

**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

# **ACCORDO OPERATIVO**

*Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 38 della LR 4/2017*

*Individuato nelle norme di PSC come zona*

**40.30 – AMBITO PRODUTTIVO**

Proprietà:

**TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA**

Soggetto attuatore:

**MODENA TERMINAL SRL**

**ACCORDO OPERATIVO**

**ELABORATO 00**

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO**

**AISENSIDELL'ART.4E DELL'ART38DELLA L.R.24/2017 AMBITO PRODUTTIVO 40.30  
COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

- Repertorio n. Raccolta n.
- CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI  
CAMPOGALLIANO,  
I SIGNORI TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA, LE  
SOCIETA' MODENA TERMINALSRL  
PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE E RELATIVE  
OPERE DI URBANIZZAZIONE  
- 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, domiciliata per la carica in Campogalliano (MO), P.zza Vittorio Emanuele II° n. 1, presso il Palazzo Municipale, di seguito e per brevità denominato "Comune", autorizzata al presente atto con delibera di Consiglio Comunale n. ... del 12/12/2023, che in copia si trova allegato all'atto da me Notaio ricevuto in data odierna rep. n. \_\_\_\_\_ (in corso di registrazione), per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale di approvazione dell'accordo operativo ex art. 38 della LR 24/2017, n. .... in data 12/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, conservata agli atti;
- DALL'ALTRA
- - Il signora TORRICELLI PAOLA Proprietà
- - Il signora TORRICELLI LUISA Proprietà
- - La società MODENA TERMINAL SRL "Soggetto attuatore";
- Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.
- Gli stessi costituiti

**PROPRIETA'** TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA

**SOGGETTO ATTUATORE:** MODENA TERMINAL SRL

**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 dell'annua 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.

la proprietà TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA, in data 28/09/2018 prot. 9597 presentava la propria manifestazione di interesse all'attuazione delle previsioni del PSC oggetto del presente Accordo operativo;

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 di immediata attuazione risultava l'ambito territoriale 40.30 – Nuovi Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali.

Dato atto che ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/17 e s.m.i. "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della è previsto che:

- Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge n. 241 del 1990;
- Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati:
  1. il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite;
  2. la Convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui al punto 1);
  3. la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
  4. Il documento di Valsat di cui all'art. 18 della stessa L.R. 24/2017 ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 come nei casi di accordi operativi relativi ad interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardano unicamente aree collocate all'interno del perimetro urbanizzato;
- l'accordo operativo può avere valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio qualora sussistano i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e siano stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso previsti dalla normativa vigente;
- la sottoscrizione degli accordi operativi comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste previa procedura di cui al punto 16 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;

#### **Per quanto sopra premesso**

Tra il Comune di CAMPOGALLIANO con sede a CAMPOGALLIANO, Piazza Vittorio Emanuele II n. 2, rappresentato da-----, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di tale nominato, in conformità al disposto del D.lgs. 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, in forza del Provvedimento Sindacale N. ----- del -----, nel prosieguo definito "Comune";

- Sig.re TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA nel prosieguo definite "**Proprietà**";
- la ditta, MODENA TERMINAL SRL nel prosieguo definito "**Attuatore**";

**Concordano quanto di seguito riportato:**

#### **Art.1 - PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziali del presente accordo.

#### **Art.2 - OGGETTO DELL'ACCORDO**

Il Comune di CAMPOGALLIANO intende dare attuazione alle previsioni contenute nel PIANO STRUTTURALE

COMUNALE (PSC) vigente promuovendo gli interventi che soddisfino gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale così come definiti dal PSC e dalle specifiche Schede d'Ambito, che come disciplinato dalla nuova legge urbanistica regionale, si attuano non attraverso POC ma con specifico ACCORDO OPERATIVO.

In particolare, il Comune ha ritenuto di specifico interesse pubblico l'immediata attuazione delle aree poste su Viale Italia e a sud di VIA Barchetta, classificate come AMBITO 40.30 e di cui alla manifestazione di interesse del 28/09/2018 prot. 9597.

