

**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

# **ACCORDO OPERATIVO**

Ai sensi dell'articolo 4 e dell'articolo 38 della LR2 4/2017  
individuato nelle Norme di P.s.c. come zona  
**40.30 - AMBITO PRODUTTIVO**

Proprietà:  
**TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA**

Soggetto attuatore  
**MODENA TERMINAL SRL**

**BOZZA DI CONVENZIONE**

**ELABORATO B**

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE FRA  
IL COMUNE DI CAMPOGALLIANO, I SIGNORI TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI  
LUISA E LE SOCIETA' MODENA TERMINAL SRL 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 e residente con studio alla Via \_\_\_\_\_  
di \_\_\_\_\_,

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

La signora TORICELLI PAOLA **Proprietà**

La 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

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 40.30.

In data 23/12/2021. con prott. 13929, 13930, 13931, 13933, 13934 e successive integrazioni del 22/04/2022 prott. 4311, 4312, 4314, 4315, 4316, 4317. veniva presentata la proposta di accordo operativo relativa alla manifestazione di interesse

presentata in data 28-09-2018 prot. 9597.

Con D.C.C. n.XX in data 12/12/2023 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.

### VISTA

la proposta di accordo operativo acquisito agli atti comunali in data 23/12/2021 ai prott. 13929-13930-13931-13933-13934 e successivi aggiornamenti, presentato dal soggetto attuatore e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. xx in data 12/12/2023 composto dei seguenti elaborati:

- 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
- TAV 11 – CRONOPROGRAMMA
- TAV 12) Fognatura acq. Bianche – Tombinatura fosso di scolo – irr. verde pubblico

### 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 in solido , senza alcuna riserva, gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, 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 e qualsiasi 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 Modena Terminal previo nulla osta della Giunta Comunale.

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

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 a sud di Viale Italia e a sud di VIA Barchetta, classificate come AMBITO 40.30 e di cui alle manifestazioni 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 a seguito identificato:

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 realizzato in prefabbricato pesante, si estenderà sino all'attuale confine ovest del comparto interessato dal presente accordo operativo.

Nell'ambito dell'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 bis - 6);
- Dotazioni territoriali (parcheggi, verde pubblico) derivanti dall'attuazione dell'intervento come indicate nelle tavole di progetto (Tav 5bis)
- 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;
- La realizzazione di un attraversamento pedonale in sicurezza da realizzare lungo viale Italia (TAV. 6 );
- 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 tombamento del fossato di scolo tra Viale Italia e Via del Lavoro.

<b>TABELLA SUPERFICI</b>	
<b>St</b> - superficie territoriale	8.134
<b>Sf</b> - superficie fondiaria intervento	6.221
Capacità insediativa	0,40
Capacità insediativa massima Su lorda	Mq. 3.254
<b>Superficie lorda insediata in progetto</b>	<b>Mq. 3.182</b>

Aree per attrezzature e spazi collettivi (in cessione) St intervento x 20% <b>MINIMA RICHIESTA</b>	Mq. 1.627
Area verde in cessione	Mq. 1.409
Altra Area in cessione park autotreni	Mq. 300
Aree per attrezzature e spazi collettivi (in cessione) <b>IN PROGETTO</b>	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 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.

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.

### **Art. 3 - La proprietà si impegna a:**

- farsi carico delle opere e degli impegni sotto elencati 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;
- 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.
- 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 13.218 la superficie oggetto di cessione (50% di cui sopra) ammonterebbe a mq 6.609 di cui solo la quota parte corrispondente a mq 5.084 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 in €/mq 3.97 (5084 mq\*3.97 €/mq = euro 20.183,48)

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 della presente convenzione. 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 dell'area di intervento, da corrispondere entro la data di stipula della presente convenzione;

