

**ACCORDO OPERATIVO
AMBITO PRODUTTIVO 40.30 VIALE ITALIA COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**PROPRIETA'
TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA**

SOGGETTO ATTUATORE MODENA TERMINAL SRL

BOZZA DI CONVENZIONE

ELABORATO B Rev. 12-06-2023

Repertorio n. Raccolta
n.

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CAMPOGALLIANO, I SIGNORI TORRICELLI PAOLA E TORRICELLI LUISA, LE SOCIETA' MODENA TERMINAL SRL E COMUNE DI CAMPOGALLIANO 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, domiciliato per la carica in Campogalliano (MO), P.zza Vittorio Emanuele II° n.1, presso il Palazzo Municipale, di seguito e per brevità denominato "**Comune**", autorizzato al presente atto con delibera della Giunta Comunale n. 26 del 30/3/2020, 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. 37 in data 7/9/2020, 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 40.30.

in data 23/12/2021. prot. 13929, 13930, 13931, 13933, 13934 e successiva integrazione del 22/04/2022 prot. 4311, 4312, 4314, 4315, 4316, 4317. veniva presentata la proposta di accordo operativo relativa alle manifestazioni di interesse del 28-09-2018 prot. 9597

Con D.C.C. n.XX in data xx/xx/2021 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 xx/xx/2021 ai prot___,e successivi aggiornamenti, presentato dal soggetto attuatore e composto dai seguenti elaborati, definitivamente approvati con delibera di C.C. n. xx in data xx/xx/2021 composto dei seguenti elaborati:

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

B) BOZZA CONVENZIONE

B1) RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

RC_VALSAT – Campogalliano

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

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

Il soggetto Attuatore e la Proprietà assumono, senza alcuna riserva, gli oneri ed obblighi 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 persé, 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 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.

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 smi;
- 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)

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

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. 3 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. 4. TERMINI PER LA RICHIESTA DEI TITOLI ABILITATIVI E PER REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

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

Il termine per la Presentazione della richiesta del permesso a costruire per la realizzazione degli interventi di cui al progetto urbano, è fissato in sei mesi dalla stipula della presente convenzione. La richiesta di permesso a costruire dovrà essere comprensiva anche delle opere di interesse pubblico.

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

Per opere minori e/o per giusta causa, potrà essere rilasciata proroga al titolo abilitativo ed ai relativi lavori, a seguito di motivata richiesta presentata dal soggetto avente titolo entro la data di validità del titolo abilitativo, 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 la sua validità.

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

ART. 5: BENI OGGETTO DI INTERVENTO

La Proprietà dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree oggetto di intervento ed a 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. 6 CESSIONE DELLE AREE

Le aree oggetto di cessione, identificate nella Tavola 6 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. 7 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 avvenuta 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 intervenuti a cose e/o persone dovuti allo stato delle aree e solleva 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.

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

ART. 8- GARANZIE FIDEIUSSORIE E MODALITÀ DI SVINCOLO

Al fine di garantire la durabilità nel tempo delle infrastrutture pubbliche realizzate sulle aree oggetto di cessione, a garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, entro la data di presa in carico delle suddette opere da parte dell'Amministrazione comunale, la Proprietà presta adeguate polizze fideiussorie a favore del comune di Campogalliano, rinnovabili ogni anno in

modo automatico, a carico della Proprietà obbligatoriamente fino all'avvenuto svincolo, per un importo complessivo pari al valore degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria stimati per l'intero periodo ed evidenziati in specifici computi metrici che dovranno essere allegati all'istanza del permesso di costruire. Nel caso di grave inadempienza della Proprietà, ai sensi dell'art. 16, il Comune procederà all'escussione della polizza, ad eseguire i lavori di ripristino ed a prendere in carico gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il maggior costo per gli interventi di ripristino delle aree è esclusivo onere della Proprietà.