L'intervento consiste nella realizzazione di un capannone ad uso produttivo in ampliamento della ditta Modena Terminal attualmente insediata nel lotto adiacente per una Sup. Utile Lorda di **mq 3.182**.

L'area interessata dall'intervento urbanistico di seguito denominato Ambito 40.30 – Capannone Modena Terminal, risulta identificata al catasto del Comune di Campogalliano come di seguito indicato:

Foglio	Mappale	Sub	Ambito Territoriale	Superficie
31	521		40.30	1.237
31	520		40.30	11.623

A seguito di misurazioni in situ

- Superficie catastale nominale mappali 520+521 = mq. 12.860
- Superficie catastale reale mappali 520+521 = **mq. 13.218**

#### **Il lotto interessato dall'intervento di MODENA TERMINAL SRL sarà di mq. 8.134**

L'intervento che si andrà a realizzare all'interno dell'area, riguarda la realizzazione di un capannone ad uso produttivo. Il progetto prevede la realizzazione di un magazzino di stoccaggio necessario al potenziamento e razionalizzazione del complesso industriale esistente adiacente al lotto in argomento.

Il magazzino verrà costruito in prefabbricato pesante, sarà realizzato in parte a confine con l'attuale proprietà dello sviluppatore (Modena Terminal)

Nell'ambito dello stesso intervento saranno realizzati:

- un parcheggio pubblico per autotreni per un totale di mq 300 da cedere al Comune di Campogalliano come dotazione territoriale prevista dall'ambito 40.30 (TAV. 5);
- Dotazioni territoriali (parcheggi, verde pubblico) derivanti dall'attuazione dell'intervento come indicate nelle tavole di progetto (Tav 5bis -6)
- La realizzazione di un attraversamento pedonale in sicurezza da realizzare lungo viale Italia (TAV.9bis);
- Demolizione del capannone attualmente presente sull'area oggetto di cessione e corretto smaltimento delle relative strutture nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.
- La sostituzione della condotta dell'acquedotto comunale dalla derivazione in corrispondenza di via Barchetta all'attuale innesto di Modena Terminal
- Il tombinamento del fossato di scolo
- La monetizzazione del corrispondente valore della pista ciclabile proposta in manifestazione di interesse e quantificata in € 50.000,00 (cinquantamila) in quanto il collegamento con la ciclabile esistente previsto dal PSC viene concretizzato realizzando l'attraversamento pedonale su via del Lavoro ed il Comune non ritiene prioritario il collegamento proposto in manifestazione di interesse su via Barchetta in quanto strada chiusa

TABELLA SUPERFICI	
St - superficie territoriale	8.134
Sf - superficie fondiaria intervento	6.221

Capacità insediativa esistente	0,40
Capacità insediativa massima Su lorda	Mq. 3.254
Edificio in progetto SU lorda	Mq. 3.182
Aree per attrezzature e spazi collettivi (in cessione) min. richiesta: St intervento x 20%	Mq. 1.626
Area a parcheggio esterno	Mq. 204
Area verde in cessione	Mq. 1.409
Altra Area in cessione park autotreni	Mq. 300
TOTALE area in cessione di progetto ambito ASP_S_E 40.30	Mq. 1.913

Considerati gli impegni assunti nella manifestazione di interesse acquisita agli atti comunali in data 28/09/2018 prot. 9597 e lo stato attuale delle aree interessate, tutti gli interventi di interesse pubblico e la cessione delle aree di dotazione, saranno onere del soggetto Attuatore e della Proprietà e pertanto non potranno essere oggetto di scomputo del contributo di costruzione.

Tutte le strutture saranno dotate di impianti ecologicamente avanzati che ridurranno le emissioni in atmosfera e sfrutteranno il fotovoltaico come fonte energetica rinnovabile.

