

COMUNE DI CAMPOGALLIANO

Provincia di Modena

**SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CAMPOGALLIANO,
LE SOCIETA' LOGISTICA E SVILUPPO SRL E TRASPORTI
INTERNAZIONALI TRANSMEC SPA PER L'AMPLIAMENTO DEL
COMPLESSO INDUSTRIALE IN USO ALLA SOCIETA' TRASPORTI
INTERNAZIONALI TRANSMEC S.P.A.**

L'anno duemila venti addì ____ (_____) del mese di ____ in Campogalliano
(MO), _____ davanti a me _____ sono
comparsi i Signori:

- _____, 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. _____ del _____, che si allega al presente atto sotto la lettera A,
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.
_____ del _____, che si allega al presente atto sotto la
lettera B, e di determina dirigenziale n. _____ del _____, che
si allega al presente atto sotto la lettera C, 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, da una parte;

- Sig. Montecchi Massimo nato a Pavullo nel Frignano (MO), il 24/03/1955

residente a Modena (MO) via Fosse n. 18 codice fiscale. MNTMSM55C24G393O

nella sua veste di legale rappresentante della Società Logistica e Sviluppo s.r.l. , con

sede a Campogalliano (MO) via Strasburgo N. 31, partita IVA n. 07906940965

autorizzato in forza dei poteri allo stesso attribuiti quali risultanti dalla visura della

C.C.I.A.A., a seguito denominato “Proprietà”.

Sig. Montecchi Danilo nato a Pavullo nel Frignano (MO), il 20/07/1952 residente a

Castelfranco Emilia (MO) via Solimei n. 177 codice fiscale.

MNTDNL52L20G393A nella sua veste di legale rappresentante della Società

Trasporti internazionali Transmec s.p.a., con sede a Campogalliano (MO) via Ponte

Alto n. 32, partita IVA n. 00179970363 autorizzato in forza dei poteri allo stesso

attribuiti quali risultanti dalla visura della C.C.I.A.A., a seguito denominato

“Attuatore”.

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 19/12/2019, 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 47.32 -	
	In data 10/09/2019 ai prot n. 8975, 8976, 8977, 8978, 8980, 8981, 8982, 8984,	
	8985, 8986, 8987 veniva presentata la proposta di accordo operativo relativa alle	
	manifestazioni di interesse del 21/09/2018 prot. 9391 e prot. 9392	
	Con D.C.C. n. _____ del _____ 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 _____ prot. _____ .	
	VISTA:	
	la proposta di accordo operativo acquisito agli atti comunali in data 10/09/2019 ai	
	prot n. 8975, 8976, 8977, 8978, 8980, 8981, 8982, 8984, 8985, 8986, 8987.e	
	successivi aggiornamenti, presentato dal soggetto attuatore e composto dai seguenti	
	elaborati, definitivamente approvati con delibera di C.C. n. del.....:	
	a) PROGETTO URBANO	
	<ul style="list-style-type: none"> • RT01_Foto Asset 2 	
	<ul style="list-style-type: none"> • RT02_Foto Asset 3 	

- RT03_Dichiarazione_DPA
- RT04_Relazione Idraulica
- RT05_Relazione Geologica Geotecnica_Asset3
- RT06_Relazione Geologica Geotecnica_Asset2
- RT07_Microzonizzazione sismica
- RT08_Relazione_illustrativa
- RT09_Valutazione Impatto Acustico
- RT10_Integrazione Impatto acustico
- RT13_Relazione Conclusiva
- RT16_Computo_OOOU
- RT18_Norme Tecniche di Attuazione
- Proposta di Accordo
- Elaborati Grafici del progetto urbano consistenti in:
 - TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO
- Tav001_Inquadramento territoriale
- Tav002_Planivolumetrico
- Tav003A_Verifiche urbanistiche_Superfici
- Tav003B_Verifiche urbanistiche_Cessioni
- Tav003C_Verifiche urbanistiche_St e Sf
- Tav003D_Verifiche urbanistiche_Parcheggi stato legittimato
- Tav003E_Verifiche urbanistiche P Pubblici
- Tav003F_Verifiche urbanistiche P Privati
- Tav003G_Sezioni Stradali
- Tav003H_Lesignana tratto tombato
- Tav003I_Lesignana tratto da tombare

