

ACCORDO PROCEDIMENTALE
AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990
“AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO E DI
SERVIZI CPC”

TRA

- **Comune di Modena**, con sede in Modena (MO) in piazza Grande n. 16, codice fiscale e partita IVA 00221940364, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC comune.modena@cert.comune.modena.it, agente in persona del Dirigente del Settore _____, ing. _____, nato/a a _____ il _____, giusta delega atto n. _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù della deliberazione _____, posto agli atti del Comune (*inde*, anche "*Comune*")

E

- Società **C.P.C. S.r.l.**, con sede in Modena alla via Via del Tirassegno 55 codice fiscale e partita iva 00157040361 indirizzo di posta elettronica certificata - PEC cpcgroup@legalmail.it agente in persona del legale rappresentante _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con _____, (*inde*, anche "*CPC*")

E

- Società **Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l.**, con sede in _____ alla via _____, codice fiscale e partita iva _____, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC _____, agente in persona del legale rappresentante _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con _____ (*inde*, anche "*MCAM*")

E

- Società **Innovative Solutions S.r.l.**, con sede in _____ alla via _____, codice fiscale e partita iva _____, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC _____, agente in persona del _____ legale rappresentante _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede della società che

rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con _____ (*inde*, anche “*INNOVATIVE*”)
(*inde*, tutti congiuntamente anche le “*Parti*”)

PREMESSO CHE:

1. CPC è un’azienda tecnologica che, da oltre cinquanta anni, si distingue nel settore delle lavorazioni meccaniche e dei materiali compositi in varie aree industriali, a partire dal settore automotive fino all’industriale e all’aeronautica;
2. nata negli anni Cinquanta, CPC ha progressivamente differenziato e ampliato la propria attività nel corso dei decenni e è oggi l’unica azienda europea in grado di realizzare il ciclo completo di fabbricazione su materiale composito di pezzi di tutte le tipologie produttive;
3. grazie agli importanti investimenti in tecnologie all’avanguardia e in formazione avanzata, CPC è divenuta un’azienda leader a livello mondiale nella realizzazione di produzioni in cui sono lavorate parti in materiale composito in abbinamento a parti meccaniche;
4. ai fini di una ulteriore implementazione delle proprie attività, tra le quali lo sviluppo di attività di ricerca e innovazione e la creazione di un Centro di Ricerca sulla Progettazione Integrata per Tecnologie di ricerca su Innovazione nei materiali, CPC ha quindi manifestato, a Regione Emilia Romagna e al Comune di Modena, l’esigenza e l’intenzione di realizzare un “Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC” (*inde*, anche l’“*Intervento*”), la cui proposta è stata acquisita agli atti del Comune al prot. 203080 del 06/06/2022 e tempo per tempo integrata (classifica 06.02, fascicolo 8/2022);
5. l’Intervento si caratterizza, inoltre, per i seguenti aspetti:
 - A) l’elevato valore degli investimenti, stimati in oltre 350 milioni di euro;
 - B) l’accrescimento della capacità competitiva e delle specializzazioni di CPC, delle filiere nelle quali opera e, più in generale, dello stesso sistema produttivo regionale, anche con riferimento ai mercati esteri, anche grazie alle partnership internazionali, come attesta la stessa partecipazione diretta di MCAM alla realizzazione dell’Intervento in coerenza con quanto definito dal PUG volta a sostenere lo sviluppo di attività produttive a supporto delle filiere di eccellenza del territorio e a incrementare l’offerta di servizi qualificando i contesti produttivi con azioni di incremento delle prestazioni i

ecologico-ambientali e di messa in sicurezza (ST2.2);

C) lo sviluppo di attività di ricerca, sperimentazione e innovazione tecnologica e la creazione di una Academy sulla Progettazione Integrata per Tecnologie di ricerca su Innovazione nei materiali nell'ambito del comparto automotive oggetto dell'Intervento, segnatamente attraverso gli investimenti da realizzare sia con la collaborazione dell'Università di Modena e Reggio Emilia - Dipartimento di Ingegneria del Veicolo, con la quale è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa allegato *sub* B al presente atto *sub* Elaborato C, sia attraverso l'accordo industriale concluso tra CPC e gruppi industriali internazionali per la realizzazione di circa 8.000 veicoli a guida autonoma e connessa;

D) l'incremento della sostenibilità ambientale e sociale, ad esempio, attraverso la realizzazione di impianti per la produzione di energia e lo sviluppo di tecnologie innovative nel settore del riciclo e riuso del carbonio;