Altresì si procederà a massimizzare il risparmio energetico mediante l'utilizzo di luci a led.

### Art. 3 OBBLIGHI

Le parti si impegnano a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi aventi causa; l'assunzione di responsabilità e i reciproci impegni sono condizioni imprescindibili per l'attuazione dell'accordo;

I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.

Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

**La proprietà, in solido con l'attuatore, si impegna a:** farsi carico delle opere e degli impegni sotto elencate e di rispondere in solido anche per gli obblighi del soggetto attuatore

- Stipulare con il Comune di Campogalliano, contestualmente alla firma del presente accordo, la convenzione urbanistica, secondo lo schema allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui all'art. 38, c.3, lett. b) della L.R. 24/17 e smi;
- Autorizzare il soggetto Attuatore alla richiesta dei permessi a costruire per la realizzazione del fabbricato industriale produttivo
- A farsi carico della monetizzazione del corrispondente valore della pista ciclabile proposta in manifestazione di interesse e quantificata in € 50.000,00 (cinquantamila) in quanto il collegamento con la ciclabile esistente previsto dal PSC viene concretizzato realizzando l'attraversamento pedonale su via del Lavoro ed il Comune non ritiene prioritario il collegamento proposto in manifestazione di interesse su via Barchetta in quanto strada chiusa.
- Considerato che l'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE prevede che una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale degli ambiti per attività produttive di rilevanza sovracomunale di nuovo insediamento deve essere destinata all'attuazione di programmi di offerta pubblica di aree. A tale scopo il POC avrebbe dovuto comprendere accordi con i proprietari ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 atti ad impegnarli alla cessione volontaria delle aree e all'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri. Inoltre, l'acquisizione da parte del Comune delle aree suddette sarebbe dovuta avvenire in applicazione dell'articolo 7, comma 1, lett. a) del testo unico sulle espropriazioni, con un indennizzo a carico del Comune determinato senza tenere conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del PSC ed alla sua attuazione. Al fine di rispondere alle disposizioni di cui all'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE, rispetto all'obbligo di cedere al Comune il 50% della Superficie Territoriale di intervento, la proprietà si obbliga a cedere al Comune, una quota delle aree identificate al catasto del Comune di Campogalliano - foglio xx mapp. xx parte, come individuata nell'elaborato cartografico TAV 4 – AREE DI

CESSIONE Tale area dovrà essere ceduta libera da ogni fabbricato ovvero con l'impegno a demolire l'attuale capannone esistente entro il termine del 29/02/2024

A fronte della minore cessione a favore del Comune del 50% della St dell'ambito 40.30 oggetto di intervento, prevista dall'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE, la proprietà si impegna a monetizzare una porzione di area pari a **1525 mq**. Considerato che l'ambito di intervento ha una superficie complessiva pari a mq 13218 la superficie oggetto di cessione (50% di cui sopra) ammonterebbe a mq 6.609 di cui solo la quota parte corrispondente a mq 5084 viene ceduta al Comune di Campogalliano.

Considerando che l'area oggetto di cessione deve essere acquisita dal Comune ai sensi dell'Art. 100.30.70 c.2 "...in applicazione dell'art. 7 comma 1, lettera a) del testo unico delle espropriazioni. A norma dell'articolo 38 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 per la determinazione delle indennità non si terrà conto degli incrementi di Valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del PSC ed alla sua attuazione", al costo del valore agricolo determinato dalla perizia di stima dell'Agenzia delle entrate acquisita agli atti con Prot. n. 4096 del 22/04/2021 in €/mq 3.97 (5084 mq\*3.97 €/mq = euro 20.183,48)

Relativamente alla quota residua di mq 1525 a completamento dell'adempimento di cessione di cui all'art. 100.30.70 sopra menzionato, la proprietà si impegna a versare alle casse comunali, quale monetizzazione della quota parte non ceduta, la somma complessiva di euro 109.937,25 (mq. 1525\*72.09 €/mq), determinato quale differenza tra il valore venale dell'area comprensivo delle potenzialità edificatorie derivanti dall'attuazione del presente accordo (76,06 €) ed il valore del Terreno agricolo (3,97 €) (valutazioni eseguite dall'Agenzia del Territorio agli atti del Comune con prot. 4096 del 22/04/2021).