	<ul style="list-style-type: none"> Tav003L_Spostamento tubazioni acquedotto e condotta 	
	distribuzione gas	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav004_Superficie drenante 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav005_Planimetria_Asset 2 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav006_Planimetria_Asset 3 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav007_Pianta uffici_Asset 2 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav008_Pianta uffici_Asset 3 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav009_Pianta copertura e FLDM_Asset 2 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav010_Pianta copertura e FLDM_Asset 3 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav011_Prospetti e sezioni_Asset 2 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav012_Prospetti e sezioni_Asset 3 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav013_Planimetria opere idrauliche 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav014_Locali tecnici 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav015_Verde e sezioni ambientali 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav016_Planimetria opere elettriche parcheggi pubblici 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav017_Planimetria opere elettriche parcheggi privati 	
	<ul style="list-style-type: none"> Tav018_Render 	
	b) CONVENZIONE URBANISTICA	
	<ul style="list-style-type: none"> Schema di Convenzione, indicante 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) e	
	<ul style="list-style-type: none"> RT15_Cronoprogramma degli interventi, 	
	c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	
	<ul style="list-style-type: none"> RT17_Relazione economico finanziaria: Relazione Economico-finanziaria, 	
	certificati camerali e stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria.	
	5	

d) DOCUMENTO DI VALSAT

- RT11_Valsat
- RT12_Integrazione Valsat

e) PERIZIA DI STIMA TERRENO AGRICOLO

- RT14_Perizia Terreno: Perizia di stima del valore del terreno agricolo

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, e della cui identità personale io, ufficiale rogante, sono personalmente certo, 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 per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto Attuatore e dalla Proprietà si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto Attuatore e la Proprietà sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto Attuatore e dalla

Proprietà non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia

eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque

ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e

qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 2 – OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione recepisce i contenuti dell'accordo operativo così come

definitivamente approvato a seguito delle osservazioni, dei pareri e delle

prescrizioni, dal Consiglio Comunale, con D.C.C. n.... del..... ed ha ad oggetto la

realizzazione dell'intervento di ampliamento della ditta Trasporti Internazionali

Transmec s.p.a. mediante l'utilizzo della capacità edificatoria dell'ambito

territoriale 45.35, sede della suddetta ditta, e dell'ambito elementare 47.32,

consistente nella la realizzazione di n 2 nuovi corpi di fabbrica in parte ricadenti nel

ambito 47.32 ed in parte ricadenti nell'ambito consolidato 45.35, nonché la

riconfigurazione dell'area immediatamente adiacente alla sede attuale e ricompresa

nell'ambito 45.35.

L'area interessata dall'intervento urbanistico, a seguire denominata Ambito

produttivo Transmec, risulta identificata al catasto del Comune di Campogalliano

come a seguito identificato:

Foglio	Mappale	Sub	Ambito Territoriale	Superficie
26	130	/	47.32 / 45.35	13.080,00
26	131	/	47.32 / 45.35	13.880
26	250	/	45.35	55,00
26	251	/	45.35	62,00

26	325	/	45.35	621,00
26	329	/	45.35	12.305,00
26	330	/	45.35	1.962,00
26	331	/	45.35	2.506,00
26	333	/	45.35	177,00
26	334	/	45.35	68,00
26	335	/	45.35	113,00
31	8	/	47.32	610,00
31	9	/	47.32	510,00
31	10	/	47.32	40,00
31	477	/	47.32	14.470,00
31	481	/	47.32	31.450,00
31	640	/	47.32	10.140,00

per un'estensione complessiva di mq 102.049,00.

L'intervento di ampliamento dell'azienda esistente consisterà in un intervento

unitario che vede:

a) la realizzazione di un primo corpo di fabbrica di superficie coperta complessiva

pari a 19.199,46 mq, ricadente per 12.081,00 mq nell'ambito 45.35 e per 7.118,46

mq nell'ambito 47.32

b) la realizzazione di un secondo corpo di fabbrica di superficie coperta

complessiva pari a 28.782,45 mq da sviluppare per intero nell'ambito 47.32

c) la realizzazione di locali per autisti di superficie coperta complessiva pari a

