

ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DELL'ART 4 E DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017
AMBITO PRODUTTIVO 40.30 VIALE ITALIA
COMUNE DI CAMPOGALLIANO

PROPRIETA':
TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA

SOGGETTO ATTUATORE:
MODENA TERMINAL SRL

ACCORDO OPERATIVO

ELABORATO 00
Rev. 10-06-2023

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA 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. 9 del 30/4/2020, 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 della Giunta Comunale n. ... del, e di determina dirigenziale n. del _____ provvedimenti che in copia si trovano allegati 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, 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 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.

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.

l'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2017 prevede:

- 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 definiti "**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 a su 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 8.134

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 sarà completato in una fase successiva con un appendice che si estenderà sino all'attuale confine ovest del comparto interessato dal presente accordo operativo, ciò in previsione di un futuro collegamento con i fabbricati di proprietà 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 5 - 6)
- realizzazione di un tratto di pista ciclabile del valore pari a €50.000 in adiacenza al lotto di intervento, ovvero alla corresponsione del relativo importo vincolato alla realizzazione da parte dell'amministrazione comunale di analogo percorso ciclabile da eseguire in area diversa a scelta del comune.
- 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 Modenaterminal

TABELLA SUPERFICI	
St - supertficie territoriale	8.134
Sf - superficie fondiaria intervento	6.425
Capacità insediativa esistente	0,40

Capacità insediativa massima Su	Mq. 3.253
Capacità insediativa residua (di progetto) Su	Mq. 70
Aree per attrezzature e spazi collettivi (in cessione) minima richiesta: St intervento x 20%	Mq. 1.626
Area verde in cessione	Mq. 1.409
Area a parcheggio ad uso collettivo	Mq. 204
Altra Area in cessione park autotreni	Mq. 300
TOTALE area in cessione di progetto ambito ASP_S_E 40.30	Mq. 1.709

Considerati gli impegni assunti nelle manifestazioni di interesse acquisite 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 ovvero del Soggetto Attuatore o, tutti solidamente vincolati a tale impegno.

Considerati gli impegni assunti nelle manifestazioni di interesse acquisite 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 si impegna 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 s.m.i;
- autorizzare il soggetto Attuatore alla richiesta dei permessi a costruire per la realizzazione del fabbricato industriale produttivo
- A farsi carico della realizzazione di un tratto di pista ciclabile del valore pari a €50.000 in adiacenza al lotto di intervento, ovvero alla corresponsione del relativo importo vincolato alla realizzazione da parte dell'amministrazione comunale di analogo percorso ciclabile da eseguire in area diversa a scelta del comune

- 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. Tale area dovrà essere ceduta libera da ogni fabbricato.

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 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 rispetto 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 contestualmente alla presentazione del P.D.C. delle Opere Pubbliche e del progetto del fabbricato industriale
- 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 tre anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo; per opere minori e/o per giusta causa, potrà essere rilasciata proroga, a seguito di motivata richiesta presentata dal soggetto avente titolo, per un periodo non superiore a mesi 12. Il titolo abilitativo

seguirà comunque la disciplina - anche relativamente alla durata e alle proroghe - stabilita dalle leggi vigenti al momento del suo rilascio e durante sua validità. 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;

- A prestare adeguata garanzia fideiussoria, 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;
- a farsi carico della sola predisposizione delle colonnine per la alimentazione dei veicoli che (per quelle pubbliche) 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 di cui 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
- In merito alla proposta di "futuro ampliamento" sul fronte ovest indicato nella tavola 5 e 6 si precisa che la sua attuazione sarà subordinata alla presentazione unitaria del PDC delle porzioni di fabbricato previste lungo il confine di proprietà ovvero alla presentazione dei singoli PDC nell'ipotesi in cui la proprietà dei lotti a confine risulti la medesima.

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

Il soggetto attuatore si impegna a:

- 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 a 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. 6) a decorrere dalla data di 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 intervengano a cose e/o persone, sulle predette aree successivamente alla cessione a favore del Comune dovuti allo stato delle aree 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, 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, **limitatamente per la costruzione del fabbricato produttivo** entro 6 mesi dalla stipula 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.

Il Comune di Campogalliano si impegna a:

- 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;
- 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 l'eventuale somma versata per la realizzazione della pista ciclabile alla realizzazione di analogo percorso ciclabile da eseguire in area diversa a 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 - 1.095,00 giorni) e di ulteriori anni 1 (365 giorni) quale tempo utile di possibile proroga. 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 privati e Amministrazione comunale, modi e tempistiche di realizzazione dell'intervento

A) PROGETTO URBANO

- A00) ACCORDO OPERATIVO (Convenzione)
- A01) RELAZIONE APEA
- A1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- A2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- A3) PGRA RELAZIONE Idraulica
- A4) RC RELAZIONE Traffico
- A5) RELAZIONE geologica
- A6) Rel. Impatto acustico
- A7) PERIZIA sul valore delle aree ed equivalenza per la cessione
- TAV 1) INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE
- TAV 2) STATO DI FATTO RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
- TAV 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV 4) INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE
- TAV 5) PLANIMETRIA AREE INTERVENTO-DOTAZIONI TERRITORIALI
- TAV 6) PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO- INDICI E STANDARD
- TAV 7) SCHEMA DI URBANIZZAZIONE AREE DI CESSIONE VERIFICA IMPERMEABILIZZAZIONI
- TAV 8) ALTEZZA FABBRICATI SEZIONI AMBIENTALI
- TAV 9) SCHEMI RETI E UTENZE

B) CONVENZIONE URBANISTICA

b1 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

c1 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, la richiesta del titolo edilizio abilitativo dovrà essere corredata di 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 prezzario regionale vigente al momento della richiesta, nel rispetto delle specifiche di cui all'art. 8 dello schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

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 l'intero periodo 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, ove possibile, all'accordo/convenzione potrà subentrare un nuovo soggetto di adeguata capacità tecnica e finanziaria, alle medesime condizioni previste dal presente atto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

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 stabiliti 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.