E) gli effetti positivi, qualitativi e quantitativi, sulla tutela e sull'incremento dell'occupazione. CPC continua ad essere un gruppo in crescita, con oltre 1000 addetti, 4 stabilimenti e una capacità produttiva di 200.000 pezzi finiti all'anno, leader nella laminazione di componenti in fibra di carbonio con parti metalliche co-laminate principalmente per il settore dell'Automotive;

6. l'Intervento è preordinato anche a promuovere la rigenerazione urbana, in attuazione con le scelte compiute dal Comune di Modena attraverso il proprio Piano Urbanistico Generale (*inde*, anche “PUG”), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22.06.2023, tanto del comparto oggetto dell'Intervento stesso quanto, più in generale, dell'ambito territoriale di riferimento, oltre a rispondere al perseguimento delle ulteriori finalità di interesse pubblico così come meglio esplicitato, in seguito, nelle premesse e nell'articolato del presente Accordo;

7. l'Intervento sviluppa, dunque, diverse delle azioni strategiche definite dal PUG che attengono la qualificazione di un tessuto misto, il sostegno all'accessibilità sostenibile, e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;

8. l'Intervento presenta caratteristiche tali da poter corrispondere sia a esigenze di innovazione e sperimentazione, in vista di un ulteriore rafforzamento del sistema produttivo regionale, sia di rigenerazione urbana e di sostenibilità ambientale e territoriale;

9. l'investimento concorre ad accrescere la specializzazione e, conseguentemente, la

competitività della filiera dell'*automotive*, coniugando attività di ricerca industriale a percorsi di alta formazione per lo sviluppo di nuove competenze tecniche;

10. Regione Emilia-Romagna, all'interno della propria *Smart Specialisation Strategy* (S3), approvata con delibera dell'Assemblea legislativa n. 45/2021, ha ricompreso l'*automotive* tra le principali specializzazioni produttive che, incrociate con gli specifici ambiti tematici, tra cui innovazione nei materiali, digitalizzazione, intelligenza artificiale e big data, *manufacturing* 4.0, mobilità sostenibile e innovativa, partecipano agli obiettivi di un'Europa più intelligente e più verde;

11. l'investimento previsto si colloca nelle direttrici individuate dalla Strategia di specializzazione intelligente (S3 2021-2027), partecipando al rafforzamento di un importante ambito di specializzazione industriale dell'Emilia-Romagna e incrociando diversi ambiti tematici prioritari presenti nella *Smart Specialisation Strategy* (S3), *in primis* innovazione nei materiali, *manufacturing* 4.0 e mobilità sostenibile e innovativa;

DATO ATTO CHE:

12. Regione Emilia-Romagna e Comune di Modena, alla luce di quanto sopra, in ragione della valenza strategica riconosciuta alla proposta progettuale relativa all'Intervento, per dare innanzitutto atto della piena convergenza di interessi e obiettivi fra i medesimi soggetti e la conseguente collaborazione in merito alla proposta di Intervento, hanno sottoscritto con CPC, in data 21.09.2022 prot. 357075, un Protocollo di Intesa, precedentemente approvato dalla Regione e dal Comune, rispettivamente, con deliberazione della Giunta Regionale n. 1118/20022 e delibera di Consiglio Comunale n. 33/2022 (*inde*, anche "*Protocollo*"), i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati;

13. in relazione alle attività dell'infrastruttura di ricerca è previsto il pieno coinvolgimento di UNIMORE e, per tal motivo, CPC ha sottoscritto con UNIMORE, in data 28.04.2002 e 23.06.2022 un Protocollo di Intesa (allegato *sub C*), qui integralmente richiamato, che permetterà l'acquisizione di nuove conoscenze da applicare ai nuovi prodotti o processi che afferiscono al settore economico del proponente;

14. con deliberazione della Giunta regionale n. 1098/2022, è stato approvato il bando in attuazione dell'art. 6 della legge regionale n. 14/2014 portante "*Accordi regionali per l'insediamento e lo sviluppo delle imprese*";

15. il suddetto bando era finalizzato a raccogliere proposte per la realizzazione di

investimenti strategici ad elevato impatto occupazionale; prevedeva la presentazione di proposte con al proprio interno, in modo prioritario, attività di ricerca industriale e di sviluppo sperimentale finalizzati a sviluppare e diffondere significativi avanzamenti tecnologici per il sistema produttivo e la realizzazione di nuovi risultati di rilevanza tecnologica e industriale, di interesse per le filiere produttive regionali;

16. la procedura di selezione e approvazione della domanda, ai sensi della legge regionale n. 14/2014, a seguito della pubblicazione del bando pubblico è di tipo valutativo a graduatoria e avviene, in estrema sintesi, secondo le seguenti fasi:

- verifica della completezza e correttezza formale della proposta;
- valutazione tecnica dei singoli progetti di investimento;
- valutazione della strategicità del programma complessivo di investimento, dell'impatto sull'occupazione e sulla competitività e valutazione della coerenza e qualità dei progetti previsti e della compatibilità rispetto alle strategie di sviluppo locali e regionale;
- approvazione della graduatoria dei programmi ammissibili a finanziamento;
- trasmissione di eventuali prescrizioni riguardanti la modalità di realizzazione del progetto e raccolta di eventuali dettagli relativi alla realizzazione, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo regionale di Insediamento e Sviluppo;
- approvazione del provvedimento di concessione del contributo per i programmi di investimento risultati ammissibili e finanziabili;
- sottoscrizione dell'Accordo regionale di Insediamento e Sviluppo;

17. CPC, avendone i requisiti, ha presentato istanza di partecipazione al suddetto bando, finanziabile ai sensi della vigente disciplina europea in materia di realizzazione di infrastrutture di ricerca, progetti di ricerca e sviluppo, nuovi investimenti, investimenti energetico-ambientali, formazione e occupazione;

18. la deliberazione di Giunta regionale n. 2332/2022 ha approvato l'elenco delle imprese, che hanno presentato domanda, la graduatoria dei programmi ammissibili a finanziamento presentati, l'identificazione dei progetti finanziabili, tra cui quello di CPC, l'elenco delle spese presentate, delle spese ammissibili e dei contributi concedibili;

19. a CPC è stato riconosciuto un contributo regionale pari a euro 1.442.646,00, su un progetto di ricerca e sviluppo avente un importo complessivo di euro 3.633.613,00 denominato: *"Sviluppo di un innovativo processo automatizzato, intelligente e ad alta efficienza produttiva di componenti automotive in materiale composito per*

l'alleggerimento strutturale di veicoli di nuova generazione e per l'introduzione di nuovi materiali sostenibili";

20. tale contributo è stato formalizzato in apposito Accordo regionale di insediamento e sviluppo delle imprese (ai sensi della legge regionale n. 14/2014, parte II, art. 6) sottoscritto in data 17.04.2023 tra Regione Emilia-Romagna e CPC e posto agli atti della Regione al prot. n. 0369906;

DATO ATTO INOLTRE CHE:

21. dando esecuzione agli impegni assunti nei sopracitati atti, CPC, MCAM e INNOVATIVE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 1, lettera ii) hanno predisposto e depositato, secondo la disciplina normativa vigente, presso il Comune di Modena, un permesso di costruire prot. n. 3336/2022 rilasciato in data 12.10.2023, tempo per tempo integrato, per l'attuazione del Primo Stralcio attuativo dell'Intervento di *"Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC"*;

22. al fine di poter dare concretamente ed effettivamente seguito all'Intervento di *"Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC"*, tenuto conto della pluralità di profili amministrativi, giuridici, economici, territoriali e ambientali da valutare, Provincia di Modena, Comune di Modena, CPC, INNOVATIVE, Franco Iorio S.r.l. e MCAM hanno sottoscritto in data 20.10.2022, a ministero Notaio dr. Antonio Nicolini, rep. 32.383/15.48 un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, allo scopo di definire preliminarmente gli obiettivi che si intendono raggiungere attraverso l'Intervento, gli impegni reciproci e la scansione temporale dei percorsi procedimentali a tal fine occorrenti;

23. con la sottoscrizione del detto accordo procedimentale, in particolare, Provincia di Modena, Comune di Modena, CPC, INNOVATIVE, Franco Iorio S.r.l. e MCAM hanno espressamente convenuto che per la definizione e l'attuazione di un Intervento di così rilevante interesse pubblico, che richiede, per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più enti pubblici e, nel caso di specie, anche dei soggetti privati, occorra promuovere la conclusione di un accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della legge regionale n. 24/2017 e dell'art. 34 del d. lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO INFINE CHE:

24. dando seguito all'accordo procedimentale, accompagnandoli con atto di trasmissione

in data 17/05/2023, acquisito al prot.n. 189364, CPC, MCAM e INNOVATIVE hanno provveduto a presentare e a depositare, presso il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Modena, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 1, lettera iii), del sopracitato Accordo procedimentale, gli elaborati dell'Accordo di Programma denominato “*Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC*” in variante all’allora vigente piano urbanistico (PRG '89);

