

COMMITTENZA E
SOGGETTO PROPONENTE:



INNOVATIVE SOLUTIONS srl
Co

MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS srl
Piazza Della Repubblica, 5
20121 Milano (MI)

C.P.C. srl
Via Del Tirasegno, 55
41122 Modena (MO)

ENTE:



Comune
di Modena



Provincia
di Modena

AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO E DI SERVIZI CPC

ART.53 L.R. 24/2017

Redatto secondo il nuovo Codice dei Contratti Pubblici d. lgs. n. 36/2023 (art. 13, comma 7, Allegato I.12., art. 4, del d. lgs. n. 36/2023, art. 50)

ART.53 L.R. 24/2017



FASE: DISCIPLINA: PROGR: REVISIONE:

PDC

REL

20

rev00

OGGETTO:
ELABORATI DESCRITTIVI

RELAZIONE DISPONIBILITA' DELLE AREE E SOGGETTI LEGITTIMATI

FILE PDF:

CODICE PROGETTO: P1139-21

FILE:

00 28/02/2024 EMISSIONE

REV. DATA DESCRIZIONE

TIMBRI:

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E INTEGRATA:

PROSPAZIO

ARCHITECTURE - ENGINEERING

PROSPAZIO S.C.a.r.l.
Via Regina Pacis, 86/b
41049 Sassuolo (MO)
Tel. +39 0536 91.94.34
info@prospazio.com
www.prospazio.com



COORDINAMENTO
ARCHITETTONICO
STRUTTURE
ELETTRICO

ING. GIULIO RIMINI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.
ING. GIULIO RIMINI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.
ING. DANILO DALLARI STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI-FREGNI
ING. MAURIZIO MANZINI STUDIO TECNICO ASSOCIATO MANZINI

MEC-ANTINCENDIO

Per.Ind. PAOLO BURANI STUDIO BURANI-NOCETTI

GEOLOGO

DOTT. GEOL. FRANCESCO DETTORI

ACUSTICA

COMMITTENTE
SINDACO
RUP

DISEGNATORE: --

RESPONSABILE: --

INDICE

IMPEGNI SOTTOSCRITTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE	3
PROPRIETA' DELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTI.....	4
AREE DI PROPRIETA' COMUNALE	5
AREE DI PROPRIETA' HERA SPA.....	6
AREE DI PROPRIETA' SARDA LEASING - SOCIETÀ DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI.....	7
AREE DI PROPRIETA' UNICREDIT LEASING SPA e INTESA SAN PAOLO SPA.....	8

IMPEGNI SOTTOSCRITTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE

I soggetti legittimati alla sottoscrizione delle procedure per la realizzazione degli interventi sono i seguenti:

- ✓ **C.P.C. S.r.l.**, con sede in Modena (MO) alla via del Tirassegno n. 55, codice fiscale e partita iva 00157040361,
- ✓ **Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l.**, con sede in Piazza della Repubblica 5 a Milano (MI) codice fiscale e partita iva 00883270159
- ✓ **Innovative Solutions S.r.l.**, con sede in Corso Canalgrande, 9 41122 Modena (MO)

Le aree interessate dagli interventi oltre a quelle di proprietà di C.p.c. S.r.l., Innovative Solutions S.r.l., Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l., interessano anche aree di proprietà pubblica.

In data Delibera di Giunta Comunale n. 39 del 2 febbraio 2024 è stato firmato il nuovo Accordo procedimentale ai sensi dell'Art. 11 della Legge n.241/1990 che definisce le linee guida di attuazione del comparto «Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC».

Da tali reciproci impegni si è poi provveduto a sviluppare i contenuti dell'ART.53 L.R. 24/2017.

I contenuti di variante e in attuazione alla pianificazione comunale sono da identificare in relazione al nuovo PUG del Comune di Modena, e consistono in:

- ✓ Ridefinizione dell'assetto complessivo dell'area già insediata dalle attività di CPC, con integrazione verso Est e verso NORD in aree di proprietà CPC e del Comune di Modena, attraverso PDC convenzionati e articolo 53 comma 1 lettera b) della LR 24/2017.
- ✓ Al fine di ottimizzare lo sviluppo delle attività industriali conformemente a quanto concordato con i vari attori istituzionali coinvolti e dare seguito alle strategie sopra evidenziate si è proceduto a dare forma a due stralci attuativi autonomi che da una parte definiscono la crescita infrastrutturale dell'azienda, dall'altra configurano gli obblighi legati alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie allo sviluppo (Opere di Urbanizzazione come contributo alla città pubblica).
- ✓ Gli stralci attuativi sono inoltre sviluppati in modo da definire ambiti, obblighi e opportunità in funzione dei soggetti attuatori all'interno dei sottoscrittori dell'art.53 L.R. 24/2017 che conclude le procedure autorizzative per l'esecuzione delle opere e legare l'esecuzione delle opere ai soggetti interventori.