La somma da versare quale adempimento alle disposizioni dell'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE sarà di **euro 89.753,77** (euro 109.937,25 - euro 20.183,48) e non può essere in nessun caso oggetto di rimborso per la mancata attuazione delle previsioni del presente accordo da parte della Proprietà e/o del soggetto Attuatore.

**Sia la cessione delle aree in adempimento all'art. 100.30.70 che la monetizzazione della porzione di area non ceduta deve avvenire contestualmente alla stipula del presente accordo. Il rilascio dei permessi a costruire sono subordinati all'adempimento della Proprietà alle disposizioni di cui al presente punto.**

Tutti i costi di frazionamento e di cessione delle aree sono ad esclusivo carico del proprietario.

In considerazione delle prescrizioni contenute nelle schede d'ambito 43.30 e 40.30 che pongono a carico della proprietà di tali comparti la realizzazione di un'opera idraulica in prossimità dell'area Case Dallari, il cui valore è stato stimato dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale in € 70.000,00. La proprietà si impegna a versare all'Amministrazione Comunale la percentuale individuata in 15.000,00 €, calcolata in proporzione alla quota di proprietà di intervento **da corrispondere entro la data di stipula del presente accordo.**

- Demolizione del capannone attualmente presente sull'area oggetto di cessione e corretto smaltimento delle relative strutture nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale, previa presentazione di titolo abilitativo che avverrà anticipatamente alla presentazione del P.D.C. delle Opere Pubbliche e del progetto del fabbricato industriale. Poiché la cessione dell'area su cui insiste tale capannone avverrà contestualmente alla stipula del presente atto, la proprietà si impegna alla demolizione del capannone in parola per conto del Comune, entro la data del 29/02/2024. A garanzia di tale adempimento la stessa proprietà consegna, contestualmente alla stipula del presente atto, garanzia fideiussoria dell'importo pari al costo della demolizione e dei relativi oneri, pari a € 127.000,00.
- A richiedere il P.D.C. per la realizzazione delle opere pubbliche entro 6 mesi dalla stipula del presente atto. Ad attuare gli interventi di cui all'art. 2 del presente accordo entro 3 anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo, nel rispetto della normativa di settore;
- La richiesta di SCEA, anche parziale, potrà essere presentata al completamento delle unità immobiliari, ma l'iter amministrativo si potrà ritenere concluso esclusivamente a seguito della conclusione delle opere di interesse pubblico, certificato mediante comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei Lavori e da rilascio di certificato di regolare esecuzione. Le opere dovranno essere prese in carico dal Comune entro 60gg dalla fine lavori, purchè le stesse siano state cedute;
- A prestare adeguata garanzia fideiussoria contestualmente alla stipula del presente atto, come meglio specificato dalla convenzione urbanistica, a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico per un importo dei lavori pari al valore del Quadro Economico degli interventi. 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;

- Ad aggiornare gli elaborati presentati al fine di poter conseguire tutti gli atti di assenso necessari per l'approvazione della proposta progettuale e/o al fine di adeguare il progetto alle eventuali osservazioni pervenute e ritenute meritevoli di accoglimento e/o osservazioni del Consiglio Comunale, senza alcun costo per l'amministrazione comunale;
- saranno cedute all'Amministrazione pubblica senza alcun onere di spesa per la stessa, tutte le opere di urbanizzazione realizzate a cura dell'attuatore, solo a collaudo avvenuto ;
- A farsi carico degli oneri per il collaudo delle opere di pubblico interesse;
- A farsi carico di ogni onere necessario per la cessione delle aree di cui sopra, a favore del Comune di Campogalliano.
- A farsi carico di ogni onere necessario per la stipula del presente accordo e della relativa convenzione urbanistica.
- A farsi carico di qualsiasi altro onere connesso all'attuazione dell'intervento

