

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO  
AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA L.R.24/2017  
AMBITO PRODUTTIVO 47.32  
COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**COMMITTENTE:** Logistica e Sviluppo S.R.L.

**SOGGETTO ATTUATORE:** Trasporti Internazionali Transmec s.p.a.

**ELABORATO:**  
PROPOSTA DI ACCORDO

## **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 Logistica e Sviluppo S.R.L., in data 21/09/2018, prot. 9391 e prot. 9392 presentava le proprie manifestazioni 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 47.32 – 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:

- 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:
  1. 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;
  2. 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);

3. 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;
  4. 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;

Per quanto sopra premesso

### Tra

- 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**";
- la ditta Logistica e Sviluppo s.r.l. con sede in Campogalliano, Via Strasburgo n. 31 P. Iva 07906940965 rappresentata dal signor Massimo Montecchi residente in Modena Via Fosse n° 18 CF MNTMSM55C24G393O nel prosieguo definito "**Proprietà**";
- la ditta Trasporti internazionali Transmec s.p.a. in qualità di utilizzatrice con sede in Via Ponte Alto n. 32, P. Iva 00179970363 rappresentata dal signor Danilo Montecchi residente in Castelfranco Emilia Via Solimei n° 177 CF MNTDNL52L20G393A, 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 PONTE ALTO, classificate come AMBITO 47.32 e di cui alle manifestazioni di interesse del 21/09/2018, prot. 9391 e prot. 9392.

L'intervento consiste nell'ampliamento della società Trasporti Internazionali Transmec s.p.a. mediante la realizzazione di n 2 nuovi corpi di fabbrica in parte ricadenti nell'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 seguito denominato 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 28.782,45mq 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

e) nella realizzazione di un volume di invaso per la laminazione delle acque meteoriche comprensivo del sistema di limitazione delle portate immesse nello scolo esistente posto sulla S.P. n. 13 – Via Per Modena

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

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 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 Strasburgo

h) Lo spostamento delle tubazioni esistenti di adduzione e distribuzione acqua potabile (acquedotto) e della linea gas, con sezionamento e dismissione del tratto su proprietà privata

i) la realizzazione delle opere di interesse pubblico consistenti:

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 Ponte Alto

2) nella realizzazione della fascia di mitigazione ambientale lungo il confine tra l'ambito agricolo e l'ambito oggetto di intervento

3) nella salvaguardia della fascia di rispetto della rete ferroviaria prevista dal PSC

4) nella realizzazione di un parcheggio pubblico, ricavato in parte nell'area attualmente destinata a parcheggio posta a ridosso di via Ponte Alto.

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

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 inedita è in capo alla ditta Logistica e Sviluppo s.r.l.

L'intervento sarà realizzato come unico lotto comprensivo degli interventi di interesse pubblico 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, tutti gli interventi di interesse pubblico e la cessione delle aree di dotazione, saranno onere del soggetto Attuatore e della Proprietà e pertanto non potranno essere oggetto di scomputo del contributo di costruzione. È oggetto di scomputo, nel limite e secondo le modalità previsti dalle normative vigenti in materia, esclusivamente il parcheggio pubblico, quale opera di urbanizzazione primaria, realizzato a ridosso della via Ponte Alto, per la sola parte di nuova realizzazione e per le opere di riorganizzazione degli impianti relativi alla parte attualmente adibita a parcheggio.

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.