- demolizione del capannone attualmente presente sull'area oggetto di cessione e corretto smaltimento delle relative strutture nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale (smaltimento amianto), previa presentazione di titolo abilitativo da presentare prioritariamente 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 della presente convenzione entro tre anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo. Il titolo abilitativo seguirà comunque la disciplina vigente in materia edilizia. 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 e comunque dopo il rilascio del certificato di collaudo;
- A prestare adeguata garanzia fideiussoria contestualmente alla stipula della presente convenzione come meglio specificato dal successivo Art. 8, 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 prezziario regionale vigente e per le sole voci non disponibili, mediante l'utilizzo del prezziario 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;
- a farsi carico della realizzazione delle colonnine pubbliche per la alimentazione dei veicoli (Art.110.40.50 comma 2 del RUE) e della predisposizione per la elettrificazione futura di ulteriori parcheggi (Art.4CI ter del DPR 380/01-Tav 6) che saranno, a collaudo avvenuto, cedute all'Amministrazione pubblica senza alcun onere di spesa;
- 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 indicate nell'elaborato cartografico TAV 4 – AREE DI CESSIONE a favore del Comune di Campogalliano;
- a farsi carico di ogni onere necessario per la stipula della presente 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.**

**Art. 4 - Il soggetto attuatore si impegna a:**

farsi carico delle opere e degli impegni sotto elencati e di rispondere in solido anche per gli obblighi della proprietà.

- a stipulare con il Comune di Campogalliano, contestualmente alla firma dell'accordo, la presente 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 mantenere e a trasmettere ai propri 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 decorrere dalla data di completamento delle opere, anche prima della 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 intervenissero a cose e/o persone sulle predette aree, successivamente alla cessione a favore del Comune, sollevando 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, 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 richiamo specifico negli atti di vendita;

- a richiedere il permesso a costruire per le opere di cui all'art. 2 entro 6 mesi dalla stipula della convenzione;

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 individuate nel parere CUAV allegato all'A.O. a farne parte integrante. 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

#### **Art. 5 - Il Comune di Campogalliano si impegna a:**

- A stipulare la presente convenzione con la Proprietà e il soggetto Attuatore, 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; nonché alla stipula dell'Accordo
- 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, a conclusione delle verifiche di collaudo;
- 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 destinando

tali risorse alla realizzazione di analogo percorso ciclabile da eseguire in area diversa a insindacabile scelta del comune.

#### **Art. 6 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha una durata temporale pari alla durata dell'accordo operativo stipulato in data \_\_e pertanto la data ultima di validità del presente atto è fissata al \_\_\_\_\_. 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.7 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, è fissato in sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

Il termine per l'esecuzione delle opere è pari ai termini previsti per il PDC dalla L.R. 15/2013.

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

#### **Art.8 BENI OGGETTO DI INTERVENTO**

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

FOGLIO MAPP. Ambito Territoriale in cui ricade

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

Tali aree confinano nel complesso:

ad ovest con ragioni Modena terminal srl a nord con viale Italia a sud con via Barchetta;

#### **Art.9 CESSIONE DELLE AREE**

Le aree oggetto di cessione, identificate nella Tavola 5bis saranno opportunamente frazionate a carico e cura della Proprietà. Le suddette aree saranno cedute al Comune di Campogalliano gratuitamente. Ogni onere è ad esclusivo carico della Proprietà

Le aree oggetto di cessione dovranno essere cedute dalla Proprietà al Comune di Campogalliano entro e non oltre 60 giorni dal termine utile per la conclusione delle opere di interesse pubblico e comunque previo avvenuto collaudo delle infrastrutture di interesse pubblico.

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.10 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE**

L'attuatore deve farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi oggetto di cessione a decorrere dalla data di completamento delle stesse, anche prima della cessione a favore del comune di Campogalliano. Le aree oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'attuatore sono individuate sulle tavole di progetto come "aree verdi di cessione". L'attuatore è responsabile verso terzi di eventuali danni intervenissero a cose e/o persone dovuti allo stato delle aree, sollevando 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.

#### **Art.11 GARANZIE FIDEIUSSORIE E MODALITÀ DI SVINCOLO**

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.