**La mancata richiesta dei permessi a costruire nei termini previsti dal presente accordo comporterà l'inefficacia dell'accordo e della convenzione urbanistica e la decadenza delle previsioni in esse contenute.**

**Il soggetto attuatore, in solido con la proprietà, si impegna a:** farsi carico delle opere e degli impegni sotto elencate:

- A stipulare con il Comune di Campogalliano, contestualmente alla firma del presente accordo, la convenzione urbanistica, secondo lo schema allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui all'art. 38, c.3, lett. b) della L.R. 24/17 e smi;
- Mantenere e trasmettere ai sui aventi causa il vincolo "pertinenziale" (esclusività di utilizzo) dell'area di intervento a favore della Ditta Modena Terminal P.Iva 00993810365 con sede in Campogalliano Piazzale delle Nazioni 14, subordinando l'eventuale subentro di altra ditta alla condizione che il nuovo utilizzatore dell'area abbia caratteristiche analoghe a quelle della Modena Terminal previo nulla osta della Giunta Comunale;
- farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi oggetto di cessione (Tav. 7) a tempo indeterminato, a decorrere dalla data di ultimazione delle stesse, anche prima dell'avvenuta cessione a favore del comune di Campogalliano. Le aree oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto attuatore sono individuate sulle tavole di progetto come "aree verdi di cessione". Il soggetto attuatore resta responsabile verso terzi di eventuali danni che possano intervenire a cose e/o persone, sulle predette aree, dovuti allo stato manutentivo delle stesse, anche dopo la cessione a favore del Comune e solleva il comune di Campogalliano da qualsiasi responsabilità. A garanzia del predetto impegno di manutenzione, il soggetto attuatore presta n. 1 polizza fideiussoria a favore del comune di Campogalliano, di durata illimitata, ovvero rinnovabile annualmente in modo automatico, di importo pari all'onere di manutenzione, con decorrenza dalla data di cessione delle aree al comune di Campogalliano. La polizza fideiussoria sarà a garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sopra indicati. Il costo di manutenzione ordinaria e straordinaria è stimato utilizzando l'elenco prezzi della Regione Emilia-Romagna e, per le voci non presenti, l'elenco prezzi della Camera di Commercio di Modena, ovvero nuovi prezzi potranno essere determinati secondo la disciplina di LL.PP. La stima è parte integrante dei piani di manutenzione degli interventi che dovranno essere allegati all'istanza del permesso di costruire. Nel caso di grave inadempienza del soggetto attuatore, il Comune procederà all'escussione della polizza e ad eseguire i lavori di ripristino/manutenzione in sostituzione del soggetto attuatore; nel caso di escussione, la proprietà si impegna a ricostituire la polizza escussa. Il maggior costo per gli interventi di ripristino delle aree è esclusivo onere del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore si impegna a trasferire il presente onere ai soggetti terzi che dovessero acquisire la proprietà delle aree e/o immobili oggetto del presente accordo, mediante specifica negli atti di vendita.
- A richiedere il permesso a costruire per le opere di cui all'art. 2, sia per la realizzazione delle opere pubbliche che private entro 6 mesi dalla stipula del presente atto e della convenzione:
  - a. La richiesta dei permessi a costruire dovranno essere uno per la costruzione dell'edificio e uno per le opere di urbanizzazione ed essere comprensivi, di tutte le opere sia di interesse pubblico che privato, utili a dare completa attuazione al presente accordo e pertanto comprensivo di tutte le opere previste nell'ambito

consolidato 40.30.

La mancata richiesta dei permessi a costruire nei termini previsti dal presente accordo comporterà l'inefficacia dell'accordo e della convenzione urbanistica.

