicolare
- 21.105.CAM PRO AR AO GA 12 00 Relazione preliminare di utilizzo terre e rocce da scavo

#### **ELABORATI GRAFICI**

- 21.105.CAM PRO AR AO A 01 03 Stato di Progetto - Inquadramento Urbanistico e Catastale 1:2000
- 21.105.CAM PRO AR AO A 02 03 Stato Attuale - Rilievo celerimetrico 1:1000
- 21.105.CAM PRO AR AO A 03 03 Sovrapposizione catastale 1:1000
- 21.105.CAM PRO AR AO A 04 03 Documentazione Fotografica 1:1000
- 21.105.CAM PRO AR AO A 05a 03 Planimetria aree da monetizzare VARIE
- 21.105.CAM PRO AR AO A 05b 03 Planimetria aree cessione finale VARIE
- 21.105.CAM PRO AR AO A 06 03 Tavola dei vincoli 1:500
- 21.105.CAM PRO AR AO A 07 03 Definizione area di intervento 1:500
- 21.105.CAM PRO AR AO A 08 03 Planimetria di progetto 1:500
- 21.105.CAM PRO AR AO A 09 03 Dotazione territoriali e requisiti ambientali 1:500
- 21.105.CAM PRO AR AO A 10 03 Indici e parcheggi 1:500
- 21.105.CAM PRO AR AO A 11 03 Planimetria del verde 1:500
- 21.105.CAM PRO AR AO A 12 03 Viabilità e segnaletica 1:500
- 21.105.CAM PRO AR AO A 13 03 Piante 1:200
- 21.105.CAM PRO AR AO A 14 03 Sezioni e prospetti 1:200
- 21.105.CAM PRO AR AO A 15 03 Locali tecnici VARIE
- 21.105.CAM PRO AR AO A 16 03 Schema impianti fognari privati e dettagli VARIE
- 21.105.CAM PRO AR AO A 17 03 Schema reti utenze VARIE
- 21.105.CAM PRO AR AO A 18 03 Dotazioni territoriali -Planimetria di progetto e segnaletica VARIE

21.105.CAM PRO AR AO A 19a 03 Dotazioni territoriali -Rete fognaria e idrica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 19b 03 Dotazioni territoriali -Rete elettrica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 20 03 Parcheggio pubblico -Planimetria di progetto e segnaletica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 21 03 Parcheggio pubblico -Rete fognaria e Rete elettrica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 22 03 Book 3D -  
21.105.CAM PRO AR AO A 23 03 Tratto Pista Ciclabile di collegamento-Progetto VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 24 03 Flussi Traffico VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 25 03 Aree verdi di cessione da mantenere VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 26 00 Planimetria scavi e rinterri 1:1000

## TUTTO CIO' PREMESSO

e previa ratifica di quanto esposto in narrativa, che si vuole faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

### **Art. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il soggetto Attuatore e la Proprietà assumono, senza alcuna riserva, gli oneri ed obblighi convenzionali che seguono fino al completo assolvimento degli stessi, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

Il soggetto Attuatore e la Proprietà rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto Attuatore e dalla Proprietà si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto Attuatore e la Proprietà sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto Attuatore e dalla Proprietà non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni eventuale danno dovesse derivarne.

L'eventuale subentro di altra ditta utilizzatrice è subordinato alla condizione che il nuovo utilizzatore dell'area abbia caratteristiche analoghe a quelle della SDA, ovvero, conforme alla destinazione produttiva/industriale previo nulla osta preventivo della Giunta Comunale.

E' previsto l'**obbligo**, in capo all'attuatore di farsi carico, durante la fase di esercizio dell'attività che si insedierà all'interno dei volumi previsti, del **monitoraggio delle componenti atmosferiche ed acustiche**. Tale monitoraggio, secondo le modalità indicate nell'elaborato G04 - Integrazione al Documento di Valsat, dovrà essere avviato dopo sei mesi dall'insediamento dell'attività e per un periodo minimo di almeno 7 anni, con cadenza triennale.