25. all'inoltro della sopracitata proposta, gli uffici tecnici comunali hanno svolto attività istruttoria e a seguito di interlocuzioni con le parti, incontri con i progettisti, verifiche e proposte progettuali, al fine di procedere con l'avvio della Conferenza Preliminare ai sensi del comma 3 dell'art. 60 della LR 24/2017 l'Amministrazione Comunale, con nota del 14/12/2023 prot. 483628 del 14/12/2023, ha richiesto, formalmente, di completare la documentazione trasmessa;

26. nonostante le successive integrazioni acquisite agli atti con prot. 495848 del 27/12/2023, la proposta non ha raggiunta la completezza degli elaborati, tale da permettere l'indizione della Conferenza Preliminare dell'Accordo di Programma, come da nota dell'Amministrazione Comunale del 28/12/2023 prot. n. 497773/2023 trasmessa ai soggetti proponenti; proposta progettuale, integrata successivamente con prot. 1108 del 03/01/2024 e prot. 2387 del 04/01/2024,

27. in data 16/01/2024 con nota acquisita agli atti con prot. n. 18552, CPC, MCAM e INNOVATIVE, hanno presentato richiesta di proroga per l'avvio del procedimento e sospensione dei termini del Procedimento e all’esito di ulteriori interlocuzioni, CPC, MCAM e INNOVATIVE, hanno presentato in data 25/01/2024 acquisita al prot. 36799, richiesta di archiviazione, per le motivazioni ivi espresse e qui da intendersi integralmente richiamate, della proposta di accordo di programma così come presentata al Comune di Modena;

28. CPC, MCAM e INNOVATIVE, nella medesima richiesta (prot. 36799/2024), hanno altresì proposto di concludere un nuovo accordo procedimentale ai sensi dell’art. 11 della legge n. 241/1990 (prot. n. 39714/2024), in sostituzione dell’accordo procedimentale già sottoscritto in data 20.10.2022 (a rogito Notaio dr. Antonio Nicolini, rep. 32.383/15.489), avente tutti i contenuti specificatamente riportati nell’articolo del presente accordo procedimentale ai sensi dell’art. 11 della legge n. 241/1990 (*inde*, anche “*Accordo*”);

CONSIDERATO CHE:

29. che il Comune di Modena ha proceduto al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017, ha definitivamente approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 02/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220, periodico (parte seconda);

30. la nuova proposta progettuale, declinata nel presente accordo, si suddivide in due distinti ed autonomi interventi, che non richiedono varianti al Piano Urbanistico Generale (PUG), e rispettivamente da attuarsi: il primo “AMPLIAMENTO DEL COMPARTO CPC” con art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017, schematizzato nell'allegato *sub* D e il secondo “REALIZZAZIONE INTERVENTO HOSPITALITY E CESSIONE COMPARTO EX PRO-LATTE” con Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 schematizzato nell'allegato *sub* E;

30. la nuova proposta progettuale è motivata in ragione di:

a) il piano industriale che prevede prioritariamente la realizzazione del parcheggio multipiano funzionale alle nuove assunzioni già in atto in CPC e la realizzazione del fabbricato denominato Zoox;

b) la definizione compiuta del Layout dei macchinari e degli spazi necessari per la produzione e movimentazione dei telai dell'autovettura completamente autonoma di Amazon non rende più necessario l'acquisizione dell'area di proprietà del Comune a tutt'oggi sede della associazione culturale islamica;

VALUTATO CHE:

31. il programma di investimento che CPC, MCAM e INNOVATIVE intendono complessivamente realizzare nella sede di Modena, nella Regione Emilia-Romagna, prevede un impatto positivo per la competitività del sistema economico regionale e un incremento occupazionale di nuovi addetti con contratti a tempo indeterminato e a tempo pieno, presumibilmente con una elevata percentuale di laureati;

32. in relazione alle attività dell'infrastruttura di ricerca è, inoltre, previsto il pieno coinvolgimento dell'Università di Modena e Reggio Emilia che permetterà l'acquisizione di nuove conoscenze da applicare agli innovativi prodotti o processi che afferiscono al settore economico del proponente, anche ricorrendo all'ulteriore attivazione di forme di collaborazione con l'Alma Mater Studiorum Università di

Bologna;

33. CPC e UNIMORE, come previsto dal suddetto Protocollo, si avvarranno in modo condiviso delle rispettive competenze tecnico-scientifiche, nonché delle strutture ed attrezzature di cui sono dotate per sviluppare e realizzare programmi didattici, di studio e di ricerca integrata nei settori di comune interesse; inizialmente, la collaborazione riguarderà il campo legato all'industria automobilistica e alla ricerca sui materiali compositi, e potrà essere successivamente estesa a ulteriori settori o strutture dell'Università;