- Farsi carico, durante la fase di esercizio dell'attività che si insedierà all'interno dei volumi previsti, del monitoraggio delle componenti atmosferiche ed acustiche come da verbale CUAV allegato al presente accordo. Tale monitoraggio, secondo le modalità indicate nell'elaborato VALSAT dovrà essere avviato dopo sei mesi dall'insediamento dell'attività e per un periodo minimo di almeno 7 anni, con cadenza triennale

#### **Il Comune di Campogalliano si impegna:**

- A stipulare con la Proprietà, il soggetto Attuatore, contestualmente alla firma del presente accordo, la convenzione urbanistica, secondo lo schema allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui all'art. 38, c.3, lett. b) della L.R. 24/17 e smi;
- A contribuire e fornire assistenza nei procedimenti amministrativi da intraprendere per il corretto svolgimento, a norma di legge, delle procedure che seguiranno la sottoscrizione del presente accordo;
- A seguito di collaudo delle opere di interesse pubblico, a prendere in carico le aree di cui all'art.2 e le relative infrastrutture;
- A prendere in carico le opere entro 60gg dalla data di fine lavori delle stesse e deposito della relazione di corretta esecuzione firmata dal Direttore dei Lavori ovvero collaudo delle stesse;
- a vincolare la somma versata per la realizzazione dell'opera idraulica in prossimità dell'area Case Dallari, il cui valore è stato stimato dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale.
- A vincolare la somma versata per la realizzazione della pista ciclabile alla realizzazione di analogo percorso ciclabile da eseguire in area diversa a insindacabile scelta del Comune.

#### **Art. 4 DURATA E TERMINI PER LA SOTTOSCRIZIONE**

L'accordo operativo per l'attuazione delle previsioni del PSC dell'ambito sovracomunale specializzato per attività produttive di nuovo insediamento ASP\_S\_E n. 40.30, dovrà essere attuato secondo le modalità e le tempistiche dettagliate nella convenzione urbanistica e nel cronoprogramma allegato.

Il presente accordo ha una durata temporale, decorrente dalla data di stipula, utile alla realizzazione degli interventi previsti e, pertanto, pari al tempo utile per la richiesta del permesso a costruire (6 mesi – 180 giorni) incrementato dalla durata temporale del permesso a costruire (tre anni ,giorni 1.095). Pertanto, la data ultima di validità del presente accordo è fissata al XXXXXXXXX

Trascorso il suddetto periodo, l'accordo perde di efficacia per la sola parte non attuata ed il Comune, ove ancora attivo, provvede all'escussione delle polizze fideiussorie stipulate per la mancata attuazione degli interventi di pubblico interesse.

Il soggetto Attuatore ed il Comune si impegnano ad addivenire alla sottoscrizione della convenzione urbanistica contestualmente alla stipula del presente accordo, secondo la bozza allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. di approvazione dell'accordo e di autorizzazione alla sottoscrizione.

#### **ART.5 DOCUMENTI**

Il presente Accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed al fine di addivenire alla stipula del presente accordo il proponente ha depositato i seguenti elaborati come richiesti dalla Legge Regionale:

-elenco elaborati presentati -

#### **DOCUMENTO DI ACCORDO OPERATIVO**

Documento coordinato con Amministrazione pubblica , riepilogativo nel quale vengono identificati e regolamentati ruoli, accordi tra privati e Amministrazione comunale, modi e tempistiche di realizzazione dell'intervento

