

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CAMPOGALLIANO e
SOCIETA' IMMOBILIARE 5 SRL PER L'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO
INDUSTRIALE IN USO ALLA SOCIETA' GELOSTAR SRL

L'anno duemilaventi il giorno sei del mese di aprile.

Davanti a me dott.ssa MARIA ELISABETTA FORGHIERI, Notaio in
Bomporto, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Modena,

sono comparsi i signori:

- FALBO SALVATORE, nato a Mesoraca (KR) il 22 marzo 1977,
domiciliato per la carica in Campogalliano (MO), P.zza
Vittorio Emanuele II° n. 1,

il quale dichiara di agire nel presente atto non in proprio
ma nella sua qualità di Responsabile degli Uffici e dei
Servizi del

COMUNE DI CAMPOGALLIANO, con sede in Campogalliano (MO),
piazza Vittorio Emanuele II n.1, p.iva 00308030360,

tale nominato con atto monocratico del Sindaco del Comune di
Campogalliano n. 5 del 31 marzo 2020, che si allega al
presente atto sotto la lettera "A",

(di seguito e per brevità denominato "Comune")

autorizzato al presente atto con delega n. 3.007 in data 1
aprile 2020 del Sindaco del Comune di Campogalliano e
determina del Comune di Campogalliano, Settore Servizi al
Territorio, Servizio Edilizia Privata, Urbanistica ed
Attività Economiche in data 1 aprile 2020 Registro Generale

n. 86 e Registro del Servizio n. 47, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 26 marzo 2020 di approvazione dell'accordo operativo ex art. 38 della LR 24/2017, n. 2 in data 26 marzo 2020, dichiarata immediatamente eseguibile, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", da una parte;

- CANALI CLAUDIO nato a Prignano sulla Secchia, il 29 agosto 1955, domiciliato a Castelfranco Emilia (MO) via Saffi n. 51, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della

"IMMOBILIARE 5 S.R.L.", società unipersonale, con sede a Campogalliano (MO) via Morandi 27, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), versato, iscritta al Registro Imprese di Modena e Codice Fiscale n. 02038170367, partita IVA n. 02038170367, REA MO-260899,

autorizzato al compimento del presente atto in forza dei poteri risultanti dal Registro Imprese,

(a seguito denominato "Attuatore");

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo i quali,

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 un 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 dicembre 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 30.44 - Ambiti specializzati per

attività produttive di rilievo comunale da riqualificare;

- in data 30 aprile 2019 con prot. 4700/4701/4703 veniva presentata dalla GELOSTAR S.R.L. con sede in Campogalliano (MO) la proposta di accordo operativo relativa alla manifestazione di interesse del 27 settembre 2018 prot. 9588;

- con D.C.C. n. 2 del 26 marzo 2020 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 ed allegato al presente atto sotto la lettera "D";

- che l'accordo operativo s.m.i., presentato dal soggetto attuatore e composto dai seguenti elaborati, è stato definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 2 del 26 marzo 2020, come preallegata al presente atto sotto la lettera "C";

- che il Progetto urbano e le relative tavole, la Convenzione come allegata sub. 1 all'accordo preallegato al presente atto sotto la lettera "D", le Relazione Economico Finanziaria e il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità vengono allegati al presente atto sotto le lettera "E", "F" e "G" e constano di:

a) PROGETTO URBANO

a.1 Relazione Illustrativa;

a.2 Norme Tecniche di Attuazione;

a.3 Relazione Idraulica, Geologica, sismica e rischio alluvioni;

a.4 Relazione Previsionale di impatto acustico;

TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO

Tav. i01 Inquadramento urbanistico e catastale;

Tav. i02 Stato di fatto: Rilievo plano-altimetrico;

Tav. i03 Stato di fatto Documentazione fotografica;

Tav. i04 Coordinamento dello schema di progetto con le aree adiacenti;

Tav. i05 Progetto Planimetria Generale;

Tav. i05b Progetto Architettonico planimetria generale e sezioni con individuazioni altezze in deroga;

Tav. i06 Progetto Planimetria individuazione standard ed indici;

Tav. i07 Progetto: Planimetria individuazione parcheggi;

Tav. i07 b Progetto Viabilità interna e ingressi;

Tav. i08 Progetto Superfici per dotazioni aree di cessione;

Tav. i09 Progetto Planimetria fognature area privata;

Tav. i010 Progetto Schema reti distribuzione Acqua-Gas-cabina Enel -Illuminazione pubblica -Fognatura pubblica;

Tav. i011 Invarianza Idraulica Stato Attuale/stato di Progetto;

Tav. i012 Progetto Particolari e arredi urbani;

Tav. i013 Progetto Planimetria Generale Identificazione primo

e secondo lotto;

b) CONVENZIONE URBANISTICA: 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 Cronoprogramma degli interventi,

c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA: Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle opere di urbanizzazione e certificato camerale;

d) RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' (accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 L.R. 24/17).