34. le imprese dell'Emilia-Romagna hanno la necessità di adattarsi rapidamente ai cambiamenti economici e sociali che negli ultimi anni hanno colpito la popolazione mondiale, per mantenere adeguate posizioni in termini di competitività e produzione di valore aggiunto, tanto più alla luce delle più recenti traiettorie economiche internazionali conseguenti sia alla deflagrazione degli eventi bellici sia alle gravi dinamiche inflattive nonché allo straordinario aumento del costo dell'energia e dei materiali;

35. è, pertanto, necessario favorire programmi di investimento ad elevato impatto occupazionale che comprendano, tra le altre, attività di ricerca industriale e di sviluppo sperimentale finalizzate a sviluppare e diffondere significativi avanzamenti tecnologici per il sistema produttivo e alla realizzazione di nuovi risultati di rilevanza tecnologica e industriale che sono di interesse per le filiere produttive regionali. Tali tecnologie risultano, infatti, essenziali sia per consolidare le specializzazioni produttive nel contesto regionale che per rendere il sistema produttivo in grado di posizionarsi adeguatamente nei futuri scenari competitivi a livello internazionale;

36. il programma di investimento che CPC, MCAM e INNOVATIVE intendono realizzare nella sede di Modena, in Regione Emilia-Romagna, risulta di rilevante interesse pubblico e prevede un impatto positivo per la competitività del sistema economico regionale sia sotto l'aspetto occupazionale che di riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione di un ambito territoriale esistente, volto ad un intervento di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, per garantire standard di eccellenza sul territorio comunale nella Regione Emilia Romagna;

37. il rilievo strategico e la proiezione internazionale dell'Intervento sono altresì comprovati anche dalla partnership conclusa tra CPC e MCAM, in vista dello sviluppo

di attività di ricerca, sperimentazione, produttive e innovazione tecnologica nell'ambito del comparto oggetto dell'Intervento, e dalla partecipazione diretta della stessa MCAM alla realizzazione dell'Intervento;

38. l'intervento proposto si inserisce in coerenza con la Strategia individuata dal PUG che riconosce gli ambiti produttivi di maggior rilievo (Corona della zona nord) quali contesti strategici utili ad arrestare la dispersione, investendo sull'esistente e innalzandone la qualità ecologico-ambientale e spaziale nonché con la strategia di prossimità assunta per i rioni con particolare riferimento alla valorizzazione e qualificazione della città pubblica;

Nello specifico:

a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali la "Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna", la "Dorsale ciclabile via delle Suore" e il "Parcheggio scambiatore multipiano" per complessivi 600 posti auto di cui 100 pubblici. La proposta progettuale di realizzazione della "Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna" potrà consentire di aumentare le attuali condizioni di sicurezza del tratto con una maggior tutela verso le utenze deboli, come pedoni e ciclisti, data dalla velocità ridotta e dalla possibilità di usufruire delle isole divisionali come riparo durante l'attraversamento diminuendo inoltre le emissioni inquinanti e l'inquinamento acustico, grazie alla maggiore fluidità di percorrenza e alla riduzione della velocità media.

La proposta progettuale di realizzazione della "Dorsale ciclabile via delle Suore" dal tratto di via delle Suore che parte dalla nuova rotatoria tra via delle Suore e via Sant'Anna e arrivi fino alla rotatoria con via Finzi contribuirà a migliorare la qualità urbana attraverso azioni di progettazione e realizzazione di riconnessione dei percorsi frammentati, di ricucitura di marciapiedi e percorsi ciclabili e la creazione di interventi finalizzati al miglioramento fruitivo e percettivo.

La realizzazione del "Parcheggio scambiatore multipiano" da 600 posti auto, comprensivo di oltre 100 posti auto pubblici di urbanizzazione al piano terra, che, in forza di Convenzione, sarà interamente reso disponibile alla città come parcheggio scambiatore nei giorni festivi e prefestivi.

b) la cessione gratuita al patrimonio pubblico di tutta l'area ex Pro-Latte permetterà l'incremento della qualità ambientale che si sostanzia nell'ampliamento del Parco Vittime Innocenti di Utoya e la rigenerazione urbana di un'area da tempo dismessa che innalzerà il confort dell'intero contesto urbano anche attraverso l'incrementare e la

qualificazione delle dotazioni e i servizi esistenti. Il Rione Sacca, infatti, nelle Strategie del PUG risulta uno dei contesti con le più complesse dinamiche urbane, compresenza di tessuti e usi differenti con ancora significative realtà produttive che generano potenziali conflitti da mitigare con i tessuti residenziali e un sistema del verde in attesa di riqualificazione e riordino.