### **ART. 2 - OGGETTO E SCOPO**

La presente convenzione recepisce i contenuti dell'accordo operativo così come definitivamente approvato a seguito delle osservazioni, dei pareri e delle prescrizioni, dal Consiglio Comunale, con

D.C.C. n. in data 23/10/2023 ed ha ad oggetto la realizzazione dell'intervento di costruzione di un capannone mediante l'utilizzo della capacità edificatoria dell'ambito territoriale ASP\_S\_E 43.30. L'area interessata dall'intervento urbanistico, a seguire denominata "Ambito produttivo Borciani", risulta identificata al catasto del Comune di Campogalliano come di seguito identificato e precisamente:

Foglio	Mappale	Ambito Territoriale	Superficie territoriale di ambito	
26	369	Ceduto al Comune	86	
31	607		7.596	frazionamento map. 607 per garantire passaggio al fabbricato borciani (-310 mq)
31	605		18.758	
31	604	Ceduto al Comune	1.789	
31	606	Ceduto al Comune	1.329	

per un'estensione complessiva di mq 29.558

L'intervento che dovrà essere attuato in forma unitaria vede:

- a) la realizzazione di un corpo di fabbrica di superficie coperta complessiva pari a 5.524 mq comprensivo di magazzino e uffici;
- b) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati per auto e della viabilità a servizio dell'insediamento;
- c) Il tombinamento del fosso parallelo a Via Barchetta (prosecuzione viale Italia) e l'allargamento della sede stradale di Via Barchetta stessa;
- d) la realizzazione delle opere di interesse pubblico consistenti:
  - 1) in una porzione di pista ciclabile che costeggia Via del Lavoro, fino all'incrocio con Via Barchetta e che chiude il circuito ciclabile che dal centro di Campogalliano arriva fino alla zona produttiva di Via Barchetta;
  - 2) nella realizzazione della fascia di mitigazione ambientale lungo il confine tra l'ambito agricolo e l'ambito oggetto di intervento;
  - 3) nella salvaguardia della fascia di rispetto della rete ferroviaria prevista dal PSC;
  - 4) nella realizzazione del parcheggio pubblico per auto e autoarticolati;
  - 5) nella realizzazione di un attraversamento pedonale in corrispondenza del nuovo parcheggio pubblico di urbanizzazione in via Barchetta.

L'intervento sarà realizzato come unico lotto comprensivo degli interventi di interesse pubblico nel rispetto degli elaborati, ma si procederà alla presentazione della richiesta di due titoli abilitativi.

Considerati gli impegni assunti nella manifestazione di interesse acquisita agli atti comunali in data

27/09/2018 prot. 9566, la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e la cessione delle aree di dotazione, sono esclusivo onere della proprietà e del soggetto Attuatore e pertanto non potranno essere oggetto di scomputo del contributo di costruzione.

Le aree di cessione delle dotazioni, di cui alla Tav. 05B parte integrante e sostanziale del presente atto, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Campogalliano entro e non oltre 60 giorni dal termine utile della conclusione delle opere di interesse pubblico e, comunque, previo collaudo. Eventuali varianti in corso d'opera sono ammesse, nel rispetto delle normative vigenti, a condizione che siano rispettate le volumetrie e le superfici utili di cui agli elaborati grafici allegati al presente atto quale parte integrante.

### **ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha una durata temporale pari alla durata dell'accordo operativo stipulato in data odierna e pertanto la data ultima di validità del presente atto è fissata alla data di scadenza del titolo edilizio. Non sono ammesse deroghe alla durata della presente convenzione ad eccezione di eventuali esigenze di interesse pubblico, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

### **ART. 4. TERMINI PER LA RICHIESTA DEI TITOLI ABILITATIVI E PER REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Ai sensi del disposto dell'articolo 4 comma 5 della Legge Regionale 24/17, la presente convenzione prevede termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurarne l'immediata attuazione.

Il termine per la Presentazione della richiesta del permesso a costruire per la realizzazione degli interventi, di cui al progetto urbano e per il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, è fissato in sei mesi dalla stipula della presente convenzione. Si tratterà di due distinti permessi a costruire.

Il termine per l'esecuzione e la realizzazione a regola d'arte dei suddetti interventi è fissato in anni tre dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il titolo abilitativo seguirà comunque la disciplina stabilita dalle leggi vigenti al momento del suo rilascio e durante la sua validità.

La mancata richiesta del permesso a costruire entro i termini previsti dalla presente convenzione, comporterà la decadenza della stessa.