Le suddette fidejussioni dovranno 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. 12 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	
St - superficie territoriale	Mq 8.134 da rilievo
Sf - superficie fondiaria intervento	Mq 6.221
Capacità insediativa esistente	Mq/mq 0,40
Capacità insediativa massima Su lorda	Mq 3.254
Superficie Utile lorda prevista in progetto	Mq 3.182
Aree per attrezzature e spazi collettivi (cessione) <u>minima richiesta:</u> St x 20%	<b>Mq 1.627</b>
Area verde in cessione	Mq 1.409
Area a parcheggio autotreni in cessione	Mq 300
Area a parcheggio esterno auto in cessione	Mq 204
TOTALE area in cessione di progetto ambito ASP_S_E 40.30	<b>Mq 1.913</b>

## PARAMETRI IMMOBILE

SUPERFICIE COPERTA	3.182	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UTILE LORDA	3.182	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UTILE SU	2.970	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ACCESSORIA	0,00	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPLESSIVA	3.182	m <sup>2</sup>
ALTEZZA UTILE	10,00	m
ALTEZZA DEL FRONTE	12,00	m
ALTEZZA DELL'EDIFICIO	12,00	m
VOLUME TOTALE	31.820	M <sup>3</sup>
NUMERO PIANI MAGAZZINO	1	
SUPERFICIE PERMEABILE	2.051	m <sup>2</sup>
INDICE DI PERMEABILITÀ	25%	



PARCHEGGI A RASO		65	
PARCHEGGI PUBBLICI		16	
PARCHEGGI USO PRIVATO		49	
PARCHEGGI PUBBLICI	AUTOARTICOLATI	300	m <sup>2</sup>
PARCHEGGI PRIVATI	AUTOARTICOLATI	300	m <sup>2</sup>

Aree oggetto di cessione: mq 1.913 di cui mq 1.409 con destinazione verde pubblico, mq 300 con destinazione parcheggio pubblico autotreni e mq. 204 pubblici esterni al lotto.

Le suddette aree dovranno essere cedute gratuitamente al comune di Campogalliano entro 60 giorni dal termine utile per la conclusione delle opere di interesse pubblico e comunque previo avvenuto collaudo tecnico amministrativo/statico.

La Proprietà 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 modifiche non sostanziali che possono essere presentate nell'Ambito del PDC e che a titolo esemplificativo e non esaustivo consistono in modifiche prospettiche, diversa distribuzione della sagoma a parità di volume, riduzione delle volumetrie, diversa distribuzione dei parcheggi.

La valutazione della sostanzialità delle modifiche, al fine di stabilire se sono da ritenersi sostanziali o meno è ad insindacabile valutazione del Responsabile del Servizio UT.

### **Art.13 POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E ASSUNZIONE INCARICO DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO**

La Proprietà 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.

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.

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.

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 escussa risulti insufficiente a coprire le spese per il completamento/ripristino dell'intervento di interesse pubblico, tutti i maggiori oneri

saranno ad esclusivo carico della proprietà.

È esclusivo onere della proprietà il ripristino di tutte le infrastrutture presenti nelle aree oggetto di intervento danneggiate nel corso delle lavorazioni.

#### **Art.14 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:

- alla stipula della presente convenzione e dell'Accordo operativo;
- 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, contestualmente alla stipula del presente atto;
- alla presentazione della domanda di permesso di costruire 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.

- al pagamento da parte della proprietà delle somme previste all'art. 3 - Obblighi dell'accordo operativo, approvato con D.C.C. n. xx in data 12/12/2023 e stipulato tra le parti in data odierna con atto da me Notaio ricevuto rep. n. (in corso di registrazione) consistenti in:

1. euro 89.753,77 quale adempimento alle disposizioni dell'art.100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE;
2. €uro 15.000,00 quale adempimento delle prescrizioni della scheda d'Ambito 40.30 relativamente alla realizzazione di un'opera idraulica in prossimità dell'area Case Dallari
3. €uro 50.000 relativi alla partecipazione della realizzazione della pista ciclabile

#### **Art.15 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 interesse pubblico e del relativo collaudo adeguandole alle norme obbligatorie previste al momento del collaudo senza alcun onere aggiuntivo per l'amministrazione comunale.

#### **Art. 16 SPESE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE**

Ogni onere per la stipula della presente convenzione è ad esclusivo carico della proprietà

#### **Art.17 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.

#### **Art.18 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 s.m.i.

#### **Art. 19 INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza agli obblighi di fare 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, autorizzano ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree o immobili.

#### **ART. 20 CONTROVERSIE E SANZIONI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento 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, esulanti da quelle soggette alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo saranno devolute al competente Foro di Modena.