PROPRIETA' DELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTI

Il programma di "ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi C.P.C.-M.C.A.M." oggetto dell'Art.53 L.R. 24/2017, prevede l'utilizzo di diverse aree necessarie all'espansione, alcune aree già di Proprietà dei proponenti, ovvero:

CPC srl

Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l.

Innovative Solutions S.r.l.,

Oltre queste aree risulta necessaria l'acquisizione anche di altre aree di proprietà di:

Comune di Modena (parcheggio ex Coca Cola, tratto di Via del Tirassegno, piazzale prospiciente via delle suore)

HERA Spa (area necessaria per la realizzazione del "torna-indietro" su via del Tirassegno)

Inoltre l'intervento andrà a coinvolgere parzialmente alcuni mappali dove insiste l'attuale attività CPC di cui le Proprietà sono le seguenti:

Unicredit Leasing spa e Intesa San Paolo spa

Sarda leasing - Società di locazione finanziaria per azioni

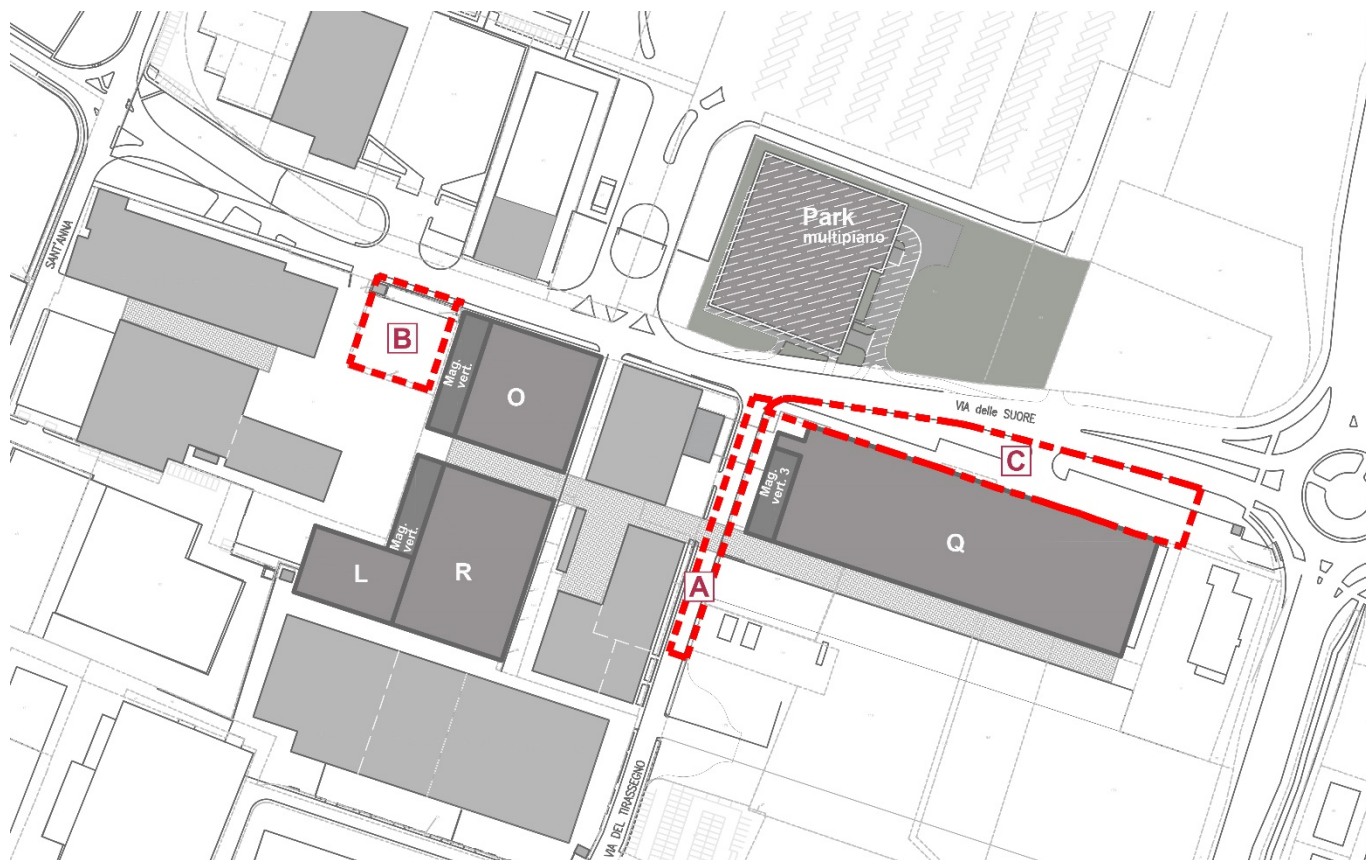
Il tutto come meglio descritto dall'elaborato PDC_GG_01.02