### **ART. 5: BENI OGGETTO DI INTERVENTO**

La Proprietà dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree oggetto di intervento di seguito elencate:

Foglio	Mappale	Ambito Territoriale	Superficie territoriale di ambito	
26	369	Ceduto al Comune	86	
31	607		7.596	frazionamento map. 607 per garantire passaggio al fabbricato borciani

				(-310 mq)
31	605		18.758	
31	604	Ceduto al Comune	1.789	
31	606	Ceduto al Comune	1.329	

Tali aree confinano nel complesso:

#### **Art. 6 CESSIONE DELLE AREE**

Le aree oggetto di cessione, identificate nella Tavola 05B saranno opportunamente frazionate a carico e cura dell'attuatore. Le suddette aree saranno cedute al Comune di Campogalliano gratuitamente. Ogni onere è ad esclusivo carico dell'attuatore. Le aree oggetto di cessione dovranno essere cedute dall'Attuatore al Comune di Campogalliano entro e non oltre 60 giorni dal termine utile per la conclusione delle opere di interesse pubblico e, comunque previo collaudo.

La cessione delle aree può avvenire anche prima del formale rilascio del collaudo purché siano stati ottenuti tutti i nulla-osta ed i pareri favorevoli rilasciati dagli enti gestori dei sottoservizi interessati dagli interventi e sia stato rilasciato parere favorevole del collaudatore in corso d'opera.

#### **ART. 7 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE**

Il soggetto Attuatore deve farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi oggetto di cessione a decorrere dalla data di avvenuta cessione a favore del comune di Campogalliano e per almeno i successivi 50 anni. Le aree verdi in cessione oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'Attuatore sono individuate sulle tavole di progetto come "aree verdi di cessione da mantenere" e corrispondono a mq 4.092. Il costo di manutenzione annuale delle aree verdi è stimato in 1,75 euro/mq, pertanto sarà richiesta fideiussione rinnovabile annualmente pari ad euro 7.161,00. L'Attuatore è responsabile verso terzi di eventuali danni dovessero essere causati a cose e/o persone dallo stato manutentivo delle aree e solleva sin da ora il Comune di Campogalliano da qualsiasi responsabilità.

La mancata attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria comporterà l'escussione della relativa polizza secondo quanto disciplinato all'art.8.

Il soggetto attuatore inoltre dovrà farsi carico, a tempo indeterminato, delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti acque meteoriche dei parcheggi in dotazione territoriale, della vasca di laminazione interrata denominata LAM – 2 e del relativo impianto di sollevamento della acque, il tutto schematicamente individuato nelle tavola "A16 – Schema delle reti fognarie " a decorrere dalla data di entrata in funzione della rete, anche dopo l' avvenuta cessione a favore del comune di Campogalliano.

#### **ART. 8- GARANZIE FIDEIUSSORIE E MODALITÀ DI SVINCOLO**

Relativamente alle opere di urbanizzazione, l'attuatore si impegna nei confronti del Comune alla redazione del progetto esecutivo, alla direzione lavori e al collaudo a norma del Codice dei Contratti, conformandosi anche alla disciplina delle garanzie definitive. L'area oggetto di cessione come dotazioni sarà ceduta gratuitamente al comune di Campogalliano entro 60 giorni dal termine



utile per la conclusione delle opere di interesse pubblico e comunque a seguito di avvenuto collaudo tecnico amministrativo/statico.

A garanzia dei suddetti obblighi, l'Attuatore si impegna, contestualmente alla stipula del presente atto, a prestare adeguata garanzia fidejussoria, di importo pari al costo degli interventi da realizzare. La stima dei lavori dovrà essere computata mediante l'utilizzo del prezzario regionale vigente e per le sole voci non disponibili, mediante l'utilizzo del prezzario della Camera di Commercio di Modena vigente ed opportune analisi prezzo redatte in conformità alle leggi vigenti in materia.

Nel caso di grave inadempienza dell'Attuatore, ai sensi dell'art. 16, il Comune procederà all'escussione della polizza, ad eseguire i lavori di ripristino ed a prendere in carico gli interventi di manutenzione ordinaria. Il maggior costo per gli interventi di ripristino delle aree è esclusivo onere della Attuatore.

La polizza potrà essere svincolata, previa verifica positiva della realizzazione a regola d'arte delle stesse e del loro collaudo positivo; in caso di esito negativo, il soggetto attuatore è tenuto al rinnovo della polizza per un anno ed al ripristino dell'area.

Il mancato ripristino delle aree nei termini di cui all'art. 16, comporta dichiarazione di grave inadempienza alla presente convenzione.