405,03 mq e di un locale guardiania di superficie coperta complessiva pari a 22,50

mq da sviluppare per intero nell'ambito 45.35

d) la costruzione della viabilità interna a servizio dei corpi di fabbrica

	<p>e) nella realizzazione di un volume di vaso per la laminazione delle acque meteoriche comprensivo del sistema di limitazione delle portate immesse nello</p>	
	<p>scolo esistente posto sulla S.P. n. 13 – Via Per Modena</p>	
	<p>f) la riconfigurazione del parcheggio esistente di n. 20 posti camion, ubicato nell'ambito 45.35, con la realizzazione di parcheggi pubblici e privati per auto</p>	
	<p>g) l'ampliamento del parcheggio esistente per ulteriori n. 692 posti auto di cui n. 446 privati (di cui n. 398 per l'ambito 47.32 e n. 48 per l'ambito 45.35 Tav. 03F) e</p>	
	<p>n. 246 pubblici privati (di cui n. 183 per l'ambito 47.32 e n. 63 per l'ambito 45.35 Tav. 03E) ed il ricollocamento di n. 10 parcheggi pubblici esistenti su Via</p>	
	<p>Strasburgo</p>	
	<p>h) Lo spostamento delle tubazioni esistenti di adduzione e distribuzione acqua potabile (acquedotto) e della linea gas, con sezionamento e dismissione del tratto su</p>	
	<p>proprietà privata</p>	
	<p>i) la realizzazione delle opere di interesse pubblico consistenti:</p>	
	<p>1) nella realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale utile a collegare il parcheggio ed il nuovo polo logistico con la pista ciclopedonale ubicata lungo via</p>	
	<p>Ponte Alto;</p>	
	<p>2) nella realizzazione della fascia di mitigazione ambientale lungo il confine tra l'ambito agricolo e l'ambito oggetto di intervento</p>	
	<p>3) nella salvaguardia della fascia di rispetto della rete ferroviaria prevista dal PSC</p>	
	<p>4) nella realizzazione del parcheggio pubblico, ricavato in parte nell'area attualmente destinata a parcheggio e posto a ridosso di via Ponte Alto.</p>	
	<p>5) nell'installazione di una nuova barriera di sicurezza stradale (guard-rail) sulla S.P. 13 via Per Modena e sul tratto esistente di Viale del Lavoro</p>	

L'intervento – coordinato su entrambi gli Ambiti - è diretto a realizzare superfici a

prevalente destinazione magazzini e uffici, per una Superficie Utile pari a mq -

48.924,22. Nello specifico si realizzeranno mq. 12.453,91 sull'Ambito 45.35, e il

residuo pari a 36.470,31 mq all'interno dell'ambito 47.32. Detta SU è assegnata in

parte dalla Scheda di Ambito 47.32 del PSC, e in parte rappresenta la SU residua

assegnata dalla Scheda di Ambito 45.35, la cui intera proprietà inedificata è in capo

alla ditta Logistica e Sviluppo s.r.l.

L'intervento sarà realizzato come unico lotto comprensivo degli interventi di

interesse pubblico in accordo agli elaborati di cui al progetto urbano e pertanto si

procederà a richiedere un unico titolo abilitativo.

Considerati gli impegni assunti nelle manifestazioni di interesse acquisite agli atti

comunali in data 21/09/2018 prot. 9391 e prot. 9392 e lo stato attuale delle aree

interessate, la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e la cessione

delle aree di dotazione, sono esclusivo onere della proprietà e del soggetto Attuatore

e pertanto non potranno essere oggetto di scomputo del contributo di costruzione. E'

fatta eccezione per il solo parcheggio pubblico, quale opera di urbanizzazione

primaria, di cui alla tavola 03E il cui costo è oggetto di scomputo del contributo di

costruzione, nel limite e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, per la

sola parte di nuova realizzazione e per le opere di riorganizzazione degli impianti e

della segnaletica relativi alla parte di parcheggio attualmente esistente; l'eventuale

maggior costo del Parcheggio, rispetto alla somma oggetto di scomputo, è ad

esclusivo carico del soggetto Attuatore.

Le aree di cessione, di cui alla Tav. 03B parte integrante e sostanziale del presente

atto, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Campogalliano entro e

non oltre 90 giorni dal termine utile per la conclusione delle opere di interesse

pubblico e comunque previo avvenuto collaudo, fatti salvi ritardi non imputabili

alla Proprietà e/o all'Attuatore.

Eventuali varianti in corso d'opera sono ammesse, nel rispetto delle normative

vigenti, a condizione che siano rispettate le volumetrie e le superfici utili di cui agli

elaborati grafici allegati al presente atto quale parte integrante.

