

# COMUNE DI CAMPOGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Oggetto:

## PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

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

Spazio a disposizione dell'Ufficio Tecnico

Numero di PROTOCOLLO:

PROPRIETA':

BORCIANI MAURIZIO

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

BORCIANI STEFANO

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

ATTUATORE

F&L s.r.l

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

UTILIZZATORE:



SDA S.p.A.

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

PROGETTAZIONE:



F-INGEGNERIA s.r.l.

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

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

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

Progettista Ing. Gianfranco Flotta

CONTENUTO:

## PROPOSTA D'ACCORDO-BOZZA

commessa	lotto	disciplina	fase progettuale	revisione	elaborato
21.105	00	AR	AO	04	GA01

Nome del file

Scala

Data

XRIF\_COPERTINE.dwg

-

18/10/2023

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO**  
**AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA L.R.24/2017 AMBITO**  
**PRODUTTIVO 43.30**  
**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

- Repertorio n. \_\_\_\_\_ Raccolta n. \_\_\_\_\_
- CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CAMPOGALLIANO,  
- I SIGNORI BORCIANI ,  
- LA SOCIETA' F&L 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 di \_\_\_\_\_  
e residente con studio alla Via \_\_\_\_\_,  
,

SI COSTITUISCONO

- DA UNA PARTE
- Il "COMUNE DI CAMPOGALLIANO" con sede in Campogalliano (MO) alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, c.f. dichiarato 00308030360 in persona di \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del settore Servizi al Territorio del Comune di Campogalliano (MO) (p.iva 00308030360), agente in virtù dell'atto di nomina dei responsabili delle posizioni organizzative, atto monocratico del Sindaco n. 12 del 28/12/2022, domiciliata per la carica in Campogalliano (MO), P.zza Vittorio Emanuele II° n. 1, presso il Palazzo Municipale, di seguito e per brevità denominato "Comune", autorizzata al presente atto con delibera della Consiglio Comunale n. ... del 23/10/2023, provvedimento 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 ....., dichiarata immediatamente eseguibile, conservata agli atti;
- DALL'ALTRA
- Il Sig. Borciani Maurizio C.F.: BRC MRZ 60D25F257G residente in Via S.Martino n.91 nel Comune di Campogalliano; nel prosieguo definiti "Proprietà";

- Il Sig. Borciani Stefano C.F.: BRC SFN 67C01F257V residente in Via S.Martino n.113 nel Comune di Campogalliano; nel prosieguo definiti "Proprietà";
- Il Sig. Luigi Brega Legale Rappresentante della ditta F&L srl P.Iva/CF:01693240192 con sede in Via Berzoni n.11 nel Comune di Crema, nel prosieguo definito "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.

la proprietà Sig.ri Borciani Maurizio C.F.: BRC MRZ 60D25F257G residente in Via S.Martino n.91 nel Comune di Campogalliano e Borciani Stefano C.F.: BRC SFN 67C01F257V residente in Via S.Martino n.113, in data 27/09/2018 prot. 9566 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 ASP\_S\_E 43.30 – 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 che:

1. 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;
2. Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati:
  - il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio

dell'ambito territoriale interessato, è 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;

- 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);
- 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;
- 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;

#### **VISTO CHE:**

- Con atto deliberatorio n. 42 del 26/10/2021, il Consiglio comunale ha approvato la sostituzione del soggetto attuatore precedentemente previsto all'interno della manifestazione di interesse relativa al comparto ASP\_S\_E 43.30
- Come riportato nell'atto deliberativo "a fronte di tale subentro, il nuovo Soggetto Attuatore Società F&L srl e il nuovo Soggetto Utilizzatore, Società SDA Express Courier SPA subentrerebbero agli impegni assunti dalla precedente Ditta nella manifestazione di interesse n. 9566/2018",
- Il Consiglio Comunale ha preso atto che il soggetto utilizzatore dell'area oggetto di accordo che si insedierà sarà la Ditta SDA Express Courier SPA p.IVA 05714511002 CF 02335990541 con sede in viale Europa n. 175 nel Comune di Roma,
- Il Consiglio Comunale ha ritenuto. "per quanto sopra evidenziato che la sostituzione del Soggetto Attuatore non altera i principi secondo cui era stata valutata positivamente la manifestazione di interesse già accolta"
- Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 13/06/2022 veniva attestata la conformità alla