La suddetta fidejussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

L'intervento si svilupperà nei limiti urbanistici di seguito descritti, e secondo le specifiche riscontrabili nelle tavole progettuali e nelle norme di attuazione dell'intervento:

TABELLA SUPERFICI			
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO ASP_S_E 43,30		STambito= 0=	29.558,00 m2
SUPERFICIE TERRITORIALE DI INTERVENTO		STintervento= ento=	20.086,00 m2
DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE (20% STintervento)			4.017,20 m2
DOTAZIONI TERRITORIALI DI PROGETTO (20% STintervento)			4.973,00 m2
di cui:	fascia di mitigazione min.		4.083,00 m2
	parcheggio tir		634 m2
	pista ciclabile e altre dotazioni		256 m2
REQUISITI AMBIENTALI - SUPERFICIE PERMEABILE RICHIESTA (20% STintervento)			4.017,20 m2
REQUISITI AMBIENTALI - SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO (> 20% STintervento)			4.925,00 m2
di cui:	parcheggi drenanti (50% superficie effettiva)		489,00 m2

	verde		4.436,0 0	m2
SUPERFICIE FONDIARIA (50% STambito)		SF=	14.779, 00	m2
SUPERFICIE FONDIARIA FINALE (50% Stambito + aree da monetizzare)		SFfinale =	20.086, 00	m3
SUPERFICIE UTILE		SU=	5.674,1 7	m2
AREA COMPLESSIVA DI CESSIONE AL COMUNE (50% STambito)			14.779, 00	m2
di cui:	già ceduta con Atto REP. Notarile 6181 del 22/12/2017		3.204,0 0	m2
	da cedere		11.575, 00	m2
AREA DA MONETIZZARE				
	per la realizzazione delle dotazioni territoriali e dei posti auto privati ad uso collettivo		5.307,0 0	m2
Capacità insediativa esistente			0,00	m2
Capacità insediativa massima (0,366 * STintervento)		SU=	7.351,4 8	m2
Capacità insediativa di progetto		SU=	5.674,1 7	m2
SUPERFICIE FINALE DOPO MONETIZZAZIONE CEDUTA AL COMUNE PER AREE ART.80.60.70 PSC			9.472,0 0	m q
CAPACITA' EDIFICATORIA DELLA SUPERFICIE CEDUTA AL COMUNE = 0,4mq/mq ST			3.788,8 0	M Q

PARAMETRI IMMOBILE		
SUPERFICIE COPERTA	5.522,3 6	m2

SUPERFICIE UTILE LORDA	5.896,00	m2
SUPERFICIE UTILE SU	5.674,17	m2
SUPERFICIE ACCESSORIA	46,17	m2
SUPERFICIE COMPLESSIVA	5.701,87	m2
ALTEZZA UTILE	6,30	m
ALTEZZA DEL FRONTE	9,50	m
ALTEZZA DELL'EDIFICIO	10,50	m
VOLUME TOTALE	52.462,42	m3
NUMERO PIANI PALAZZINA	2,00	
NUMERO PIANI MAGAZZINO	1	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	17,00	m
DISTACCO DA ALTRI EDIFICI	>25	m
SUPERFICIE PERMEABILE	4.925,00	m2
INDICE DI PERMEABILITÀ	0,2452	
PARCHEGGI A RASO	118,00	

PARCHEGGI USO COLLETTIVO	30,00	
PARCHEGGI USO PRIVATO	88,00	
PARCHEGGI AUTOARTICOLATI PUBBLICI	634	m2
PARCHEGGI AUTOARTICOLATI PRIVATI	4,00	

L'Attuatore si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi, ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i., con le modalità previste dalle norme in vigore.

Ai sensi dell'art. 38, c. 15, eventuali varianti possono essere autorizzate in fase attuativa con ordinari titoli edilizi, nel rispetto delle normative e strumenti urbanistici vigenti e delle norme di dettaglio eventualmente specificate.

Non comportano l'attivazione della procedura di Variante all'Accordo (che ha valenza ed effetti di Piano Attuativo, ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 della L.R. 24/17), e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, le seguenti variazioni:

- Eventuali varianti non sostanziali che possono essere modificate nell'Ambito del PDC sono modifiche prospettiche, diversa distribuzione della sagoma, riduzione delle volumetrie, diversa distribuzione dei parcheggi e del verde.

Le modifiche sostanziali invece verranno sottoposte all'approvazione della giunta comunale.

La valutazione della sostanzialità è stabilita dalla Legge Regionale n.13/2015.