### **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.

### **La proprietà si impegna a:**

- a stipulare con il Comune di Campogalliano, contestualmente alla firma del presente accordo, la convenzione urbanistica, secondo lo schema allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui all'art. 38, c.3, lett. b) della L.R. 24/17 e smi.
- Farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di cessione per un periodo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di avvenuta cessione a favore del comune di Campogalliano. Le aree oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della proprietà sono individuate dalle tavole 03B, 03E, 03G, 013 e 016. In riferimento all'area verde in cessione in fregio a Via per Modena, pari a mq 3.175, 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 Proprietà è responsabile verso terzi di eventuali danni intervenuti a cose e/o persone dovuti allo stato delle aree e solleva il comune di Campogalliano da qualsiasi responsabilità. A garanzia del predetto impegno, la proprietà presta n. 2 polizze fideiussorie a favore del comune di Campogalliano, di durata illimitata, ovvero rinnovabili annualmente in modo automatico, con decorrenza dalla data di cessione delle aree al comune di Campogalliano. Le due polizze fideiussorie saranno a garanzia dei seguenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: 1) Area verde in fregio a Via per Modena, pari a mq 3.175, per il quale la proprietà si impegna ad eseguire una manutenzione a tempo indeterminato; 2) Rimanenti porzioni di aree di cessione (Parcheggi e aree verdi) per le quali la proprietà si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria per 10 anni. Il costo di manutenzione ordinaria e straordinaria è stimato utilizzando l'elenco prezzi della Camera di Commercio di Modena e, per le voci non presenti l'elenco prezzi della regione Emilia-Romagna, ovvero nuovi prezzi determinati secondo la disciplina di LL.PP. La stima è parte integrante dei piani di manutenzione degli interventi che dovranno essere allegati all'istanza del permesso di costruire. Nel caso di grave inadempienza della proprietà, il Comune procederà all'escussione delle polizze e ad eseguire i lavori di ripristino/manutenzione; nel caso di escussione, la proprietà si impegna a ricostituire la polizza escussa. Il maggior costo per gli interventi di ripristino delle aree è esclusivo onere della Proprietà. La proprietà si impegna a trasferire il presente onere ai soggetti terzi che dovessero acquisire la proprietà delle aree e/o immobili oggetto del presente accordo, mediante specifica negli atti di vendita.

- 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 una indennità in capo al Comune determinata 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, considerato che l'intervento proposto riguarda l'ampliamento di una azienda esistente le cui esigenze prevedono lo sviluppo dell'intero ambito territoriale, la proprietà si obbliga a versare al Comune, il valore corrispondente al 50% del valore delle aree identificate al catasto del Comune di Campogalliano foglio 26 mapp. 130 parte – 131 parte e foglio 31 mapp. 8 – 9 – 10 – 477 – 481 – 640, determinato quale incremento di valore dell'area dovuto all'attuazione del presente

accordo e valutato quale differenza tra il valore dell'area con le previsioni attuali e stimato sulla base del valore di mercato valutati dall'Amministrazione comunale ai fini della determinazione IMU ed il valore del Terreno agricolo. Considerato che l'ambito di intervento ha una superficie complessiva pari a mq. 73.700,00 la superficie oggetto di cessione ammonta a mq. 36.850,00, il valore dell'area allo stato attuale ammonta ad euro 40 €/mq (D.G.C. 38/2015), il valore del terreno agricolo risulta pari ad euro 7,00/mq (come da perizia stima contenuta nell'elaborato E12 – Perizia di stima del valore del terreno agricolo), la proprietà si impegna a versare alle casse comunali, entro 30 giorni dalla data di stipula del presente accordo, la somma complessiva di euro 1.216.050,00 (36.850 mq. x 33,00 €/mq) quale adempimento alle disposizioni dell'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE. La suddetta somma versata quale adempimento alle disposizioni dell'art. 100.30.70 delle norme coordinate di PSC e RUE 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. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'adempimento della Proprietà alle disposizioni di cui al presente punto.

- Ad autorizzare il soggetto Attuatore alla richiesta del permesso a costruire ed alla successiva realizzazione delle opere di cui all'art. 2 del presente accordo.
- A farsi carico della realizzazione e gestione nel tempo della stazione di sollevamento dotata di n. 3 elettropompe ubicate sull'area verde adiacente a via per Modena (Tav. 13) funzionale allo scarico delle acque bianche del comparto di nuova realizzazione, 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 soggetto attuatore si impegna a:**

- a stipulare con il Comune di Campogalliano, contestualmente alla firma del presente accordo, la convenzione urbanistica, secondo lo schema allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui all'art. 38, c.3, lett. b) della L.R. 24/17 e smi.
- ad attuare gli interventi di cui all'art. 2, senza alcun onere per l'amministrazione comunale; il soggetto Attuatore scomputa dal contributo di costruzione, nel limite e secondo le modalità previsti dalle normative vigenti in materia, esclusivamente il l'importo relativo alla realizzazione del parcheggio pubblico, quale opera di urbanizzazione primaria, realizzato a ridosso della via Ponte Alto, per la sola parte di nuova realizzazione e per le opere di riorganizzazione degli impianti relativi alla parte attualmente adibita a parcheggio; l'eventuale maggior costo del Parcheggio, rispetto alla somma oggetto di scomputo, è ad esclusivo carico del soggetto Attuatore.
- a richiedere il permesso a costruire per le opere di cui all'art. 2, nel rispetto della seguente tempistica:

- a) entro 6 mesi dalla stipula della convenzione. La richiesta di permesso a costruire dovrà essere comprensiva di tutte le opere, di interesse pubblico che privato, utili a dare completa attuazione al presente accordo e pertanto comprensivo di tutte le opere previste nell'ambito consolidato 45.35 e nell'ambito 47.32

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

- ad attuare gli interventi di cui all'art. 2 del presente accordo entro tre anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo; per opere minori e/o per giusta causa, potrà essere rilasciata proroga, a seguito di motivata richiesta presentata dal soggetto avente titolo, per un periodo non superiore a mesi 12. Il titolo abilitativo seguirà comunque la disciplina – anche relativamente alla durata e alle proroghe – stabilita dalle leggi vigenti al momento del suo rilascio e durante sua validità. La richiesta di SCEA, anche parziale, potrà essere presentata esclusivamente a seguito della conclusione delle opere di interesse pubblico.
- a prestare adeguata garanzia fideiussoria, come meglio specificato dalla convenzione urbanistica, a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico di cui alle Tav 03B, 03E, 03G, 013 e 016 per un importo dei lavori pari al valore del Quadro Economico degli interventi. La stima dei lavori dovrà essere computata mediante l'utilizzo del prezzario regionale vigente e per le sole voci non disponibili, mediante l'utilizzo del prezzario della Camera di Commercio di Modena vigente ed opportune analisi prezzo redatte in conformità alle leggi vigenti in materia.
- ad aggiornare gli elaborati presentati al fine di poter conseguire tutti gli atti di assenso necessari per l'approvazione della proposta progettuale e/o al fine di adeguare il progetto alle eventuali osservazioni pervenute e ritenute meritevoli di accoglimento e/o osservazioni del Consiglio Comunale, senza alcun costo per l'amministrazione comunale.
- a farsi carico 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;
- 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 03B 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.
- la scheda d'ambito 47.32 dispone che una quota di superficie, non inferiore a 7.600,00 mq, destinata a dotazioni territoriali deve essere soddisfatta nell'ambito territoriale 36.23. Considerato che le parti interessate dal presente accordo concordano

nell'impossibilità di dare immediata attuazione alle previsioni del PSC relative all'ambito 36.23 in quanto connesse ad uno sviluppo più ampio che coinvolge l'attuazione di ulteriori previsioni di sviluppo territoriale, al fine di poter dare attuazione all'ambito 47.32 nel rispetto delle previsioni del PSC comunale, il soggetto attuatore si impegna a versare, entro la richiesta del Permesso a costruire, a favore del Comune di Campogalliano, il valore di mercato, stimato dall'agenzia del Territorio o da altro soggetto competente, dell'area di superficie di mq 7.600,00 attrezzata con le dotazioni territoriali previste dalla scheda d'Ambito 36.23 ed oggetto, da parte di questa Amministrazione, di futuro esproprio. Il Comune, come nel seguito specificato, si impegna a vincolare la suddetta somma ai fini dell'esproprio della superficie di mq 7.600,00 per dotazioni territoriali da attuare contestualmente allo sviluppo complessivo dell'ambito 36.23 e delle ulteriori previsioni del PSC. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'adempimento del soggetto Attuatore alle disposizioni di cui al presente punto. Tutte le spese relative alla stima del valore di mercato della suddetta area ed alla stima degli oneri di esproprio sono a carico esclusivo del soggetto Attuatore. Nel caso in cui la stima del valore di mercato della suddetta area non sia pervenuta nel termine utile alla presentazione del permesso a costruire ovvero il soggetto Attuatore presenti richiesta del permesso a costruire prima che sia disponibile la stima del suddetto valore, il soggetto Attuatore si impegna a presentare, a garanzia del presente adempimento, adeguata garanzia fideiussoria, come meglio specificato dalla convenzione urbanistica, per un importo stimato in euro 114.000,00 (pari a 15 €/mq - D.G.C. 38/2015). Il soggetto attuatore procederà a versare la somma utile a procedere all'esproprio entro 30 giorni dalla richiesta del Comune di Campogalliano corredata con copia della predetta perizia di stima. Il mancato versamento della somma dovuta nei termini di cui al presente punto comporterà l'escussione della polizza per l'intero valore. Nel caso in cui la somma escussa sia inferiore al valore dell'area di cui alla perizia di stima, il comune si attiverà per la riscossione della restante somma dovuta viceversa nulla sarà dovuto al soggetto attuatore. Fino all'avvenuta riscossione della suddetta somma da parte del comune di Campogalliano, non potrà essere presentata la SCEA per il mancato rispetto delle previsioni che disciplinano la Scheda d'Ambito 47.32 oggetto di intervento.