disciplina del PSC, della proposta di accordo operativo presentata in data 22/12/2021 con prot.lli 13896-13897-13898-13899 e successive integrazioni, sull'ambito per attività produttive di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento ASP-S-E 43.30

### PER QUANTO SOPRA PREMESSO

- Il Comune di CAMPOGALLIANO con sede a CAMPOGALLIANO, Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, rappresentato da-----, ----- domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Servizi al territorio, in conformità al disposto del D.lgs. 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, in forza del Provvedimento Sindacale N. 12 del 28/12/2022, nel prosieguo definito "Comune";
- Il Sig. Borciani Maurizio C.F.: BRC MRZ 60D25F257G residente in Via S.Martino n.91 nel Comune di Campogalliano;
- Il Sig. Borciani Stefano C.F.: BRC SFN 67C01F257V residente in Via S.Martino n.113 nel Comune di Campogalliano; nel prosieguo definiti "Proprietà";
- Il sig. Luigi Brega Legale Rappresentante delle ditte F&L srl P.Iva/CF:01693240192 con sede in Via Berzoni n.11 nel Comune di Crema, 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 est dell'asse VIA DEL LAVORO e a sud di VIA Barchetta, classificate come AMBITO 43.30 e di cui alla manifestazione di interesse del 27/09/2018 prot. 9566.

L'intervento consiste nella realizzazione di un magazzino ad uso logistico.

A tale deposito sarà annessa una palazzina uffici su due piani e dei parcheggi esterni.

L'area interessata dall'intervento urbanistico, di seguito denominato Ambito 43.30 – Magazzino logistico, risulta identificata al catasto del Comune di Campogalliano come di seguito identificato:

Foglio	Mappale	Ambito Territoriale	Superficie territoriale di ambito
26	369	Ceduto al Comune	86
31	607		7.596
31	605		18.758
31	604	Ceduto al Comune	1.789
31	606	Ceduto al Comune	1.329

frazionamento map.  
607 per garantire  
passaggio al fabbricato  
Borciani (-310 mq)

L'intervento che si andrà a realizzare all'interno dell'area, riguarda la realizzazione di un magazzino ad uso deposito con uffici annessi per il personale amministrativo. Nell'ambito dello stesso intervento saranno realizzati:

- un parcheggio pubblico per autotreni per un totale di mq 634 da cedere al Comune di Campogalliano come dotazione territoriale prevista dall'ambito 43.30;
- una porzione di pista ciclabile che costeggia Via del Lavoro, fino all'incrocio con Via Barchetta e che chiude il circuito ciclabile che dal centro di Campogalliano arriva fino alla zona produttiva di Via Barchetta di mq 256 da cedere al Comune di Campogalliano come dotazione territoriale prevista dall'ambito 43.30;
- la contribuzione per la realizzazione di parte di un'opera idraulica per il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche in prossimità di Case Dallari che sarà realizzata direttamente dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, complessivamente quantificata in euro 70.000,00, come da comunicazione pervenuta con prot. 13081/2021
- Le fasce di mitigazione ambientale adibite a verde di mq 4.083 da cedere al Comune di Campogalliano come dotazione territoriale prevista dall'ambito 43.30;
- Il tombamento del fossato parallelo a Via Barchetta (prosecuzione viale Italia) e l'allargamento della sede stradale di via Barchetta stessa.
- Un attraversamento pedonale in corrispondenza del nuovo parcheggio pubblico di urbanizzazione in via Barchetta