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante ed essenziale

del presente atto,

nonché previa ratifica di quanto esposto in narrativa, 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 assume, 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 rimane altresì obbligato 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 si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto 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 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. 2 del 26 marzo 2020 ed ha ad oggetto la realizzazione dell'intervento di ampliamento della "GELOSTAR S.R.L." con sede in Campogalliano (MO) mediante

l'utilizzo, previa autorizzazione della proprietà, della capacità edificatoria dell'ambito territoriale 29.42 area 2, sede della suddetta ditta, nonché mediante riqualificazione di parte dell'ambito elementare 30.44 consistente nella riqualificazione ed ampliamento di parte degli immobili esistenti e nella riorganizzazione complessiva della viabilità interna all'area.

L'intervento è realizzato in lotti funzionali come a seguito descritto:

IL PRIMO LOTTO CONSISTE:

Sull' AMBITO 30.44 nuova edificazione di SU mq. 2.335 (duemilatrecentotrentacinque) e contestuale ristrutturazione di fabbricato esistente SU mq. 2.166 (duemilacentosessantasei) in accordo agli elaborati Tav. i05, Tav. i05b, Tav. i06, Tav. i07, Tav. i08, Tav. i010, Tav. i012, Tav. i013, parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Sull'AMBITO 29.42, previa autorizzazione della proprietà, la nuova edificazione di SU mq. 610 (seicentodieci) e contestuale ristrutturazione fabbricati esistenti SU mq. 2.777 (duemilasettecentosettantasette) in accordo agli elaborati Tav. i05, Tav. i05b, Tav. i06, Tav. i07, Tav. i08, Tav. i010, Tav. i012, Tav. i013, parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Rientrano nel primo lotto anche gli interventi di interesse

pubblico, consistenti:

- realizzazione di estendimento dei sottoservizi quali fognature pubbliche - reti acqua, illuminazione pubblica su prolungamento via Roveda;
- realizzazione di parcheggi di dotazione e di area verde su area di cessione prospiciente via Roveda;
- realizzazione di parcheggi (non di dotazione), di marciapiede pedonale e di aiuole su area di cessione prospiciente via Canale Carpi.

In questa fase si realizzano per intero le dotazioni (quali i parcheggi) a soddisfacimento della edificabilità totale (1° Lotto e 2° Lotto) meglio specificati negli elaborati progettuali Tav. i07, Tav. i08, Tav. i010, Tav. i012.- Tav. i013, parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Considerati gli impegni assunti nella manifestazione di interesse acquisita agli atti comunali in data 27 settembre 2018, prot. 9588 e lo stato attuale delle aree interessate, tutti gli interventi di interesse pubblico e la cessione delle aree di dotazione, sono esclusivo onere del soggetto attuatore e pertanto non potranno essere oggetto di scomputo del contributo di costruzione.

Le aree di cessione, di cui alla Tav. i08 parte integrante e sostanziale del presente atto, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Campogalliano entro e non oltre 90

(novanta) giorni dal termine utile per la conclusione delle opere di interesse pubblico e comunque previo avvenuto collaudo.

IL SECONDO LOTTO CONSISTE:

Sull' AMBITO 30.44 nuova edificazione di SU per mq. 2.140 (duemilacentoquaranta), in accordo alle Tav. i05, Tav. i05b, Tav. i06, Tav. i013, parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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 utile alla realizzazione degli interventi previsti e pertanto pari al tempo utile per la richiesta del permesso a costruire relativo al lotto 2, incrementato di anni 4 (quattro) quale tempo utile per la realizzazione dell'opera, al lordo del tempo utile di una eventuale proroga. Pertanto la data ultima di validità della presente convenzione è fissata al 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei).