	AREE IN PROPRIETA' DI CPC SRL INTERESSATE DALL'INTERVENTO		AREE IN PROPRIETA' DI INNOVATIVE SOLUTIONS SRL INTERESSATE DALL'INTERVENTO		AREE IN PROPRIETA' SARDA LEASING INTERESSATE DALL'INTERVENTO
	AREE IN PROPRIETA' DI MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS INTERESSATE DALL'INTERVENTO		AREE IN PROPRIETA' DI HERA SPA INTERESSATE DALL'INTERVENTO		AREE IN PROPRIETA' UNICREDIT - INTESA SAN PAOLO LEASING INTERESSATE DALL'INTERVENTO
					AREE IN PROPRIETA' COMUNALE INTERESSATE DALL'INTERVENTO

AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

In particolare in relazione ai mappali di Proprietà del Comune di Modena, verranno acquisiti dal Comparto



A) Tratto di Via del Tirassegno

Superficie interessata: 1'106 mq

B) Parcheggi ex Coca-Cola (fg.76 mapp.i 95-99-100)

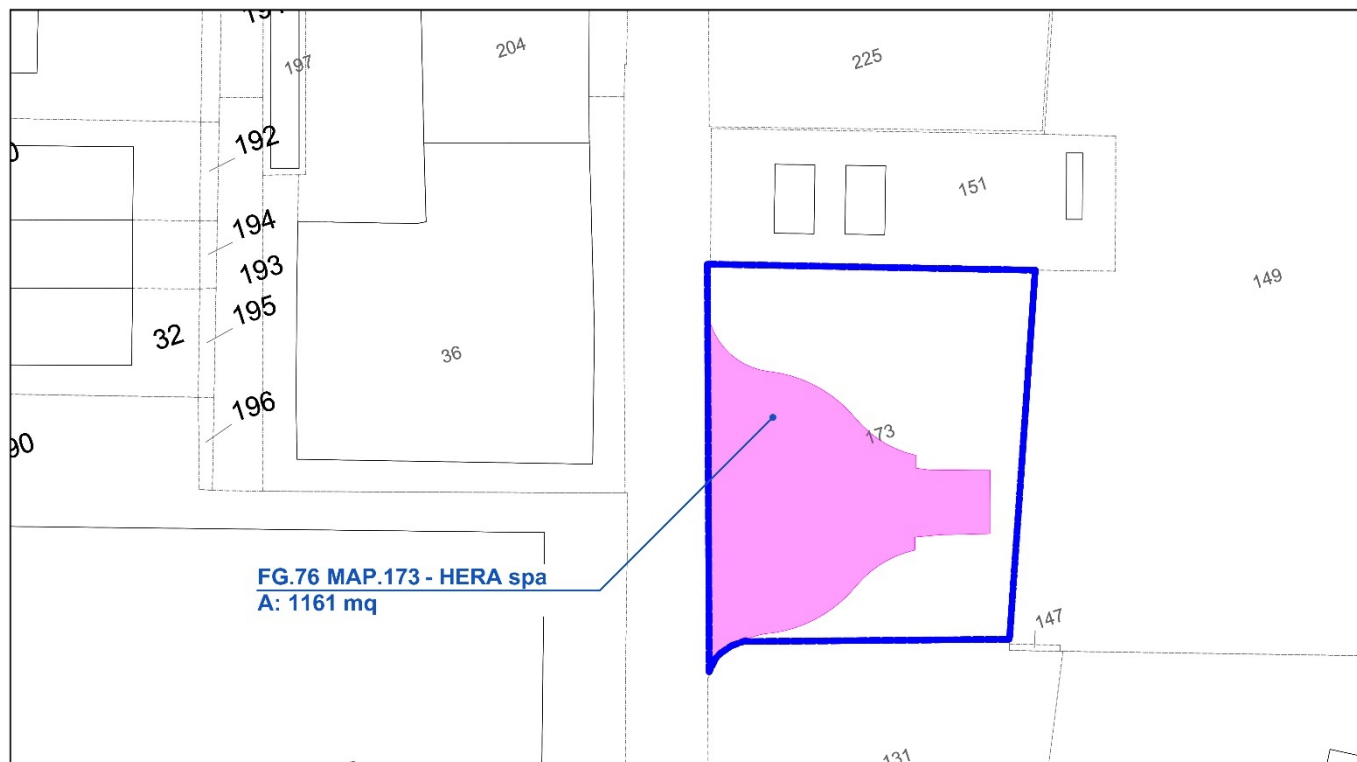
Superficie interessata: 1'455 mq

C) Piazzale prospiciente edificio Q "Zoox" su Via delle Suore

Superficie interessata: 2'496 mq

AREE DI PROPRIETA' HERA SPA

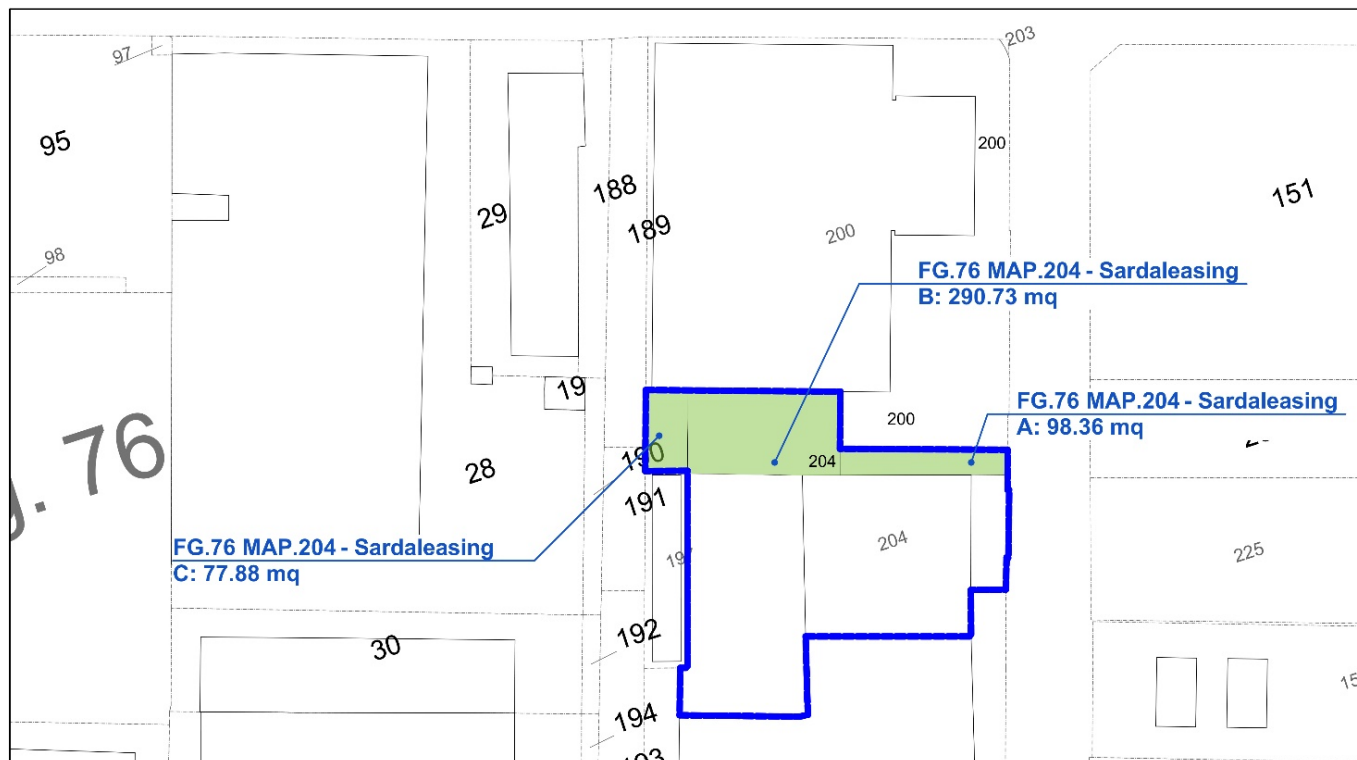
In particolare in relazione al **FG. 76 MAP. 173** di proprietà di **HERA spa** si procederà al nuovo frazionamento del Fg75 mappale 173 separando le aree evidenziate in magenta dove verrà realizzato il “torna-indietro” con funzione di pipa di ritorno necessario a seguito della privatizzazione del tratto finale di Via del Tirassegno.