TABELLA SUPERFICI			
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO ASP_S_E 43,30		ST <sub>ambito</sub> =	29.558,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRITORIALE DI INTERVENTO		ST <sub>intervento</sub> =	20.086,00 m <sup>2</sup>
DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE (20% ST <sub>intervento</sub> )			4.017,20 m <sup>2</sup>
DOTAZIONI TERRITORIALI DI PROGETTO (20% ST <sub>intervento</sub> )			4.973,00 m <sup>2</sup>
di cui:	fascia di mitigazione min.		4.083,00 m <sup>2</sup>
	parcheggio tir		634 m <sup>2</sup>
	pista ciclabile e altre dotazioni		256 m <sup>2</sup>
REQUISITI AMBIENTALI - SUPERFICIE PERMEABILE RICHIESTA (20% ST <sub>intervento</sub> )			4.017,20 m <sup>2</sup>

REQUISITI AMBIENTALI - SUPERFICIE PERMEABILE DI PROGETTO (> 20% ST <sub>intervento</sub> )			4.925,00	m <sup>2</sup>
di cui:	parcheggi drenanti (50% superficie effettiva)		489,00	m <sup>2</sup>
	verde		4.436,00	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE FONDIARIA (50% ST <sub>ambito</sub> )		SF=	14.779,00	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE FONDIARIA FINALE (50% Stambito + aree da monetizzare)		SF <sub>finale</sub> =	20.086,00	m <sup>3</sup>
SUPERFICIE UTILE		SU=	5.674,17	m <sup>2</sup>
AREA COMPLESSIVA DI CESSIONE AL COMUNE (50% ST <sub>ambito</sub> )			14.779,00	m <sup>2</sup>
di cui:	già ceduta con Atto REP. Notarile 6181 del 22/12/2017		3.204,00	m <sup>2</sup>
	da cedere		11.575,00	m <sup>2</sup>
AREA DA MONETIZZARE				
	per la realizzazione delle dotazioni territoriali e dei posti auto privati ad uso collettivo		5.307,00	m <sup>2</sup>
Capacità insediativa esistente			0,00	m <sup>2</sup>
Capacità insediativa massima (0,366 * ST <sub>intervento</sub> )		SU=	7.351,48	m <sup>2</sup>
Capacità insediativa di progetto		SU=	5.674,17	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE FINALE DOPO MONETIZZAZIONE CEDUTA AL COMUNE PER AREE ART.80.60.70 PSC			9.472,00	mq
CAPACITA' EDIFICATORIA DELLA SUPERFICIE CEDUTA AL COMUNE = 0,4mq/mq ST			3.788,80	MQ

PARAMETRI IMMOBILE				
SUPERFICIE COPERTA			5.522,36	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UTILE LORDA			5.896	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE UTILE SU			5.674,17	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ACCESSORIA			46,17	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPLESSIVA			5.701,87	m <sup>2</sup>
ALTEZZA UTILE			6,30	m
ALTEZZA DEL FRONTE			9,50	m
ALTEZZA DELL'EDIFICIO			10,50	m
VOLUME TOTALE			52.462,42	m <sup>3</sup>
NUMERO PIANI PALAZZINA			2,00	
NUMERO PIANI MAGAZZINO			1	
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI			17,00	m
DISTACCO DA ALTRI EDIFICI			>25	m
SUPERFICIE PERMEABILE			4.925,00	m <sup>2</sup>
INDICE DI PERMEABILITÀ			0,2452	
PARCHEGGI A RASO			118,00	
PARCHEGGI USO COLLETTIVO			30,00	

PARCHEGGI USO PRIVATO	88,00	
PARCHEGGI AUTOARTICOLATI PUBBLICI	634	m <sup>2</sup>
PARCHEGGI AUTOARTICOLATI PRIVATI	4,00	

L'intervento sarà realizzato suddividendo le opere tra gli interventi di interesse pubblico e quelli privati, pertanto, si procederà a richiedere due distinti titoli abilitativi, un permesso di costruire per le opere di urbanizzazione ed un permesso di costruire per gli edifici.