Il termine di validità della presente convenzione è ridotto al 31 dicembre 2024 (duemilaventiquattro) nel caso in cui, in attuazione all'art. 4 dell'accordo operativo, il soggetto

attuatore richieda un unico permesso a costruire per attuare contestualmente le opere di cui al lotto 1) - comprensivo delle opere di interesse pubblico - ed al lotto 2). 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 sono:

a) Lotto 1: entro 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione. La richiesta di permesso a costruire potrà essere comprensiva anche dei lavori di ampliamento/riqualificazione da attuare nell'ambito territoriale 29.42 ;

b) Opere di interesse pubblico: contestualmente alla richiesta di permesso a costruire relativo all'attuazione del lotto 1. Il permesso a costruire potrà essere unico e pertanto comprensivo delle opere per l'attuazione del lotto 1.

c) Lotto 2: entro cinque anni dall'approvazione della legge regionale 24/17 e s.m.i, e pertanto entro e non oltre entro il 31 dicembre 2022 (duemilaventidue).

La richiesta di permesso a costruire relativa al lotto 2 è comunque subordinata all'avvenuta richiesta di permesso a costruire relativa al lotto 1.

Per tutti gli interventi, il termine per l'esecuzione e la realizzazione a regola d'arte è fissato in anni tre dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il suddetto termine si applica anche nel caso in cui il soggetto attuatore abbia richiesto un unico titolo abilitativo per la realizzazione contestuale di tutti gli interventi disciplinati dalla presente convenzione.

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 (dodici).

La mancata richiesta del permesso a costruire ovvero la mancata conclusione dei lavori nei termini previsti dalla presente convenzione, comporterà l'inefficacia della convenzione per la sola parte non attuata.

ART. 5 - BENI OGGETTO DI INTERVENTO

La società "IMMOBILIARE 5 S.R.L.", come sopra rappresentata e autorizzata dichiara di avere la piena proprietà e

disponibilità delle aree oggetto di intervento censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Campogalliano (MO)** come segue:

- foglio 22 mappale 225 subalterno 10 (**dieci**), categoria D/7, via Rodolfo Morandi n. 25, piano T-1, Rendita Catastale euro 19.874,00;
- foglio 22 mappale 319 subalterno 1 (**uno**), categoria D/7, via G. Roveda n. 8, piano T-1, Rendita Catastale euro 20.134,60;
- foglio 23 mappale 288, categoria A/10, via Ruggiero Grieco n. 1, piano T, Rendita Catastale euro 408,00;

Art. 6 - CESSIONE DELLE AREE

Le aree oggetto di cessione, le quali il soggetto attuatore dichiara saranno opportunamente frazionate a carico e cura della "IMMOBILIARE 5 S.R.L."

Le suddette aree saranno cedute al Comune di Campogalliano gratuitamente. Ogni onere è ad esclusivo carico della società "IMMOBILIARE 5 S.R.L.". Il Comune potrà accettare le aree e le relative infrastrutture a condizione che gli interventi di interesse pubblico siano stati collaudati. 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, sono ad esclusivo carico della "IMMOBILIARE 5 S.R.L."

Le aree oggetto di cessione dovranno essere cedute al Comune di Campogalliano entro e non oltre 90 (novanta) giorni dal termine utile per la conclusione delle opere di interesse pubblico e comunque previo avvenuto collaudo.

**ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE
OGGETTO DI CESSIONE**

Per un periodo di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di avvenuta cessione a favore del Comune di Campogalliano delle aree/infrastrutture di cui alle Tav. i08, Tav. i010, Tav. i012 gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree sono ad esclusivo carico del soggetto attuatore. In tale periodo, il soggetto attuatore 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.

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 4 e specificate alla Tav. i07, Tav. i08, Tav. i010, Tav. i12, la richiesta del primo permesso a costruire dovrà essere corredata di idonea polizza fideiussoria, di durata illimitata, emessa a favore e del comune di Campogalliano, per un importo complessivo pari al valore del quadro economico degli interventi di interesse

pubblico, stimato utilizzando i prezzi unitari del prezziario regionale vigente al momento della richiesta. Per le sole voci di lavoro non disponibili, è possibile l'utilizzo del prezziario 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 difformi alle previsioni progettuali.

La polizza potrà essere svincolata a seguito di:

- avvenuto collaudo delle infrastrutture realizzate sulle aree di cessione;
- dell'avvenuto pagamento degli oneri professionali al tecnico/tecnici incaricati delle operazioni di collaudo siano essi interni che esterni alla pubblica Amministrazione.;
- avvenuta cessione delle aree di cui alla Tav. i08 a favore del Comune di Campogalliano;
- avvenuta stipula della polizza fideiussoria a favore del

Comune di Campogalliano, a garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo;

- 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, il soggetto attuatore presta adeguata polizza fideiussoria a favore del comune di Campogalliano, di durata decennale, rinnovata, a carico del soggetto attuatore 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 nel piano di manutenzione.