c) infine, ai sensi dell'art. 6 della LR 24/2017, l'intervento non propone trasformazioni classificabili all'interno delle quote del 3% “quota ammissibile di consumo di suolo” in quanto prevede la bonifica dell'intero comparto produttivo dismesso “ex Pro-latte” (comma 5 art 5 LR 24/2017) e la de-sigillazione di un'ampia porzione dello stesso;

39. le Parti, recependo gli esiti del confronto e delle condivisioni di cui ai punti precedenti, hanno quindi condiviso il presente atto di Accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 nonché i relativi allegati;

40. sussistono, pertanto, tutti i presupposti e le condizioni per la conclusione dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 tra Comune di Modena, CPC, MCAM e INNOVATIVE, avente ad oggetto la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali alla piena e complessiva attuazione dell'Intervento di “*Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC*”;

RICHIAMATI:

- la legge regionale n. 24/2017;
- la legge regionale n. 14/2014;
- la legge regionale n. 15/2013;
- il decreto legislativo n. 267/2000;
- il d.P.R. n. 380/2001;
- la legge n. 241/1990;
- il decreto legislativo n. 36/2023;
- i contenuti del PUG del Comune di Modena approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46/2023;

PRESO ATTO:

- della delib. G.C. n. _____ del _____ di approvazione dello schema del presente Accordo;

PER TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

tra Comune di Modena, CPC S.r.l., Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l. e Innovative Solutions S.r.l., come sopra rappresentati e indicati,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente Accordo procedimentale, essendone al contempo il presupposto.
2. Le Parti si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi e dell'oggetto del presente Accordo secondo quanto di competenza, in osservanza del canone della massima diligenza e in ossequio al principio di leale collaborazione.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO E IMPEGNI DELLE PARTI

1. Il presente Accordo ha ad oggetto l'Intervento costituito dallo sviluppo e dall'ampliamento del comparto industriale, produttivo e di servizi CPC.
2. Con la sottoscrizione del presente Accordo le Parti si impegnano, per quanto di rispettiva competenza, ad attivare e concludere i percorsi procedurali funzionali a realizzare l'Intervento; in particolare, pur nella relativa unitarietà complessiva, l'Intervento si compone di due distinti ed autonomamente funzionali interventi di trasformazione urbanistico-edilizio, così come specificatamente indicato ai successivi commi 3 e 4.
3. Il primo intervento riguarda la realizzazione dell'intervento di ampliamento industriale e produttivo del comparto CPC (*inde*, "*Intervento produttivo*") e, a tal fine, le Parti convengono che l'intervento produttivo sarà approvato a seguito della presentazione al Comune di Modena da parte di MCAM, CPC e INNOVATIVE di apposito progetto ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. *b*), della legge regionale n. 24/2017; in particolare, tale progetto prevederà gli interventi funzionali allo sviluppo strategico delle attività produttive di MCAM e CPC per la produzione del telaio completo della nuova autovettura autonoma "Amazon Zoox", ossia:
 - realizzazione di fabbricato denominato "Q-ZOOX", con le necessarie modifiche all'organizzazione dell'attività (bocche di carico, sosta, movimentazione mezzi, ...) e,

conseguentemente, delle aree di pertinenza che escludono la necessità di acquisire l'area di proprietà del Comune a tutt'oggi sede della associazione culturale islamica;

- realizzazione di manufatto ad uso "magazzino verticale 3" al completamento del fabbricato "Q-ZOOX";

- realizzazione di "parcheggio multipiano" e delle relative aree verdi per garantire il RIE;

- realizzazione di soppalco tecnico;

- realizzazione dell'ampliamento del fabbricato L denominato "Lavaggi";

4. Il secondo intervento riguarda la realizzazione dell'intervento di realizzazione di fabbricato a uso turistico-ricettivo (inde, "*intervento Hospitality*") e, a tal fine, le Parti convengono che lo Intervento per servizi sarà approvato a seguito della presentazione al Comune di Modena da parte di INNOVATIVE di apposita proposta in risposta all'Avviso pubblico di Manifestazione di Interesse di cui alla delib. C.C. n. 49/2023 preordinata alla conclusione di un accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 24/2017; in particolare, tale accordo operativo prevederà i seguenti interventi:

- realizzazione intervento Hospitality di fabbricato a uso turistico-ricettivo nell'area di via delle Suore di proprietà di INNOVATIVE, la cui capacità verrà determinata assumendo quali elementi qualificanti il beneficio pubblico derivante dalla desigillazione di un'ampia parte dell'area cd. "ex Pro Latte" e dalla conseguente completa cessione al Comune di Modena del compendio meglio identificato nell'allegato *sub D* del presente Accordo.