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 31/05/2025. 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 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.	SUB.	Ambito Territoriale in cui ricade
26	130	/	47.32 / 45.35
26	131	/	47.32 / 45.35
26	250	/	45.35
26	251	/	45.35
26	325	/	45.35
26	329	/	45.35
26	330	/	45.35
26	331	/	45.35
26	333	/	45.35
26	334	/	45.35
26	335	/	45.35
31	8	/	47.32
31	9	/	47.32
31	10	/	47.32
31	477	/	47.32

31	481	/	47.32
31	640	/	47.32

Art. 6 CESSIONE DELLE AREE

Le aree oggetto di cessione, identificate nella Tavola 03B 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. Il comune potrà accettare le aree e le relative infrastrutture, fatta eccezione per l'impianto di sollevamento acque bianche del comparto, ubicato nell'area verde adiacente a via per Modena, dotato di n.3 elettrovalvole la cui gestione e relativi costi rimarranno a carico della proprietà, a condizione che gli interventi di interesse pubblico siano stati collaudati. Il soggetto Attuatore manterrà la proprietà dell'impianto interrato di sollevamento e sarà costituita servitù dell'area sovrastante a carico della proprietà per consentire la manutenzione dell'impianto stesso. Il collaudatore sarà nominato dal Comune di Campogalliano all'interno del proprio personale tecnico ovvero incaricando un professionista esterno. Tutte le spese per le operazioni di collaudo, compresa la tariffa professionale, è ad esclusivo carico del soggetto Attuatore. Le aree oggetto di cessione dovranno essere cedute dalla Proprietà al Comune di Campogalliano entro e non oltre 90 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

Per un periodo di anni 10, decorrenti dalla data di avvenuta cessione a favore del comune di Campogalliano delle aree/infrastrutture di cui alle tavole 03B, 03E, 03G, 013 e 016 gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree sono ad esclusivo carico della Proprietà. In tale periodo, la Proprietà è responsabile verso terzi di eventuali danni intervenuti a cose e/o persone dovuti allo stato delle aree. La mancata attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria comporterà l'escussione della relativa polizza secondo quanto disciplinato all'art. 8.

In riferimento all'area verde in cessione in fregio a Via per Modena, aggiunta alle aree in cessione a favore del comune di Campogalliano delle aree/infrastrutture di cui alle tavole 03B, 03E, a seguito delle integrazioni richieste in sede di riunione della Struttura Tecnica Operativa, tenutasi in data 19/06/2020, si definisce che gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta area sono ad esclusivo carico della Proprietà a tempo indeterminato. 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

A garanzia della realizzazione a regola d'arte delle opere di interesse pubblico di cui agli artt. 2 e specificate alle Tav 03B, 03E, 03G, 013 e 016, la richiesta del permesso a costruire dovrà essere corredata di idonea polizza fideiussoria, prestata dal soggetto Attuatore, 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. Per le sole voci di lavoro non disponibili, è possibile	
	l'utilizzo del prezzario della Camera di Commercio di Modena vigente ovvero	
	opportune analisi prezzo redatte in conformità alle leggi vigenti in materia.	
	Il valore della suddetta polizza è incrementato delle spese tecniche, allacciamenti,	
	imprevisti, accantonamenti, spese generali, IVA/Oneri, degli oneri professionali	
	dovuti al tecnico incaricato del collaudo stimati sul QE delle opere e secondo le	
	tariffe professionali vigenti.	
	La polizza potrà essere escussa in caso di inadempienza da parte del soggetto	
	attuatore contestata secondo le modalità di cui all'art. 16, nel caso in cui le opere di	
	interesse pubblico non siano collaudabili e/o siano parzialmente eseguite e/o	
	difforni alle previsioni progettuali.	
	La polizza potrà essere svincolata solo previa esplicita comunicazione scritta da	
	parte del Comune ed a seguito di:	
	<ul style="list-style-type: none"> • avvenuto collaudo delle infrastrutture realizzate sulle aree di cessione; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • dell'avvenuto pagamento degli oneri professionali al tecnico/tecnici 	
	incaricati delle operazioni di collaudo siano essi interni che esterni alla	
	pubblica Amministrazione.;	
	<ul style="list-style-type: none"> • avvenuta cessione delle aree di cui alla Tav. 03B a favore del comune di 	
	Campogalliano	
	<ul style="list-style-type: none"> • avvenuta stipula delle polizze fideiussorie a favore del comune di 	
	Campogalliano, a garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e	
	straordinaria di cui al presente articolo	
	<ul style="list-style-type: none"> • alla consegna al Comune di Campogalliano dell'as-built delle opere di 	
	interesse pubblico.	

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.

Le suddette fidejussioni dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.

1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo

1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima

entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione

Comunale.