DITTE INTESTATE IN CATASTO	Foglio	IDENTIFICAZIONE CATASTALE		SUPERFICIE		SUPERFICIE ININTERESSATA mq
		Mapp	QUALITA'	ha	a ca	
HERA S.P.A. CF 04245520376	76	173 parte	SEMINATIVO	27	63	1.161,00
AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO DI PROPRIETA' NON COMUNALE						1.161,00

AREE DI PROPRIETA' SARDA LEASING - SOCIETÀ DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI

In particolare in relazione al **FG. 76 MAP. 204** di proprietà di **Sarda leasing - Società di locazione finanziaria per azioni** si procederà al nuovo frazionamento del Fg75 mappale 204 separando le aree evidenziate in verde dove verranno realizzati i soppalchi nell'area cortiliva del fabbricato e verrà garantito l'accesso tramite servitù di passaggio



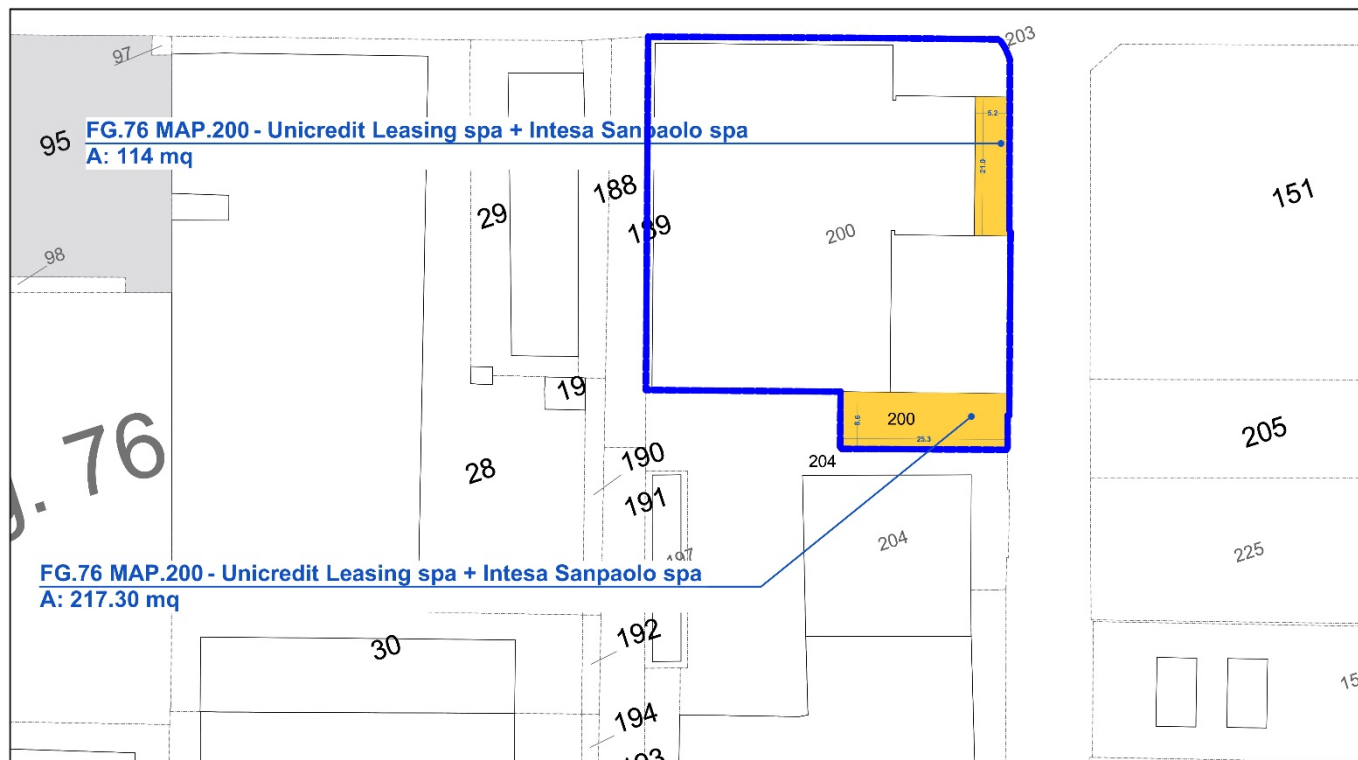
DITTE INTESTATE IN CATASTO	Foglio	IDENTIFICAZIONE CATASTALE		SUPERFICIE			SUPERFICIE INETERESSATA mq
		Mapp	QUALITA'	ha	a	ca	
SARDALEASING - SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI CF 00319850905	76	204 parte	D/7	18	17		A: 98,36 B: 290,73 C: 77,88

AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO DI PROPRIETA' NON COMUNALE

466,97

AREE DI PROPRIETA' UNICREDIT LEASING SPA e INTESA SAN PAOLO SPA

In relazione al **FG. 76 MAP. 200** di proprietà di **Unicredit Leasing spa + Intesa San Paolo spa** si procederà al nuovo frazionamento del Fg75 mappale 200 separando le aree evidenziate in giallo dove verranno realizzati i soppalchi nell'area cortiliva del fabbricato e verrà garantito l'accesso tramite servitù di passaggio



DITTE INTESTATE IN CATASTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE						SUPERFICIE INETERESSATA mq
	Foglio	Mapp	QUALITA'	SUPERFICIE ha a ca			
UNICREDIT LEASING S.P.A. CF 03648050015	76	200 parte	D/7	31	43	A: 114,00 B: 217,30	
INTESA SANPAOLO S.P.A. CF 00799960158							
AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO DI PROPRIETA' NON COMUNALE							331,30

Sassuolo (MO) lì:

Il Tecnico

Si allegano i documenti condivisi tra le parti che danno evidenza della messa a disposizione delle aree oggetto dell'accordo ed in particolare:

1. Contratto di locazione finanziaria CPC Srl Capannone industriale in Comune di Modena Via del Tirassegno SNC n. IC 1667059. Richiesta autorizzazione utilizzazione parziale area ai fini della realizzazione del "Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC-MCAM" e impegno ad esercitare opzione di acquisto parziale anticipata. (aree di proprietà UNICREDIT LEASING SPA e INTESA SAN PAOLO SPA).
2. Contratto di locazione finanziaria CPC Srl Capannone industriale in Comune di Modena Via del Tirassegno SNC n. I5 5994. Richiesta autorizzazione utilizzazione parziale area ai fini della realizzazione dell'"Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC-MCAM" e impegno ad esercitare opzione di acquisto parziale anticipata (aree di proprietà SARDA LEASING - *società di locazione finanziaria per azioni*).
3. Riscontro positivo alla comunicazione pervenuta a mezzo PEC- Rif. Prot Hera 17946/24 del 23/02/2024 - avente ad oggetto: "Ampliamento industriale comparto CPC Modena richiesta acquisizione aree di proprietà Hera S.p.A. - **Richiesta acquisizione aree di proprietà Hera S.p.A.**".(**Aree Tornaindietro**)



C.P.C. S.r.l. a socio unico

soggetta a direzione e coordinamento di Mitsubishi Chemical Europe GmbH

Via del Tirassegno n.55 – 41122 Modena

T.+39 059 450660

Codice fiscale e P.iva 00157040361

Codice univoco O99Z7L1

Capitale sociale € 3.419.090.91

Spett.le

Unicredit Leasing Spa

Via Livio Cambi, 5

20151 Milano

A mezzo pec all'indirizzo: corporateaffairs.unicreditleasing@legalmail.it

Spett.le

Intesa San Paolo SpA

Piazza S. Carlo, 156

10121 Torino

A mezzo pec all'indirizzo: info@pec.intesasanpaolo.com

Modena, 6 marzo 2024

Oggetto: contratto di locazione finanziaria CPC Srl Capannone industriale in Comune di Modena Via del Tirassegno SNC n. IC 1667059. Richiesta autorizzazione utilizzazione parziale area ai fini della realizzazione del "Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC-MCAM" e impegno ad esercitare opzione di acquisto parziale anticipata.

Egregi Signori,

Facciamo riferimento al contratto di locazione finanziaria di cui in oggetto per chiedervi di poter ricomprendere una porzione di area oggetto di tale contratto e, segnatamente, l'area risultante in colore giallo di cui alla planimetria allegata identificata catastalmente al foglio 76 mappale 200 in Via del Tirassegno a Modena, nell'ambito delle aree necessarie alla realizzazione del progetto di ampliamento del comparto produttivo e di servizi CPC-MCAM.

Al riguardo ci impegniamo sì d'ora a fare quanto necessario per esercitare l'opzione di acquisto parziale anticipata di detta limitata area, previo frazionamento, nei modi e nei termini che verranno da Voi indicati, anche gravando detta area da eventuale servitù di passaggio, ed a rilasciare eventuale garanzia che verrà richiesta sino al completamento del trasferimento della proprietà.