5. Il Comune di Modena attraverso la sottoscrizione del presente Accordo, si obbliga nei confronti di CPC, MCAM e INNOVATIVE a dare compiutamente corso e a determinarsi in conformità a quanto previsto dall'Accordo stesso ai fini dell'effettiva approvazione di tutti gli atti di natura urbanistica e/o edilizia indicati ai precedenti commi 3 e 4, fermo restando che l'intervento produttivo e l'intervento per servizi sono autonomamente funzionali e, come tali, sono assoggettati a percorsi procedurali e a regimi provvedimentali distinti.

6. CPC, MCAM e INNOVATIVE in data _____ acquisito al proto. n. _____ hanno presentato al Comune di Modena gli atti e gli elaborati occorrenti per l'approvazione del progetto relativo all'intervento produttivo di cui al precedente comma 3, ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. b), della legge regionale n. 24/2017;

7. INNOVATIVE si impegna nei confronti del Comune di Modena a presentare, in conformità all'Avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse, entro il 22/04/2024, gli atti e gli elaborati occorrenti per l'approvazione del progetto di cui al precedente comma 4, ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 24/2017;

ARTICOLO 3 -VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO E CONTRIBUZIONE ALLA CITTA' PUBBLICA

1. Le Parti convengono e definiscono sin da ora, ai fini della realizzazione, rispettivamente, dell'intervento produttivo e dell'intervento per servizi:

a) in riferimento all'intervento produttivo, l'impegno di CPC, MCAM e INNOVATIVE di eseguire a regola d'arte, a proprie cura e spese e non a scomputo oneri (contributo di costruzione), i seguenti interventi necessari per assicurare la sostenibilità del medesimo intervento produttivo e una positiva valutazione del beneficio pubblico:

- progettazione e realizzazione della "Rotatoria via delle Suore - strada Sant'Anna" prevedendo la completa realizzazione della stessa garantendo il mantenimento della linea filobus, al fine di:

= aumentare le attuali condizioni di sicurezza del tratto stradale in quanto la nuova infrastruttura stradale comporterà una maggior tutela verso le utenze deboli, come pedoni e ciclisti, data dalla velocità ridotta e dalla possibilità di usufruire delle isole divisionali come riparo durante l'attraversamento;

= diminuire le emissioni inquinanti e ridurre l'inquinamento acustico, grazie alla maggiore fluidità di percorrenza e alla riduzione della velocità media;

= diminuire le emissioni inquinanti e ridurre l'inquinamento acustico, grazie alla maggiore fluidità di percorrenza e alla riduzione della velocità media;

- progettazione e realizzazione del "Tornaindietro - via del Tirassegno" con la chiusura della strada ed eventuale avvio della procedura di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

- progettazione e realizzazione della "Dorsale ciclabile via delle Suore" prevedendo il miglioramento della qualità urbana per un maggiore beneficio pubblico, attraverso azioni di progettazione e realizzazione di riconnessione dei percorsi frammentati, e la creazione di interventi finalizzati al miglioramento fruitivo e percettivo, attraverso azioni di progettazione e realizzazione di ricucitura di marciapiedi e percorsi ciclabili, e mantenimento linea del filobus mediante:

- = realizzazione di un marciapiede e di un percorso ciclabile continui e ben identificati lungo il tratto di via delle Suore che parta dalla nuova rotatoria tra via delle Suore e via Sant'Anna e arrivi fino alla rotatoria con via Finzi;
 - = garantire una adeguata definizione degli spazi e condizioni di sicurezza e ottimale visibilità in corrispondenza degli attraversamenti e dei punti di ingresso/uscita dei mezzi;
 - = recupero degli spazi laterali conseguenti alla riduzione delle larghezze delle corsie veicolari sovradimensionate rispetto alle prescrizioni della normativa vigente con l'inserimento di interventi di *greening* urbano;
 - = recupero degli spazi oggi utilizzati irregolarmente per la sosta degli autoveicoli;
 - = riduzione dell'offerta di sosta dalla rete principale per convertire gli spazi in percorsi ciclabili e limitare le interferenze tra auto e bici, ove opportuno e necessario;
 - = interventi di *greening* urbano con la creazione di nuove reti ecologiche per il miglioramento del comfort del territorio urbanizzato: realizzazione di rain gardens e pavimentazioni permeabili; regimazione idrica e controllo del ciclo dell'acqua, intercettazione degli inquinanti e abbattimento dei rumori;
 - = inserimento di una pensilina alle fermate degli autobus su via delle Suore, in entrambi i sensi di marcia, in corrispondenza del nuovo parcheggio multipiano;
 - contribuzione alla "Rigenerazione urbana e riqualificazione dell'area cd. "ex Pro Latte" per € 150.000 in riferimento a un'area in cessione di circa 6.000 mq;
 - contribuzione al beneficio pubblico per € 335.000 come richiesto dall'art. 3.3.3 della disciplina del PUG come ulteriore contributo per qualificare e migliorare il sistema della città pubblica;
 - progettazione e realizzazione di un "Parcheggio scambiatore multipiano" per circa 600 (seicento) posti auto di cui verrà ceduto al Comune il piano terra per le dotazioni pubbliche e che si renderà disponibile, in forza di apposita Convenzione, come parcheggio scambiatore nei giorni festivi e prefestivi;
- Il progetto prevede di garantire una sicura e funzionale accessibilità al fabbricato anche per i percorsi di mobilità sostenibile, attraversamenti sicuri e ben identificati, illuminazione adeguata e particolare attenzione al collegamento con le fermate del TPL, adeguate con pensiline ombreggianti e di protezione;
- b) in riferimento all'intervento Hospitality, l'impegno di INNOVATIVE di realizzare, a proprie cura e spese e non a scomputo oneri (contributo di costruzione), i seguenti