ART. 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:

- altezza massima porzioni di fabbricati ad uso stoccaggio: 14,48 m. sottotrave considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte;

- altezza massima porzioni di fabbricati ad uso produttivo presidiate e zone ad uso uffici e servizi: 10,00 m. sottotrave considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte;

<i>REQUISITO</i>	<i>AMBITO</i>	<i>RICHiesto dal RUE</i>	<i>DI PROGETTO</i>
AREA IN			
CESSIONE	AMBITO 45.35 [mq]	-	3 328,88
	AMBITO 47.32 [mq]	14 740,00	13 526,94
	TOTALE [mq]	14 740,00	17 395,82
SUPERFICIE			
UTILE	AMBITO 45.35 [mq]	19 500,00	12 453,91
	AMBITO 47.32 [mq]	29 500,00	36 470,31
	TOTALE [mq]	49 000,00	48 924,22
PARCHEGGI			
PUBBLICI	AMBITO 45.35 [n]	63	63 (1.523,80 mq)
	AMBITO 47.32 [n]	183	183 (4.704,42 mq)

	TOTALE [n]	246	246 (6.228,22 mq)
	INVALIDI [n]	5	5
	STAZIONI DI		
	RICARICA [n]	9	11
	PREDISPOSIZIONI [n]	41	50
	BICI E CICLOMOTORI		
	[n]	62	62
PARCHEGGI			
PRIVATI	AMBITO 45.35 [n]	187	187
	AMBITO 47.32 [n]	548	548
	TOTALE [n]	735	735
PARCHEGGI			
PRIVATI	INVALIDI [n]	15	15
	STAZIONI DI		
	RICARICA [n]	29	29
	PREDISPOSIZIONI [n]	118	147
	BICI E CICLOMOTORI		
	[n]	184	184
	AUTOARTICOLATI	6	26
	AMBITO 45.35 [n]		
	AUTOARTICOLATI	15	28
	47.32 [n]		
SUPERFICIE	TOTALE [mq]	20 409,80	23 682,35
DRENANTE			

Area oggetto di cessione: mq 17.395,82

	di cui mq 11.167,60 con destinazione verde pubblico, mq 6.228,22 con	
	destinazione parcheggio pubblico	
	Area oggetto di cessione: ceduta gratuitamente al comune di Campogalliano entro	
	90 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 smi, con le modalità previste dalle norme in	
	vigore.	
	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:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione o dei 	
	volumi a servizio degli impianti realizzati in confine, purché non alterino lo	
	schema di assetto urbano, nel limite delle disposizioni di cui ai precedenti	
	articoli.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Modifiche allo schema distributivo dei fabbricati e alla localizzazione 	
	interna delle funzioni,	
	<ul style="list-style-type: none"> • Modifiche alla quantificazione dei volumi/superfici edificabili nei diversi 	
	stralci attuativi, nel rispetto della S.U. massima ammissibile totale di cui	
	all'articolo 6 delle norme tecniche di attuazione.	
	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.	
	19	

ARTICOLO 10 - POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE

COMUNALE E ASSUNZIONE IN CARICO DELLE OPERE DI

INTERESSE PUBBLICO

1. Il soggetto attuatore 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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:

a) alla stipula della presente convenzione;

b) 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.

c) alla presentazione della domanda di permesso a costruire corredata degli elaborati progettuali richiesti dalla normativa vigente e conformi alle disposizioni di cui all'accordo stipulato in data....., 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.

ARTICOLO 12 - AGIBILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI

1. 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

- Al pagamento da parte del soggetto Attuatore del valore di mercato dell'area di superficie complessiva pari a mq 7.600,00 considerata comprensiva delle dotazioni territoriali previste nell'ambito territoriale

36.23 nei termini definiti all'art. 3 - Obblighi dell'accordo operativo,
 approvato con D.C.C. n. del..... e stipulato tra le
 parti in data.....

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 RISOLUTIVA
 ESPRESSA**

Ai sensi dell’art. 38, c.4 della L.R. 24/17 e s.m.i., nel caso di informazione
 antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione dell’accordo
 stipulato in data.....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 dalla

Proprietà, ognuno per le proprie competenze, comporterà grave inadempienza alle

disposizioni di cui alla presente convenzione.

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

convenzione.

Nelle ipotesi in cui l'inadempienza riguardi aspetti connessi alle opere di interesse

pubblico, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su

aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Il soggetto

Attuatore e la Proprietà, 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 Foro di Modena.