

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO PRODUTTIVO 30.44
DEL COMUNE DI CAMPOGALLIANO

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 19/12/2019, 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 di immediata attuazione risultava l'ambito territoriale 30.44 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale da riqualificare.

Dato atto che ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/17 e s.m.i.

- Gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dal presente articolo, ai sensi dell' articolo 11, comma 3, della legge n. 241 del 1990;
- Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite;

- b) 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 alla lettera a);
- c) 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;
- d) 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 della'art. 38 della L.R. 24/2017;

Per quanto sopra premesso

- **il Comune di CAMPOGALLIANO** con sede a CAMPOGALLIANO, Piazza Vittorio Emanuele II n. 2, rappresentato da -----, ----- domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di ----- tale nominato, in conformità al disposto del D.Lgs 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, in forza del Provvedimento Sindacale N. ----- del -----, nel prosieguo definito "**Comune**"
- **l'IMMOBILIARE 5 srl** in qualità di proprietaria degli immobili oggetto di accordo operativo e di soggetto attuatore degli interventi, con sede in Via Morandi 25 P.iva 02038170367 rappresentata dal signor CANALI CLAUDIO nella qualità di Amministratore Unico, nato a Prignano sulla Secchia, il 29/08/1955, residente a CASTELFRANCO EMILIA via A. Saffi n°51 codice fiscale. CNLCLD55M29H061A, nel prosieguo definita "**Soggetto Attuatore**"

Concordano quanto di seguito riportato:

Art. 1

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'attuazione di parte delle aree poste a Nord dell'asse VIA G. DI VITTORIO e a Est di VIA CANALE CARPI, classificate come AMBITO 30.44 e di cui alla manifestazione di interesse prot. 9588, del 27/09/2018.

L'intervento consiste nell'ampliamento della società Geolostar mediante interventi di riqualificazione ed ampliamento di alcuni immobili ubicati nell'ambito 30.44 nonché mediante interventi di recupero ed ampliamento da attuare nell'ambito consolidato 29.42, sede attuale della Società Geolostar s.r.l.

L'area/immobili interessati dall'intervento urbanistico, a seguito denominata AMBITO PRODUTTIVO GELOSTAR, risultano identificati al catasto urbano del Comune di Campogalliano come a seguito indicato:

FOGLIO	MAPP	SUB.	Ambito Territoriale in cui ricade
22	255	10	29.42
22	67	22	29.42
22	67	27	29.42
22	319	1	30.44
23	288		30.44

L'intervento, come meglio specificato nel proseguo, consiste essenzialmente in due interventi di ampliamento/recupero, sfalsati temporalmente nell'attuazione ed indipendenti l'uno dall'altro come meglio rappresentato nella tav.i13

Il primo lotto consisterà sull'Ambito 30.44 nella nuova edificazione di SU mq 2850 e sull'Ambito 29.42 nella nuova edificazione di SU mq 610, in accordo agli elaborati di cui all'art. 5, per la parte relativa al lotto 1.

Rientrano nel primo lotto anche gli interventi di interesse pubblico specificati negli elaborati progettuali Tavi08 - Tavi10 - Tav Tavi12 e consistenti in :

- 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 ma per pubblica utilità), di marciapiede pedonale e di aiuole su area di cessione prospiciente via Canale Carpi.

In questa fase si realizzano per interno le dotazioni (quali i parcheggi) a soddisfacimento della edificabilità totale (1°Lotto e 2° Lotto)

Il secondo lotto consisterà nella realizzazione di nuova edificazione di SU per mq 1625 in Ambito 30.44 in accordo agli elaborati di cui all'art. 5, per la parte relativa al lotto 2

L'attuazione del primo lotto risulta essenziale per la successiva realizzazione del secondo lotto.

Considerati gli impegni assunti nella manifestazione di interesse acquisita agli atti comunali in data 27/09/2018, prot. 9588 e lo stato attuale delle aree interessate, tutti gli interventi di interesse pubblico e la cessione delle aree di dotazione, saranno ad esclusivo onere del soggetto attuatore e pertanto non potranno essere oggetto di scomputo del contributo di costruzione.

Tutte le strutture saranno dotate di impianti ecologicamente avanzati che ridurranno le emissioni in atmosfera poiché in grado di recuperare i reflui della produzione e sfrutteranno per la stessa il fotovoltaico come fonte energetica rinnovabile.