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

- a stipulare con la Proprietà ed il soggetto Attuatore, contestualmente alla firma del presente accordo, la convenzione urbanistica, secondo lo schema allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui all'art. 38, c.3, lett. b) della L.R. 24/17 e smi.
- 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 eseguire tempestivamente il collaudo e, a seguito di collaudo delle opere di interesse pubblico, a prendere in carico le aree di cui alle tavole 03B, 03E, 03G, 013 e 016 e le relative infrastrutture;

- a vincolare la somma versata dal soggetto Attuatore, in virtù degli impegni presi, per l'esproprio di un'area di mq 7.600,00 ricadente nell'ambito territoriale 36.23 ed utile all'attuazione delle previsioni della scheda d'ambito 47.32. L'esproprio sarà attuato dal comune di Campogalliano non appena si verificheranno le condizioni utili all'attuazione delle previsioni di sviluppo territoriale previste dal PSC vigente.

Si precisa che la quantificazione degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Contributi D + S e di tutte le ulteriori somme utilizzate per quantificare la sostenibilità finanziaria dell'intervento all'interno dell'elaborato RT\_17 Relazione Economico Finanziaria, sono da intendere meramente indicative e saranno verificate da parte dell'ufficio edilizia privata del Comune in sede di rilascio dei permessi di costruire.

#### **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. 47.32 e dell'ambito 45.35, 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 – 180 giorni) incrementato dalla durata temporale del permesso a costruire (tre anni – 1.095,00 giorni) e di ulteriori anni 1 (365 giorni) quale tempo utile di possibile proroga. Pertanto, la data ultima di validità del presente accordo è fissata al 31/05/2025

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, la Proprietà ed il Comune si impegnano ad addivenire alla sottoscrizione della convenzione urbanistica contestualmente alla stipula 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:

##### **A. PROGETTO URBANO**

- RT01\_Foto Asset 2
- 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
- RT18\_Norme Tecniche di Attuazione
- 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
- Tav003L\_Spostamento tubazioni acquedotto e condotta distribuzione gas
- Tav004\_Superficie drenante
- Tav005\_Planimetria\_Asset 2
- Tav006\_Planimetria\_Asset 3
- Tav007\_Pianta uffici\_Asset 2
- Tav008\_Pianta uffici\_Asset 3
- Tav009\_Pianta copertura e FLDM\_Asset 2
- Tav010\_Pianta copertura e FLDM\_Asset 3

- Tav011\_Prospetti e sezioni\_Asset 2
- Tav012\_Prospetti e sezioni\_Asset 3
- Tav013\_Planimetria opere idrauliche
- Tav014\_Locali tecnici
- Tav015\_Verde e sezioni ambientali
- Tav016\_Planimetria opere elettriche parcheggi pubblici
- Tav017\_Planimetria opere elettriche parcheggi privati
- Tav018\_Render

#### **B. CONVENZIONE URBANISTICA**

- Schema di Convenzione
- RT15\_Cronoprogramma

#### **C. RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA**

- RT16\_Computo\_OOOU
- RT17\_Relazione economico finanziaria

#### **D. DOCUMENTO DI VALSAT**

- RT11\_Valsat
- RT12\_Integrazione Valsat

#### **E. PERIZIA DI STIMA TERRENO AGRICOLO**

- RT14\_Perizia Terreno - stima del valore del terreno agricolo

### **Art. 6 Valore ed effetti dell'accordo**

Il presente accordo, considerato il livello di approfondimento progettuale, non ha valore ed effetto 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 dettate dal CUAV nel parere conclusivo del 06/08/2020, trasmesso dal Comune alla proprietà ed al soggetto attuatore con nota del 26/08/2020 prot. n. 7416 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 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, 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 n. 2 polizze fideiussorie a favore del comune di Campogalliano, di durata illimitata, ovvero rinnovabili annualmente in modo automatico, a carico del soggetto attuatore, 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.