



**AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CPC - MCAM
AI SENSI DELL'ART.53 DELLA L.R. 24/2017**

PROCEDIMENTO UNICO L.R. 24/2017 ART.53



FASE:

DISCIPLINA:

PROGR:

REVISIONE:

PDC

ALL.

B

rev00

OGGETTO:

ELABORATI GENERALI ART.53

Bozza Convenzione urbanistica

FILE PDF: *PDC_ALL-B_rev00_Bozza Convenzione urbanistica.pdf*

CODICE PROGETTO: **P1139-21**

FILE: *P1139 ADP tw*

00 29-01-2024

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

ING. GIULIO RIMINI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

ARCHITETTONICO

ING. GIULIO RIMINI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

STRUTTURE

ING. DANILO DALLARI STUDIO INGEGNERI ASSOCIATI DALLARI-FREGNI

ELETTRICO

ING. MAURIZIO MANZINI STUDIO TECNICO ASSOCIATO MANZINI

MEC-ANTINCENDIO

Per.Ind . PAOLO BURANI STUDIO BURANI-NOCETTI

GEOLOGO

DOTT. GEOL. FRANCESCO DETTORI

ACUSTICA

COMMITTENTE

SINDACO

GIANCARLO MUZZARELLI

RUP

ING. BARBARA NEROZZI

DISEGNATORE:

SIMONE VENTURELLI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

RESPONSABILE:

ING. GIULIO RIMINI STUDIO ARCHILINEA S.R.L.

È vietato l'uso di copie non autorizzate di questo disegno, nonché qualsiasi riproduzione, parziale o totale, e qualsiasi forma di trasmissione a concorrenti o a terzi senza previa autorizzazione scritta. (Prescrizioni di legge vigenti per la tutela del diritto di proprietà intellettuale e industriale).

BOZZA

**CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 DELLA LR 24/2017 N. 689/2021,
VIA DELLE SUORE COMPARTO DENOMINATO “AMPLIAMENTO DEL COMPARTO
INDUSTRIALE PRODUTTIVO E DI SERVIZI CPC”**

L'anno il giorno il mese, avanti a me sono comparsi i signori:

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 _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di _____, agli atti del Comune, nel seguito del presente atto indicato anche come "**Comune**",

e

- **C.P.C. S.r.l.**, con sede in Modena (MO) alla via del Tirassegno n. 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 _____ e domiciliato per la carica presso la sede della Società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza di _____, nel seguito del presente atto indicata anche come "**CPC**" o "**Soggetto Attuatore**",

e

- **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 di _____, di seguito denominata anche "**MCAM**" o "**Soggetto Attuatore**"

e

- **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 di _____, nel seguito del presente atto indicata anche come "**INNOVATIVE**" o "**Soggetto Attuatore**",

P R E M E S S O

che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna approvava la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, prevedendo all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua

conclusione;

che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, prevedeva un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), articolato in due fasi: una prima fase di tre anni, da concludersi entro il 1 gennaio 2021, con il formale avvio dell'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, da concludersi entro il 01 gennaio 2023, con l'approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG) ;

che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 prorogava i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio dovevano pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

che il Comune di Modena avviava l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che 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);

premessi inoltre:

che 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. Nata negli anni Cinquanta, CPC ha progressivamente differenziato e ampliato la propria attività nel corso dei decenni ed 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;

che 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;

che 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, alla 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" (indeciso, l'"Intervento"), la cui proposta è stata acquisita agli atti del Comune (classifica 06.02, fascicolo 8/2022);

che 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 28/4/2002 e 23/06/2022 un Protocollo di Intesa, qui integralmente richiamato, che permetterà l'acquisizione di nuove conoscenze da applicare ai nuovi prodotti o processi che afferiscono al settore economico del proponente;

che Regione Emilia-Romagna e Comune di Modena, alla luce della suddetta istanza, 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 (indeciso, anche "Protocollo"), i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati;