#### **A) PROGETTO URBANO**



A00) Accordo operativo  
A1) RELAZIONE TECNICA  
A01) RELAZIONE APEA  
A2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
A3) RC\_Rel.Idraulica - Campogalliano – Modena terminal\_REV02  
A4) RC\_Relazione Traffico Campogalliano – Modena terminal\_REV02  
A5) RC\_GEO\_Campogalliano\_piano  
A6) VIA\_modena Terminal\_Rev Set2023Rel. Impatto acustico  
A7) Perizia sul valore delle aree ed equivalenza per la cessione  
ALL. RELAZIONE TECNICA  
B1) Relazione economico-finanziaria Modena Terminal  
CERTIFICAZIONE CAMERALE  
Lettera Modena Terminal  
Procuraspeciale\_toricelli  
RC\_VALSAT-rev01  
RC\_Sintesi NT-Valsat  
Bozza convenzione  
TAV 1) Inquadramento Urbanistico e Catastale  
TAV 2) Rilievo piano altimetrico-Sez.Ambientale  
TAV 3) Stato di fatto-Doc. fotografica  
TAV 4) Aree di cessione  
TAV 5bis) Dotazioni territoriali  
TAV 5) Aree di intervento edificio proposto-dotazioni territoriali  
TAV 6) Planimetria parcheggi e parcheggi elettrificati  
TAV 7) Sup. permeabili - piantumazioni  
TAV 8) Altezza fabbricato sez. ambientale  
TAV 9bis) Att. Pedonale protetto-segnaletica stradale  
TAV 9) Rif. Ramo acquedotto-riserva idrica antincendio  
TAV 10) Flussi traffico indotto

## **B) CONVENZIONE URBANISTICA**

Schema di Convenzione, Cronoprogramma degli interventi, e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a).

## **C) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA**

Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle opere di urbanizzazione.

## **D) DOCUMENTO DI VALSAT**

### **Art. 6 VALORE ED EFFETTI DELL'ACCORDO**

Il presente accordo, considerato il livello di approfondimento progettuale, non ha valore ed effetti di titolo abilitativo edilizio; pertanto il soggetto attuatore dovrà presentare richiesta di rilascio dei titoli abilitativi, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente accordo e delle prescrizioni eventualmente dettate dal CUAV.

Al fine del rilascio dei titoli abilitativi, gli elaborati progettuali dovranno essere conformi alle previsioni del presente accordo e dei relativi allegati nonché alle normative vigenti in materia.

La sottoscrizione del presente accordo non comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

### **Art. 7 GARANZIE FIDEIUSSORIE**

A garanzia della realizzazione a regola d'arte delle opere di interesse pubblico, contestualmente alla stipula del presente accordo dovrà essere prestata idonea polizza fideiussoria, di durata illimitata, ovvero rinnovabile annualmente in modo automatico, emessa a favore e del comune di Campogalliano, per un importo complessivo pari al valore del quadro economico degli interventi di interesse pubblico, stimato utilizzando i prezzi unitari del prezziario regionale vigente al momento della stipula, nel rispetto delle specifiche di cui all'art. 8 dello schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

A garanzia della completa demolizione del fabbricato attualmente esistente sull'area prevista in cessione al Comune ai sensi

dell'art. 100.30.70, contestualmente alla stipula del presente accordo dovrà essere presentata adeguata polizza fideiussoria di importo pari al costo della demolizione e dei relativi oneri (predisposizione e presentazione piano smaltimento amianto, oneri smaltimento, caratterizzazione terra di scavo, ecc.), che il Comune svincolerà solo a completamento della demolizione e adempimenti conseguenti.

A garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree oggetto di cessione, a garantire la durabilità nel tempo delle infrastrutture di interesse pubblico realizzate, il soggetto attuatore presta adeguata polizza fideiussoria a favore del comune di Campogalliano, di durata illimitata, ovvero rinnovabile annualmente in modo automatico, a carico del soggetto attuatore, con decorrenza dalla data cessione delle aree al comune di Campogalliano, per un importo complessivo pari al valore degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria stimati per un periodo di almeno dieci anni, anche se l'obbligo di manutenzione sarà perenne, ed evidenziati nel piano di manutenzione, nel rispetto delle specifiche dello schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

### **Art. 8 NORME FINALI E GIURISDIZIONE**

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 del presente accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

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

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo, spettano al TAR per l'Emilia – Romagna le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo.

### **Art 9 - PRIVACY**

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al DGPR 2016/679/UE, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.