Considerati gli impegni assunti nella manifestazione di interesse acquisita agli atti comunali in data 27/09/2018 prot. 9566 e lo stato attuale delle aree interessate, saranno onere della Proprietà ovvero del Soggetto Attuatore, solidalmente vincolati a tale impegno, tutti gli interventi di interesse pubblico e la cessione delle aree di dotazione.

È oggetto di scomputo, nel limite e secondo le modalità previsti dalle normative vigenti in materia, esclusivamente il parcheggio pubblico per autoarticolati, quale opera di urbanizzazione primaria, realizzato a ridosso della via Barchetta.

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 ed 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 stipula dell'accordo di cui all'art.38 della L.R.24/17 e ss.mm.ii, 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 ss.mm.ii., unitamente al soggetto Attuatore ognuno per le rispettive competenze;
- Autorizzare il soggetto Attuatore alla richiesta del permesso a costruire ed alla successiva realizzazione delle opere di cui all'art. 2 del presente accordo;
- 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 31 mapp. 605 parte - 607 parte - 604 giù ceduta - 606 già ceduta - foglio 26 mapp. 370 parte - 369.

Si dà atto che le particelle identificate al Foglio 31 mappali 604, 606 e Foglio 26 mappale 369 sono già state cedute con Accordo di cessione gratuito stipulato in data 22.12.2017 Rep. 6181 Raccolta 3306 tra il Comune di Campogalliano e i Proprietari Borciani Maurizio e Borciani Stefano. A fronte della minore cessione a favore del Comune del 50% della St dell'ambito 43.30 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 5.307 mq il cui valore economico è valutato quale differenza tra il valore venale dell'area comprensivo delle potenzialità edificatorie derivanti dall'attuazione del presente accordo ed il valore del Terreno agricolo (valutazioni eseguite dall'Agenzia del Territorio agli atti del Comune con prot. 4094 del 22/04/2021). Considerato che l'ambito di intervento ha una superficie complessiva pari a mq. 29.558,00, la superficie oggetto di cessione ammonterebbe a mq. 14.779,00, di cui solo la quota parte corrispondente a mq 9.472 viene ceduta al Comune di Campogalliano (di cui mq 3.204 è stata già ceduta con accordo dell'atto notarile REP.6181 del 2017).

Considerando che l'area oggetto di cessione, ad esclusione di 3.204 mq già ceduti gratuitamente, deve essere acquisita dal Comune ai sensi dell'Art. 100.30.70 c.2 "...in applicazione dell'art. 7 comma 1, lettera 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 \*3.96€/mq per complessivi euro 24.821,28 (6.268 mq\*3.96€/mq

Relativamente alla quota residua di mq 5.307,00 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 366.076,86 (mq. 5.307,00\*68,98 euro/mq), determinato quale differenza tra il valore dell'area allo stato attuale pari ad euro 72,94 €/mq e il valore del terreno agricolo pari ad euro 3,96 €/mq (come da perizia stima dell'Agenzia del Territorio depositata agli atti del Comune in data 22/04/2021 prot.4094).

La somma da versare quale adempimento alle disposizioni dell'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE sarà di euro 341.255,58 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 dell'accordo. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato 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 e/o

dell'attuatore.