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 S.r.l., INNOVATIVE Solutions S.r.l., Franco Iorio S.r.l. e Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l. hanno inoltre sottoscritto in data 20 ottobre 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 (inde, "Accordo procedimentale"), allo scopo di definire preliminarmente gli obiettivi che si intendono raggiungere attraverso l'Intervento, gli impegni reciproci e la scansione temporale dei percorsi procedurali a tal fine occorrenti;

che con la sottoscrizione dell'Accordo procedimentale, in particolare, Provincia di Modena, Comune di Modena, CPC S.r.l., INNOVATIVE Solutions S.r.l., Franco Iorio S.r.l., e Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l. 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 (inde, anche "ADP");

premesso infine

che 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";

che 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;

che la procedura di selezione e approvazione della domanda, ai sensi della legge regionale n. 14/2014, a seguito della pubblicazione del bando pubblico era di tipo valutativo a graduatoria e si sviluppava, 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;

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

che 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;

che 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";

che 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;

visto:

con atto di compravendita, rep. 32.151/15.340 stipulato in data 27.07.2022 a ministero notaio dr. Antonio Nicolini, regolarmente registrato e trascritto, la Società Franco Iorio S.r.l. ha acquistato dalla Società HERA S.p.a., con sede legale in Bologna (BO), il compendio immobiliare posto in Modena, dell'estensione approssimativa di mq. 6150, adibito a piazzale di stoccaggio materiali non edificato e identificato catastalmente al foglio 85, mappali: 130-160-162-164-166 (ex mappali: 132parte - 149parte - 152parte - 153parte) e al foglio 76, mappali: 151- 205 (ex mappale 205parte);

con atto di compravendita, rep. _____ stipulato in data ... a ministero notaio ..., la Società CPC S.r.l. ha acquistato dalla Società Franco Iorio S.r.l. ...;

con rogito di compravendita, rep. _____, stipulato in data ... a ministero notaio ..., la Società CPC S.r.l. ha acquistato dalla Società Bergamini Paolo S.r.l. ...;

dato atto:

che alla luce di quanto sopra, le sopracitate società, hanno in un primo momento presentato, anche se non completo, l'Accordo di Programma, per poi presentato in data 25/01/2024 un atto di richiesta di archiviazione, acquisito agli atti del Settore a prot.n. 36799/2024, all'Accordo di Programma;

che con il medesimo atto, le società **CPC, MCAM, INNOVATIVE** hanno richiesto all'amministrazione di promuovere lo svolgimento del Procedimento Unico disciplinato dell'art. 53 della LR 24/2017, comma 1 lettera b): "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività";

che le aree oggetto del sopracitato intervento (Art. 53 LR 24/2017) sono identificate catastalmente come segue: **(INSERIRE TABELLA CON I DATI CATASTALI)**

Dato atto inoltre:

che l'Intervento proposto da **CPC, MCAM e INNOVATIVE** 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 alla partecipazione diretta del Gruppo Mitsubishi Chemical alla realizzazione dell'Intervento, per mezzo delle sue controllate CPC ed MCAM, in coerenza con quanto definito nella Strategia Qualità Urbana EA del 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 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;

che l'Intervento è preordinato a promuovere la rigenerazione urbana, in attuazione con le scelte compiute dal Comune di Modena attraverso il proprio Piano Urbanistico Generale (inde, "PUG"), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023, precedentemente adottato con delibera di Consiglio comunale n. 78 del 22 dicembre 2022, 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 atto;

che l'intervento si inserisce in diverse delle azioni strategiche definite dal PUG proponendo la qualificazione di un tessuto misto (ST.2.2), aumentandone l'accessibilità sostenibile (ST2.6 e ST2.7) e alla qualificazione del verde urbano (ST2.5);

che 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;

che l'investimento di CPC 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;

che la 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;

che 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;

la proposta progettuale presentata da CPC risulta strategica per l'intera filiera regionale dell'automotive in termini di competitività, di perseguimento di elevati standard ambientali e di incremento occupazionale;

dato atto infine:

che l'art. 53, comma 1, della L.R. 24/2017 - Procedimento Unico - recita: "Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dal presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

[...]