Rimaniamo in attesa di un cortese riscontro.

Distinti saluti.

CPC Srl

Luca Tribuiani



C.P.C. S.r.l. a socio unico

soggetta a direzione e coordinamento di Mitsubishi Chemical Europe GmbH

Via del Tirassegno n.55 – 41122 Modena

T.+39 059 450660

Codice fiscale e P.iva 00157040361

Codice univoco O99Z7L1

Capitale sociale € 3.419.090.91

Spett.le

Sardaleasing SpA

Via Quattro Novembre, 27

07029 Sassari

A mezzo pec all'indirizzo sardaleasing@pec.gruppobper.it

Modena, 6 marzo 2024

Oggetto: contratto di locazione finanziaria CPC Srl Capannone industriale in Comune di Modena Via del Tirassegno SNC n. 15 5994. Richiesta autorizzazione utilizzazione parziale area ai fini della realizzazione dell' "Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC-MCAM" e impegno ad esercitare opzione di acquisto parziale anticipata.

Egregi Signori,

Facciamo riferimento al contratto di locazione finanziaria di cui in oggetto per chiedervi di poter ricomprendere una porzione di area oggetto di tale contratto e, segnatamente, l'area risultante in colore verde di cui alla planimetria allegata identificata catastalmente al foglio 76 mappale 204, nell'ambito delle aree necessarie alla realizzazione del progetto di ampliamento del comparto produttivo e di servizi CPC-MCAM.

Al riguardo ci impegniamo sin d'ora a fare quanto necessario per esercitare l'opzione di acquisto parziale anticipata di detta limitata area, previo frazionamento, nei modi e nei termini che verranno da Voi indicati, anche gravando detta area da eventuale servitù di passaggio, manlevandovi da ogni responsabilità al riguardo, ed a rilasciare eventuale garanzia che verrà richiesta sino al completamento del trasferimento della proprietà.

Rimaniamo in attesa di un cortese riscontro.

Distinti saluti.

CPC Srl

Luca Tribuiani



HERA S.p.A.
Holding Energia Risorse Ambiente
Viale C. Berti Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.287.111 fax 051.287.525
www.gruppohera.it

Spett.li:

Franco Iorio S.r.l.,
Piazza Mazzini, 51
41121 Modena (MO)
C.F. e P.IVA 03888310368
PEC: francoioriosrl@legalmail.it
C.a. Dott. Franco Iorio

e

C.P.C. S.r.l.,
Via del Tirassegno, 55
41121 Modena (MO)
C.F. e P.IVA 00157040361
PEC: cpcgroup@legalmail.it

*Direzione Centrale Servizi Corporate
Gestione Immobiliare e Reporting*

Hera spa Protocollo In Uscita 0018512/24 Data 26/02/2024

Oggetto: Riscontro alla vostra comunicazione pervenuta a mezzo PEC - Rif. Prot Hera 17946/24 del 23/02/2024 - avente ad oggetto: "Ampliamento industriale comparto CPC Modena richiesta acquisizione aree di proprietà Hera S.p.A. - Richiesta acquisizione aree di proprietà Hera S.p.A."

Gent.mi,

facendo seguito ai contatti intercorsi si prende atto e si condivide il contenuto della vostra comunicazione in oggetto. A tal fine si rende nota la disponibilità della Scrivente a procedere alla formalizzazione della vendita dell'area richiesta alle condizioni tecniche ed economiche da voi proposte, alle seguenti condizioni:

- che l'operazione di cessione dell'area alle condizioni da voi proposte venga approvata dagli organi competenti di Hera S.p.A.;
- che sia sottoscritto il preliminare di vendita entro la data del 15/03/2024 e il rogito di vendita entro la data del 30/09/2024.

Le aree effettive oggetto di compravendita saranno calcolate ed identificate sulla base del frazionamento catastale, il cui onere rimarrà in capo alla parte acquirente e si ritengono rappresentate per una superficie pari a 1.137 mq come da elaborato grafico allegato.