Altresì si procederà a massimizzare il risparmio energetico mediante l'utilizzo di luci a led sia sullo stabilimento esistente che sul nuovo ampliamento.

Considerato che l'attuale ditta Geolostar possiede un solo accesso che concentra il carico veicolare sulla sola via Morandi, con l'attuazione del lotto 1 si procederà a razionalizzare la viabilità interna aziendale al fine di poter attivare gli ulteriori accessi posti in corrispondenza della via Roveda e della via Canale Carpi.

Art. 3 – Obblighi

Le parti si impegnano a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi aventi causa; l'assunzione di responsabilità e i reciproci impegni sono condizioni imprescindibili per l'attuazione dell'accordo;

I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.

Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

il soggetto attuatore si impegna:

- a stipulare con il Comune di Campogalliano, entro e non oltre tre mesi dall' efficacia del presente accordo, ai sensi dell'Art. 38 c. 14 della L.R. 24/2017 la convenzione urbanistica, secondo lo schema allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui all'art. 38, c.3, lett. b) della L.R. 24/17 e smi.

- ad attuare gli interventi di cui all'art. 2, senza alcun onere per l'amministrazione comunale;

- a richiedere il permesso a costruire per le opere di cui all'art. 2, nel rispetto della seguente tempistica:

a) lotto 1: entro 6 mesi dalla stipula della convenzione. La richiesta di permesso a costruire dovrà essere comprensiva anche dei lavori di ampliamento/riqualificazione da attuare nell'ambito territoriale 29.42. come rappresentato nella tav.i013

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 il 31/12/2022.

La mancata richiesta del permesso a costruire per i suddetti lotti, nei termini previsti dal presente accordo, comporterà l'inefficacia dell'accordo e della convenzione urbanistica per la sola parte non attuata.

- ad attuare gli interventi di cui all'art. 2 del presente accordo entro tre anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo; per opere minori e/o per giusta causa, potrà essere rilasciata proroga, a seguito di motivata richiesta presentata dal soggetto avente titolo, per un periodo non superiore a mesi 12.

- a prestare adeguata garanzia fideiussoria, come meglio specificato dalla convenzione urbanistica, a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico di cui alle Tav. i08-Tav i01o -Tav i012 - .per un importo dei lavori pari al valore del Quadro Economico degli interventi.

La stima dei lavori dovrà essere computata mediante l'utilizzo del prezzario regionale vigente e per le sole voci non disponibili, mediante l'utilizzo del prezzario della Camera di Commercio di Modena vigente ed opportune analisi prezzo redatte in conformità alle leggi vigenti in materia.

- ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree oggetto di cessione di cui alle tav. i08 per un periodo di anni 10, decorrenti dalla data di avvenuta cessione a favore del

comune di Campogalliano. Nel suddetto periodo, il soggetto attuatore è responsabile verso terzi di eventuali danni intervenuti a cose e/o persone dovuti allo stato delle aree.

A garanzia del predetto impegno, il soggetto attuatore presta adeguata polizza fideiussoria a favore del comune di Campogalliano, di durata decennale, con decorrenza dalla data cessione delle aree al comune di Campogalliano, per un importo complessivo pari al valore degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria stimati per l'intero periodo. Nel caso di grave inadempienza 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.

- ad aggiornare gli elaborati presentati al fine di poter conseguire tutti gli atti di assenso necessari per l'approvazione della proposta progettuale e/o al fine di adeguare il progetto alle eventuali osservazioni pervenute e ritenute meritevoli di accoglimento e/o osservazioni del Consiglio Comunale, senza alcun costo per l'amministrazione comunale.

- a farsi carico degli oneri dell'attivazione dei contratti con gli enti gestori delle colonnine di ricarica elettrica che (per quelli pubblici) saranno, a collaudo avvenuto, volturati all'Amministrazione comunale senza alcun onere per la stessa;

- ad integrare gli elaborati progettuali del permesso di costruire con l'indicazione, in ottemperanza dell'Art. 110.40.50 c. 2 del RUE delle colonnine con presa di forza motrice in ragione di una ogni due posti per i parcheggi per autoarticolati di cui all'Art. 110 .40.20 c. 9.;

- a limitare la deroga dell'altezza di 16 mt alle sole torri evaporatrici già indicate negli elaborati del presente accordo operativo;

- a farsi carico degli oneri per il collaudo delle opere di pubblico interesse;

- a farsi carico di ogni onere necessario per la cessione delle aree di cui alla tav.i08 a favore del Comune di Campogalliano.