#### **ART.10 - POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E ASSUNZIONE IN CARICO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione delle opere di interesse pubblico e a richiedere la visita di collaudo finale.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare, durante l'esecuzione dei lavori di interesse pubblico, visite di controllo, prove e quant'altro ritenuto necessario al fine di verificare la qualità dell'intervento. Gli oneri delle operazioni di collaudo, prove, relativi oneri professionali e quanto altro necessario, sono ad esclusivo carico del soggetto Attuatore.
3. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il soggetto attuatore è tenuto, entro un congruo termine stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.
4. In caso di inadempienza il comune provvederà ad escutere la polizza di cui all'art. 8 e ad eseguire le lavorazioni per il completamento/ripristino dell'intervento di interesse pubblico. Ove l'importo della polizza escusso risulti insufficiente a coprire le spese per il completamento/ripristino dell'intervento di interesse pubblico, tutti i maggiori oneri saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore.
5. È esclusivo onere del soggetto attuatore il ripristino di tutte le infrastrutture presenti nelle aree oggetto di intervento danneggiate nel corso delle lavorazioni.

#### **ART.11 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE**

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 è subordinato:
  - a) alla stipula della presente convenzione;
  - b) al deposito della garanzia fideiussoria di cui all'art. 8 a garanzia della realizzazione a regola d'arte delle opere di interesse pubblico di cui agli artt. 2 e delle ulteriori obbligazioni assunte;
  - c) alla presentazione della domanda di permesso di costruire, entro i termini stabiliti, corredata

degli elaborati progettuali richiesti dalla normativa vigente e conformi alle disposizioni di cui all'accordo stipulato in data odierna, alla presente convenzione, alle norme tecniche di attuazione ed ai relativi elaborati grafici. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie sarà subordinato alla verifica dei parametri urbanistico edilizi previsti dall'Accordo Operativo, dalle Norme Tecniche di Accordo Operativo nonché di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi.

d) al pagamento da parte della proprietà e dell'attuatore delle somme previste all'art. 3 - Obblighi dell'accordo operativo, approvato con **D.C.C. n. in data 23/10/2023** e stipulato tra le parti in data odierna con atto da me Notaio ricevuto rep. n. (in corso di registrazione). In particolare al pagamento:

- 1) da parte della Proprietà: di euro 341.255,58 quale adempimento alle disposizioni dell'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE;
- 2) da parte dell'Attuatore: euro 55.000,00 quale adempimento, in quota proporzionale alla superficie dell'ambito oggetto di intervento, delle prescrizioni della scheda d'Ambito 43.30 relativamente alla realizzazione di un'opera idraulica in prossimità dell'area Case Dallari;

#### **ART. 12 - AGIBILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI**

Il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità di ogni edificio sarà subordinato, oltre che agli adempimenti previsti dalle normative statali e regionali vigenti in materia, al momento della presentazione della segnalazione anche:

- al deposito della dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione e del relativo collaudo nel rispetto di quanto previsto dall'art.6.

#### **ART. 13 - SPESE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

Ogni onere per la stipula della presente convenzione sono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

#### **ART. 14 - INTERDITTIVA ANTIMAFIA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Ai sensi dell'art. 38, c.4 della L.R. 24/17 e s.m.i., nel caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione dell'accordo stipulato in data odierna e della presente convenzione, nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

In tal caso il Comune potrà provvedere all'attuazione degli interventi pubblici mediante escussione delle polizze fideiussorie.

#### **ART.15 SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e nella LR n. 23/04 e ss.mm.ii.

#### **Art. 16 - INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore e dalla Proprietà con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione della presente convenzione (art. 1453 c.c.).

Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto Attuatore ed alla Proprietà, di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

Scaduto tale termine senza che l'attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non più disposto a tollerare ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

La mancata attuazione del suddetto ordine da parte del Soggetto Attuatore e/o della Proprietà,

ognuno per le proprie competenze, comporterà grave inadempienza alle disposizioni di cui alla presente convenzione.

Il comune procederà all'escussione delle polizze di cui all'art. 8 della presente convenzione.

Nelle ipotesi in cui l'inadempienza riguardi aspetti connessi alle opere di interesse pubblico, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Il soggetto Attuatore e la Proprietà, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree o immobili.

#### **ART. 17 - CONTROVERSIE E SANZIONI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico rimando alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Campogalliano, vigenti alla data di approvazione della presente convenzione.

Eventuali controversie, che esulano da quelle soggette alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo - saranno devolute al competente Foro di Modena.

Campogalliano, li

- Il signor	Per il Comune di Campogalliano
-Il signor	Proprietà
- Il signor	Proprietà
- La società	"soggetto" attuatore/esecutore