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività. "

il comma 2 dell'art. 53, sempre della L.R. 24/2017 recita: "L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1, attraverso il presente procedimento unico, consente:

a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;

[.....]";

il comma 3 dell'art. 53, disciplina che per "l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo;

il comma 7 del medesimo articolo disciplina: *"Qualora la realizzazione dell'opera comporti la necessità di apporre il vincolo preordinato all'esproprio, l'avviso avente i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3, (LR 24/2017) è comunicato a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all' articolo 48 del decreto legislativo n. 82 del 2005. Qualora, ad esito della conferenza, occorra apportare modifiche localizzative o del tracciato dell'opera che coinvolgano nuovi soggetti, l'amministrazione procedente provvede alle ulteriori comunicazioni dell'avviso. I proprietari delle aree interessate possono presentare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione";*

valutato:

che occorra ora procedere a formalizzare, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, dell'art. 28bis del DPR 380/2001, dell'art. 19bis della LR 15/2013 e art. 53 della LR24/2017, le obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del sopracitato progetto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di **alienazione parziale delle aree/unità immobiliari** oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, all'art. 3, comma 1, del Capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il soggetto attuatore proceda **all'alienazione unitaria e globale delle aree/unità Immobiliari** oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si

trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

5. Il soggetto attuatore potrà procedere all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, correlata della relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co.3, lettera c) della LR24/201) e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs 159/2011.
6. Il trasferimento totale o parziale della proprietà di cui alla presente Convenzione deve essere comunicato dall'alienante/proprietario o dai terzi al Comune, mediante trasmissione di copia dei relativi contratti entro 15 giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Il presente onere di comunicazione cessa contestualmente all'integrale adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione.
7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, l'amministrazione comunale, deve acquisire prima della stipula della presente convenzione urbanistica l'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011, relativa al soggetto attuatore, proponente la trasformazione dell'area. **Nelle more dell'acquisizione dell'informazione antimafia, la convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva** secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
8. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

Allegato A – Planimetria generale con individuazione delle aree oggetto di urbanizzazione primaria e secondaria. Aree e opere di compravendita e cessione gratuita all'amministrazione comunale (**ART. 2 della presente Convenzione**)

Allegato B- Quadro economico-finanziario

Allegato C- Cronoprogramma

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1)

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, art. 28bis del DPR 380/2001, art. 19bis della LR 24/2017 e art. 53 della LR 24/2017, norme DU1 e Regolamento Edilizio, il soggetto attuatore si obbliga:

A) a cedere gratuitamente al Comune, alla stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e dotazioni per attrezzature e spazi collettivi (U2) schematizzate nell'ALLEGATO A (ROTATORIA + PROLATTE).

A1) (EVENTUALE) a cedere gratuitamente al Comune, entro 12 MESI dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima della presentazione della SCCEA delle opere, l'area necessaria per la realizzazione del "Torna indietro" sull'area identificata catastalmente al foglio 76 mappale 173parte, schematizzata nell' ALLEGATO A. ("TORNAINDIETRO")

A2) a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Modena, prima della presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA) i parcheggi pubblici compresi al piano terra del parcheggio multipiano e relativa area di sedime e aree di accesso dalla strada pubblica, schematizzati nell'ALLEGATO A. (MULTIPIANO)

B) a realizzare direttamente se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici, entrato in vigore al 01 luglio 2023, con particolare riferimento all'art. 13, c.7 - Allegato I.12. art.5 del D.lgs 36/2023 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria-U1), trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal quadro

economico (**ALLEGATO B**) a **propria totale cura e spese**, (non sono previsti scomputi degli oneri di urbanizzazione) e una volta realizzate a **cederle gratuitamente** all'Amministrazione Comunale;

2. Le opere di cui sopra sono definite negli elaborati progettuali allegati all'art. 53 della LR 24/2017 n. Pratica edilizia;