Nel caso di grave inadempienza, ai sensi dell'art. 16, del soggetto attuatore, 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 del soggetto attuatore.

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; 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:

Lotto 1 - comprensivo degli interventi di interesse pubblico:

- altezza massima fabbricati: 12 (dodici) mt. sottotrave per le sole celle frigorifere - Tavi05b;

- altezza massima torri evaporative : 16 (sedici) mt. - Tavi05b;

- altezza massima altri fabbricati: come da RUE;

Superfici utile massima:

- SU 2.335 (duemilatrecentotrentacinque) mq. di nuova costruzione su AMBITO 30.44;

- SU 610 (seicentodieci) mq. di nuova costruzione su AMBITO 29.42, previa autorizzazione della proprietà;

- SU 2.166 (duemilacentosessantasei) mq. fabb esistente oggetto di ristrutturazione su AMBITO 30.44;

- SU 2.777 (duemilasettecentosettantasette) mq. fabb esistenti oggetto di ristrutturazione su AMBITO 29.42, previa autorizzazione della proprietà.

Numero minimo di stalli privati: 75 (settantacinque) su Ambito 30.44 più 19 (diciannove) su Ambito 29.42 per complessivi 94 (novantaquattro).

Numero minimo di stalli pubblici/uso pubblico: 25 (venticinque) Ambito 30.44 più 8 (otto) Ambito 29.42 per complessivi 33 (trentatré).

Numero minimo stalli disabili: 2 (due); ne vengono realizzati 2 già conteggiati tra i precedenti e 1 (uno) su area di cessione di pubblico interesse via canale Carpi;

Numero minimo stalli bici: 32 (trentadue);

Numero minimo stalli per camion: 3 (tre);

Numero minimo stalli predisposti all'installazione di colonnine elettriche: 26 (ventisei);

Numero minimo di stalli con colonnine elettriche attivate: 6 (sei).

Area oggetto di cessione: mq. 1.256 (milleduecentocinquantasei) di cui mq. 110 (centodieci) con destinazione verde pubblico e mq. 1146 (millecentoquarantasei) quale piattaforma stradale/dotazioni.

Lotto 2:

- altezza massima fabbricati : 12 (dodici) mt. sottotrave per le celle frigorifere - Tavi05b;

- altezza massima altri fabbricati: come da RUE;

- altezza massima impianti: non ci sono esigenze specifiche;

Superfici utile massima: SU 2.140 (duemilacentoquaranta) mq. di nuova costruzione su AMBITO 30.44.

Numero minimo di stalli privati: già realizzati nel primo intervento - lotto 1.

Numero minimo di stalli pubblici/uso pubblico: già realizzati nel primo intervento - lotto 1.

Numero minimo stalli bici: già realizzati nel primo intervento - lotto 1.

Numero minimo stalli per camion: già realizzati nel primo intervento - lotto 1.

Numero minimo stalli predisposti all'installazione di

colonnine elettriche: già realizzati nel primo intervento - lotto 1.

Numero minimo di stalli con colonnine elettriche attivate: già realizzati nel primo intervento - lotto 1.

Area oggetto di cessione: già ceduta nel primo intervento - lotto 1.

Il soggetto attuatore 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:

- Modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione o dei volumi a servizio degli impianti realizzati in confine, purchè non alterino lo schema di assetto urbano, nel limite delle disposizioni di cui ai precedenti articoli;
- Modifiche allo schema distributivo dei fabbricati e alla localizzazione interna delle funzioni;
- 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.

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 e relativi oneri professionali 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. E' 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 e 4;
- 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 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.

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 domanda, anche al deposito della dichiarazione di fine lavori delle opere di interesse pubblico e del relativo collaudo adeguandole alle norme previste al momento della richiesta 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 RISOLUTIVA ESPRESSA

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

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 s.m.i..

Art. 16 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal soggetto attuatore 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 di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta).

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 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, proprietario delle aree, 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.

Eventuale controversie saranno devolute al competente Foro di Modena.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, in parte scritto elettronicamente da persona di mia fiducia e in parte scritto di mio pugno, del quale ho dato lettura alle parti, che lo approvano e per conferma lo sottoscrivono, unitamente a quanto allegato, con me notaio essendo le ore 12 (dodici) e minuti 50 (cinquanta).

Consta di fogli 7 (sette), per facciate 24 (ventiquattro) e

sin qui della presente.

F.to SALVATORE FALBO

F.to CLAUDIO CANALI

F.to Maria Elisabetta Forghieri, Notaio, sigillo