- a farsi carico di ogni onere necessario per la stipula del presente accordo e della relativa convenzione urbanistica.

- a farsi carico di qualsiasi altro onere connesso all'attuazione dell'intervento.

Il Comune di Campogalliano si impegna 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 stipulare l'accordo e la convenzione urbanistica nei termini di cui al presente accordo.

- a prendere in carico, a seguito di collaudo delle opere di interesse pubblico, le aree di cui alla tav.i08 .e le relative infrastrutture;

Art. 4 – Durata e termini per la sottoscrizione dell'accordo e della convenzione

Il presente accordo dovrà essere sottoscritto tra le parti, a pena di nullità, entro 10 giorni dall'avvenuta autorizzazione alla stipula da parte del Consiglio Comunale.

Il presente accordo 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 quale tempo utile per la realizzazione dell'opera, al lordo del tempo utile di una eventuale proroga. Pertanto la data ultima di validità del presente accordo è fissata al 31.12 2026

Trascorso il suddetto periodo, l'accordo perde di efficacia ed il comune, ove ancora attivo, provvede all'escussione delle polizze fidejussorie stipulate per la mancata attuazione degli interventi di pubblico interesse.

Il soggetto attuatore ed il Comune si impegnano ad addivenire alla sottoscrizione della convenzione urbanistica che accede al presente accordo entro 3 mesi dall' efficacia del presente accordo, ai sensi dell'Art. 38 c. 14 della L.R. 24/2017 la convenzione urbanistica secondo la bozza allegata alla delibera di Consiglio Comunale n_____ del _____ 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, parte integrante e sostanziale del presente atto:

00 PROPOSTA DI ACCORDO

a) PROGETTO URBANO

a1 Relazione Illustrativa

a2 Norme Tecniche di Attuazione

a3 Relazione Idraulica, Geologica, sismica e rischio alluvioni

a4 Relazione Previsionale di impatto acustico

TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO

Tav. i01 Inquadramento urbanistico e catastale

Tav. i02 Stato di fatto: Rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto

Tav. i03 Documentazione fotografica

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

Tav. i05 Progetto: Planimetria generale di progetto

Tav. i05 bis Progetto : Progetto architettonico - sezioni

Tav. i06 Progetto: Planimetria individuazione standard

Tav i07 Progetto: Planimetria individuazione parcheggi e verde

Tav. i07 bis Progetto : Viabilità e ingressi

Tav. i08 Progetto: Individuazione aree di cessione

Tav. i09 Progetto: Planimetria fognature area privata

Tav. i10 Progetto : Schema reti distribuzione Acqua-gas- Energia-Fognature

Tav. i11 Progetto: Invarianza Idraulica

Tav. i12 Progetto : Particolari e arredi urbani

Tav. i13 Progetto Identificazione 1° e 2° 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. La firma della convenzione urbanistica sarà contestuale alla firma dell'accordo operativo

c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Relazione Economico-finanziaria, stima dei costi delle opere di urbanizzazione e certificato camerale

d) DOCUMENTO DI VALSAT

Rapporto rapporto preliminare di assoggettabilità (accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 L.R. 24/17).

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. 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 fidejussorie

A garanzia della realizzazione a regola d'arte delle opere di interesse pubblico, la richiesta del primo titolo edilizio abilitativo 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 prezzario regionale vigente al momento della richiesta, nel rispetto delle specifiche di cui all'art. 8 dello schema di convenzione allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

A garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree oggetto di cessione, a garantire la durabilità nel tempo delle infrastrutture di interesse pubblico realizzate, il soggetto attuatore presta adeguata polizza fideiussoria a favore del comune di Campogalliano, di durata decennale, rinnovata, a carico del soggetto attuatore, obbligatoriamente fino all'avvenuto svincolo, con decorrenza dalla data cessione delle aree al comune di Campogalliano, per un importo complessivo pari al valore degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria stimati per l'intero periodo ed evidenziati nel piano di manutenzione, nel rispetto delle specifiche 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, ove possibile, all'accordo/convenzione potrà subentrare un nuovo soggetto di adeguata capacità tecnica e finanziaria, alle medesime condizioni previste dal presente atto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti.

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

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

Art 9 - Privacy

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti 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.

Campogalliano,.....

Per il Comune

Per Immobiliare 5 srl