La polizza potrà essere svincolata al termine della sua durata, previa verifica positiva dello stato di manutenzione delle aree da parte di un tecnico comunale solo previa esplicita comunicazione scritta da parte del Comune; in caso di esito negativo, il soggetto attuatore è tenuto al rinnovo della polizza per un anno ed al ripristino dell'area. Allo scadere della polizza si procederà ad effettuare una nuova verifica ed in funzione delle risultanze della stessa si procederà allo svincolo della polizza con presa in carico delle manutenzioni da parte del comune ovvero a nuovo rinnovo della polizza e ripristino delle aree da parte del soggetto attuatore.

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

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

ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

TABELLA SUPERFICI	
St - superficie territoriale	Mq 8.134 da rilievo
Sf - superficie fondiaria intervento	Mq 6.425
Capacità insediativa esistente	Mq/mq 0,40
Capacità insediativa massima Su	Mq 3.254
Capacità insediativa residua (di progetto) Su	Mq 70
Aree per attrezzature e spazi collettivi (in	Mq 1.627
cessione) <u>minima richiesta</u> : St x 20%	
Area verde in cessione	Mq 1.409
Area a parcheggio in cessione	Mq 300
TOTALE area in cessione di progetto ambito ASP_S_E 40.30	Mq 1.709

PARAMETRI IMMOBILE

SUPERFICIE COPERTA	3.183	m ²
SUPERFICIE UTILE LORDA	3.183	m ²
SUPERFICIE UTILE SU	3.100	m ²
SUPERFICIE ACCESSORIA	0,00	m ²
SUPERFICIE COMPLESSIVA	3.183	m ²
ALTEZZA UTILE	12,50	m
ALTEZZA DEL FRONTE	14,00	m

ALTEZZA			
DELL'EDIFICIO	14,00	m	
VOLUME TOTALE	44.548	M ³	
NUMERO PIANI PALAZZINA	1		
NUMERO PIANI MAGAZZINO	1		
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	5	m	
DISTACCO DA ALTRI EDIFICI	10	m	
SUPERFICIE PERMEABILE	1.745	m ²	
INDICE DI PERMEABILITÀ	21,5		
PARCHEGGI A RASO	65		
PARCHEGGI USO COLLETTIVO	16		
PARCHEGGI USO PRIVATO	49		
PARCHEGGI	AUTOARTICOLATI	300	m ²
PUBBLICI			
PARCHEGGI	AUTOARTICOLATI	2	
PRIVATI			

Area oggetto di cessione: mq 1.913 di cui mq 1.409 con destinazione verde pubblico, mq 504 con destinazione parcheggio pubblico.

Area oggetto di cessione: ceduta 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 varianti non sostanziali possono essere modificate

nell'Ambito del PDC – modifiche prospettiche, diversa distribuzione della sagoma, riduzione delle volumetrie, diversa distribuzione dei parcheggi

Le modifiche sostanziali invece verranno sottoposte alla giunta comunale

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

ARTICOLO 10 - 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 ed 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 escusso risulti insufficiente a coprire le spese per il completamento/ripristino dell'intervento di interesse pubblico, tutti i maggiori oneri saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

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

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

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 è subordinato:

alla stipula della presente convenzione;

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

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 xxxxxx e stipulato tra le parti in data odierna con atto da me Notaio ricevuto rep. n. (in corso di registrazione).

euro 89.753,77 quale adempimento alle disposizioni dell'art.

100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE;

€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

€uro 50.000 relativi alla partecipazione della realizzazione della pista ciclabile

ARTICOLO 12 - AGIBILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

al deposito della dichiarazione di fine lavori delle opere di interesse pubblico e del relativo collaudo adeguandole alle norme obbligatorie previste al momento del collaudo senza alcun onere aggiuntivo per l'amministrazione comunale.

ART. 13 SPESE PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE

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

ART. 14 - INTERDITTIVA ANTIMAFIA CLAUSOLA RISOLUTIVAESPRESSA

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

In tal caso, 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.

ART.15 SANZIONI AMMINISTRATIVE

Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001

n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e nella LR n. 23/04 e ss.mm.ii.

Art. 16 INADEMPIENZE

In caso di inadempienza 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 presenteconvenzione.

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

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

ART. 17 - CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico 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