interventi necessari per assicurare la sostenibilità del medesimo intervento per servizi e una positiva valutazione del beneficio pubblico:

- desigillazione dell'area cd. "ex Pro Latte" e conseguente completa cessione al Comune di Modena, al netto delle cessioni già avvenute in relazione alle esigenze dell'intervento produttivo, del compendio meglio identificato nell'allegato *sub* D del presente Accordo, fermo a tal fine altresì restando che anche le eventuali opere di bonifiche e/o sistemazione del medesimo compendio saranno da realizzarsi da parte INNOVATIVE a proprie cura e spese e senza alcun scomputo oneri.

Il tutto meglio schematizzato nell'allegato *sub* F;

ARTICOLO 4 - EFFETTI DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo sostituisce, ad ogni conseguente effetto, l'accordo già sottoscritto ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 s.m.i. in data 22.10.2022 a rogito Notaio dr. Antonio Nicolini, rep. 32.383/15.48.

ARTICOLO 5 - *PRIVACY*

1. Le Parti consentono il trattamento dei relativi dati personali ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003 s.m.i. e dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 679/2016; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solamente per finalità connesse al presente Accordo, conseguenti formalità ed effetti fiscali connessi.

ARTICOLO 6 - CONTROVERSIE

1. Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente Accordo è demandata, ai sensi dell'articolo 133, comma 1, lettera a), numero 2) del d. lgs. 2 luglio 2010, n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

ARTICOLO 7 - DURATA DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo avrà efficacia tra le Parti dalla sua sottoscrizione, fino alla conclusione dei due rispettivi procedimenti relativi rispettivamente all'intervento produttivo, art. 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017 e Intervento Hospitality, presentazione manifestazione di interesse e conseguente Accordo Operativo art. 38 della

LR 24/2017, salva la facoltà, per concorde volontà delle Parti, di prorogarne l'efficacia o di rinnovarlo in tutto o in parte per il pieno conseguimento dei corrispondenti obiettivi.

ARTICOLO 8 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE. SPESE E ONERI FISCALI

1. Il presente Accordo redatto nella forma dell'atto pubblico sarà registrato presso la Agenzia delle Entrate di Modena, integralmente in tutti i suoi articoli.
2. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente Accordo sono a carico di CPC, MCAM e INNOVATIVE che sosterranno anche le spese relative ai diritti di segreteria da versare al Comune di Modena pari a euro _____ (_____,00 euro);

ARTICOLO 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. CPC, MCAM e INNOVATIVE dichiarano di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata e automatica presente Accordo e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del presente atto, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del d. lgs. n. 159/2011 s.m.i.

ARTICOLO 10 - ALLEGATI

1. Sono allegati al presente Accordo per formarne parte integrante e sostanziale:
 - allegato sub A - Prospetto proprietà delle aree interessate dall'Intervento;
 - allegato sub B - Protocollo RER;
 - allegato sub C - Protocollo UNIMORE;
 - allegato sub D - "Ampliamento comparto cpc con art 53 LR24/2017";
 - allegato sub E - "Realizzazione intervento Hospitality e cessione comparto ex prolatte";
 - allegato sub F - "Beneficio pubblico e contributi alla città pubblica".

ARTICOLO 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Accordo, le Parti rinviando alla disciplina normativa vigente.

Letto, firmato e sottoscritto

COMUNE DI MODENA

C.P.C. S.R.L.

MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS S.R.L.

INNOVATIVE SOLUTIONS S.R.L.