**Il soggetto attuatore si impegna a:**

- Mantenere e a trasmettere ai sui aventi causa il vincolo "pertinenziale" (esclusività di utilizzo) dell'area di intervento a favore della Ditta SDA SpA P.Iva 05714511002 C.F.:02335990541 con sede in Viale Europa n.175 nel Comune di Roma, subordinando l'eventuale subentro di altra ditta alla condizione che il nuovo utilizzatore dell'area abbia caratteristiche analoghe a quelle della SDA ovvero, conforme alla destinazione produttiva/industriale previo nulla osta preventivo della Giunta Comunale.
- Stipulare con il Comune di Campogalliano, contestualmente alla stipula dell'accordo di cui all'art.38 della L.R.24/17 e ss.mm.ii, 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 ss.mm.ii;
- Attuare gli interventi di cui all'art. 2, senza alcun onere per l'amministrazione comunale;
- L'attuatore si obbliga nei confronti del Comune alla redazione del progetto esecutivo, alla direzione lavori e al collaudo a norma del codice dei contratti, a cui pure si conforma la disciplina delle garanzie definitive;
- Richiedere il permesso a costruire per le opere di cui all'art. 2, nel rispetto della seguente tempistica:  
entro 6 mesi dalla stipula della convenzione. La richiesta di permesso a costruire dovrà essere presentata in modo separato con due pratiche distinte, una che riguardi esclusivamente tutte le opere di interesse pubblico ed una che riguardi le opere di interesse privato. I permessi di costruire saranno necessari a dare completa attuazione al presente accordo.

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

- In considerazione delle prescrizioni contenute nelle schede d'ambito 43.30 e 40.30 che pongono a carico degli attuatori 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 euro 70.000,00. L'attuatore si impegna a versare all'Amministrazione Comunale in percentuale corrispondente all'estensione dell'intervento in oggetto, la somma pari a 55.000,00 euro, da corrispondere entro la data di stipula del presente accordo.
- Farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi oggetto di cessione a decorrere dalla data di avvenuta cessione a favore del comune di Campogalliano e per almeno i successivi 50 anni. Le aree verdi in cessione oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dell'Attuatore sono individuate sulle tavole di progetto come "aree verdi di cessione da mantenere" e corrispondono a mq 4.092. L'attuatore è responsabile verso terzi di eventuali danni intervenissero a cose e/o persone dovuti allo stato delle aree e solleva sin da ora il Comune di Campogalliano da qualsiasi responsabilità. A garanzia del predetto impegno, l'attuatore presta n. 1 polizza fideiussoria a favore del Comune di Campogalliano, rinnovabile annualmente in modo automatico, con decorrenza dalla data di cessione delle aree al comune di Campogalliano. La fideiussione sarà calcolata su un costo valutabile pari ad euro 1,75 euro/mq/annui ed equivarrà a 7.161,00 euro/annui. La polizza fideiussoria sarà a garanzia degli interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria sopra indicati. Nel caso di grave inadempienza dell'attuatore, il Comune procederà all'escussione della polizza e ad eseguire i lavori di ripristino/manutenzione; nel caso di escussione, la attuatore si impegna a ricostituire la polizza escussa. Il maggior costo per gli interventi di ripristino delle aree è esclusivo onere dell'attuatore. Il presente onere verrà trasferito ai soggetti terzi che dovessero acquisire la proprietà delle aree e/o immobili oggetto del presente accordo, mediante specifica negli atti di vendita.