Distinti saluti,

Ing. Carlo Sussi

Hera S.p.A

Dott. ANTONIO NICOLINI

Notaio

Sassuolo, Viale Della Pace n. 9

Tel. 0536/883957

Fax 0536/881299

e-mail: info@notaionicolini.it

Oggetto: CERTIFICAZIONE

Sassuolo, 13 marzo 2024

Io sottoscritto Dottor ANTONIO NICOLINI, Notaio iscritto al Distretto Notarile di Modena con residenza in [REDACTED]

dichiaro

che con atto a mio ministero in data **13 marzo 2024, rep. N. 34.250/16.718**, in corso di registrazione la Società:

"HERA S.p.A.", con sede legale in Bologna, Viale Berti Pichat n. 2/4, numero di codice fiscale, di partita IVA e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna 04245520376,

ha promesso di vendere

alla Società

"C.P.C. S.R.L.", con sede legale in Modena, Via del Tirassegno n. 55, codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Modena 00157040361,


- piena ed intera proprietà su un terreno posto in Comune di Modena dell'estensione approssimativa di mq. 1161 (millecentosessantuno), attualmente distinto al Catasto Terreni di detto Comune **al foglio 76:** mappale:

173 (parte) - seminativo, cl. 1 - Ha 0.27.63 - R.D. Euro 29,97 - R.A. Euro 33,53.

In fede

(Notaio Antonio Nicolini)

[REDACTED SIGNATURE]



Spett.le
UniCredit Leasing Spa
Immobiliare Gestione
Via Livio Cambi n. 5
20151 MILANO (MI)

OGGETTO: Contratto di locazione Finanziaria n° del IC 1667059 del 22.07.2017
Con riferimento alle opere da eseguire sull'immobile sito nel Comune di Modena Via del Tirassegno
a noi concesso in locazione finanziaria con il contratto in oggetto, avendo la necessità di apportare modifiche al predetto immobile

VI CHIEDIAMO

il Vs. consenso, in qualità di proprietari, alla richiesta per eseguire le seguenti opere:

opere funzionali all'installazione di un balcone
per il passaggio dei rifiuti e canali di evacuazione
trao attiguo in natura lo spazio delle attività
del Comparto di ampliamento industriale C.P.C.

stimate in € 50'000

Resta inteso che l'esecuzione delle opere non avrà inizio senza il rilascio di tutti i provvedimenti autorizzativi, concessioni ed autorizzazioni necessarie.

Le richieste e gli elaborati grafici sono allegati alla presente per la Vostra approvazione, compresa la relazione del tecnico da noi incaricato; successivamente sarà nostra cura farVi avere una copia della pratica edilizia debitamente approvata dal Comune.

Ci obblighiamo fin da ora, nella nostra veste di Committenti, a commissionare e a seguire l'esecuzione delle predette opere, verificando personalmente che tutto abbia luogo secondo quanto autorizzato dal Comune e/o dagli Enti preposti.

Ci impegniamo a sostenere qualsiasi ONERE e SPESA inerenti tali opere e a tenerVi indenni da eventuali richieste di pagamento da parte di terzi nei Vostri confronti, per qualsivoglia titolo o causa.

Ci assumiamo inoltre ogni responsabilità ed onere, anche di natura fiscale, che dovesse insorgere in qualsiasi momento, anche in sede di riscatto, per le opere in questione.

A opere eseguite sarà nostro onere perfezionare / predisporre quanto prescritto dalle Leggi in materia ivi comprese la richiesta di agibilità/abitabilità, le necessarie pratiche Catastali e le certificazioni di regolare esecuzione.

La Vostra Società non avrà peraltro alcun obbligo di indennizzo nei nostri confronti, come risulta anche dal contratto di leasing da noi sottoscritto.

Per i lavori di cui sopra è stato da noi incaricato Arch. Giulio Rizzuto

il quale, sottoscrivendo il presente documento, dichiara di rinunciare fin da ora a qualsiasi pretesa nei confronti della

Unicredit Leasing spa per l'incarico conferitole dalla Ditta Utilizzatrice.

Vi confermiamo che l'installazione e/o le opere non compromettono l'idoneità statica delle strutture e non mutano il livello di rischio, per quanto attiene le norme relative alla prevenzione incendi.

Ci dichiariamo inoltre a conoscenza della normativa in materia di sicurezza e salute nei cantieri e con particolare riferimento al D.Lgs. 81/08 e successive modifiche, quali committenti delle opere, provvederemo ad adempiere a tutte le prescrizioni previste ed alla nomina del Responsabile dei Lavori e dei Coordinatori, sollevando la Unicredit Leasing spa da qualsiasi responsabilità ed onere.

Ci rendiamo disponibili, qualora richiesto, a produrVi eventuali ulteriori documenti.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Data 7/3/2024

LA DITTA UTILIZZATRICE
Timbro e firma

C.P.C SRL

Via del Tirassegno nr. 55 - 41122 Modena
Tel. 059/450660 - Fax 059/450297
Partita Iva/Codice Fiscale 00157040361
Codice Sdi: 09927L1

IL PROFESSIONISTA
Timbro e firma