- Il soggetto attuatore inoltre dovrà farsi carico, a tempo indeterminato, delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti acque meteoriche dei parcheggi in dotazione territoriale, della vasca di laminazione interrata denominata LAM – 2 e del relativo impianto di sollevamento delle acque, il tutto schematicamente individuato nelle tavola "A16 – Schema delle reti fognarie "a decorrere dalla data di entrata in funzione della rete, anche dopo l' avvenuta cessione a favore del comune di Campogalliano. Il presente onere verrà trasferito ai soggetti terzi che dovessero acquisire la proprietà delle aree e/o immobili oggetto del presente accordo, mediante specifica negli atti di vendita.
- Attuare gli interventi di cui all'art. 2 del presente accordo entro tre anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo; Il titolo abilitativo seguirà comunque la disciplina stabilita dalle leggi vigenti al momento del suo rilascio e durante la sua validità. La 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 previo collaudo;
- 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;
- 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;
- Farsi carico della realizzazione e predisposizione dell'impianto per le colonnine elettriche, come indicato alla tavola A10, che (per quelle pubbliche) saranno, a collaudo avvenuto, cedute all'amministrazione senza alcun onere per la stessa.
- Farsi carico degli oneri per il collaudo delle opere di pubblico interesse;
- Farsi carico di ogni onere necessario per la cessione delle aree delle opere di urbanizzazione a favore del Comune di Campogalliano.
- Farsi carico di ogni onere necessario per la stipula del presente accordo e della relativa 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**. Tale monitoraggio, secondo le modalità indicate nell'elaborato G04 - Integrazione al Documento di Valsat, dovrà essere avviato dopo sei mesi dall'insediamento dell'attività e per un periodo minimo di almeno 7 anni, con cadenza triennale.
- Farsi carico di qualsiasi altro onere connesso all'attuazione dell'intervento.

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

- A stipulare con la Proprietà e il soggetto Attuatore, successivamente 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 ss.mm.ii;
- 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.

#### **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. 43.30, 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) incrementato dalla durata temporale del permesso a costruire.

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 e la Proprietà si impegnano ad addivenire alla sottoscrizione della convenzione urbanistica contestualmente 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:

## **ELABORATI AMMINISTRATIVI GENERALI**

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

## **PROGETTO URBANO**

### **RELAZIONI**

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

### **ELABORATI GRAFICI**

21.105.CAM PRO AR AO A 01 03 Stato di Progetto - Inquadramento Urbanistico e Catastale 1:2000  
21.105.CAM PRO AR AO A 02 03 Stato Attuale - Rilievo celerimetrico 1:1000  
21.105.CAM PRO AR AO A 03 03 Sovrapposizione catastale 1:1000  
21.105.CAM PRO AR AO A 04 03 Documentazione Fotografica 1:1000  
21.105.CAM PRO AR AO A 05a 03 Planimetria aree da monetizzare VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 05b 03 Planimetria aree cessione finale VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 06 03 Tavola dei vincoli 1:500  
21.105.CAM PRO AR AO A 07 03 Definizione area di intervento 1:500  
21.105.CAM PRO AR AO A 08 03 Planimetria di progetto 1:500  
21.105.CAM PRO AR AO A 09 03 Dotazione territoriali e requisiti ambientali 1:500  
21.105.CAM PRO AR AO A 10 03 Indici e parcheggi 1:500  
21.105.CAM PRO AR AO A 11 03 Planimetria del verde 1:500  
21.105.CAM PRO AR AO A 12 03 Viabilità e segnaletica 1:500  
21.105.CAM PRO AR AO A 13 03 Piante 1:200  
21.105.CAM PRO AR AO A 14 03 Sezioni e prospetti 1:200  
21.105.CAM PRO AR AO A 15 03 Locali tecnici VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 16 03 Schema impianti fognari privati e dettagli VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 17 03 Schema reti utenze VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 18 03 Dotazioni territoriali -Planimetria di progetto e segnaletica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 19a 03 Dotazioni territoriali -Rete fognaria e idrica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 19b 03 Dotazioni territoriali -Rete elettrica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 20 03 Parcheggio pubblico -Planimetria di progetto e segnaletica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 21 03 Parcheggio pubblico -Rete fognaria e Rete elettrica VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 22 03 Book 3D -

21.105.CAM PRO AR AO A 23 03 Tratto Pista Ciclabile di collegamento-Progetto VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 24 03 Flussi Traffico VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 25 03 Aree verdi di cessione da mantenere VARIE  
21.105.CAM PRO AR AO A 26 00 Planimetria scavi e rinterri 1:1000

#### **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 corrispondente alla durata dell'accordo, 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.

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

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

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

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

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

#### **Art 9 - PRIVACY**

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