3. Costituiscono opere di Urbanizzazione Primaria (U1):

=gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
=la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
=gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti;
=le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
=gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
=la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;
=le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
=il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;
= Rotatoria via delle Suore - strada Sant' Anna;
= 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 arriva fino alla rotatoria con via Finzi;
= parcheggi pubblici posti al piano terra del Multipiano;
=infrastruttura stradale "tornaindietro";

4. Rientrano tra le opere di cui sopra anche quelle da realizzare all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento (fuori comparto), in quanto trattasi di opere funzionalmente connesse al comparto di intervento, su aree di proprietà comunale.
5. Tutte le aree di cui al presente articolo verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
6. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
7. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
8. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze fidejussoria assicurative.
9. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) in accordo con il soggetto gestore delle reti.
10. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

A) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

B) a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alle reti quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;

C) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune.

ART. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1)

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle urbanizzazioni primarie sono definite nel progetto definitivo/esecutivo, contenuto nel Procedimento Unico art. 53 della LR 24/2017 ,
n. [REDACTED] pratica edilizia, e concordate con tutti gli uffici ed Enti competenti e con gli enti gestori dei servizi per gli impianti a rete e gli scarichi fognari.
2. **La realizzazione delle urbanizzazioni dovrà essere eseguita a regola d'arte, a totale spesa del soggetto attuatore e correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo. Il mancato rispetto del Cronoprogramma comporterà l'escussione progressiva delle garanzie fideiussorie prestate.**
3. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
4. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:

= Nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza scomputo degli oneri di urbanizzazione;
= Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (U1).
5. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico dei soggetti attuatori. Il soggetto attuatore dovrà fornire, pertanto all'UTC una lista di **tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore** e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore/i; Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme al Codice dei contratti pubblici.
6. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 194 del DPR n. 544/1999 e s.m. o report riepilogativo e comunque in osservanza della normativa vigente in materia.
7. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del D.lgs. n. 81/2008.

8. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dalla LR 15/2013, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
9. Dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornita la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche, il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m. **Dovranno essere comunicati altresì tutti i nominativi delle eventuali imprese subappaltatrici** per le quali, oltre al documento unico di regolarità contributiva e alla restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m., dovrà essere altresì prodotta la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, sempre ai sensi del codice degli appalti e normativa vigente in materia
10. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere secondo la normativa vigente in materia.
11. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal Codice degli Appalti e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione ancora vigente.
12. È inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.
13. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

ART. 4

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL/I PERMESSO/I DI COSTRUIRE – TITOLI EDILIZI- DI CUI AL PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 DELLA LR 24/2017

1. Il ritiro del/i Permesso/i di costruire è subordinato:

A) **alla stipula della presente convenzione urbanistica**, da stipularsi entro e non oltre **3 mesi** dall'esecutività del Procedimento Unico (pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione della conferenza di servizi) a pena di decadenza del titolo/i abilitativo/i.

B) **alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria** (prestata da un primario istituto in ambito nazionale) bancaria o assicurativa, per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di

realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, come risultante **dai computi metrici estimativi** del progetto definitivo/esecutivo ricompreso nel Procedimento Unico art. 53LR24/2017;

2. La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.
3. **La garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.**
4. **La suddetta fideiussione dovrà essere depositata alla stipula della presente convenzione urbanistica.**
5. La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata di opere, nella misura massima del 80% dell'importo delle opere collaudate.
6. Il rimanente importo (20%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere;
7. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n.36/2023 e s.m.i e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

ART. 5 POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle leggi e norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, i soggetti attuatori devono inoltrare all'UTC:
 - il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi del D.lgs. n. 36/2023 e della presente convenzione urbanistica;
 - la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori. Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro.
3. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:
 - == reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.;
 - == reti e pozzetti per telecomunicazioni;
 - == illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc., reti del gas;
 - == fognature, condotti di laminazione ed opere connesse, rete dell'acqua potabile;

== opere stradali e marciapiedi;
== gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad;
== la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della DM 37/2008, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
== i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rappresentante soggetto attuatore ove richiesto;
== eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree, saranno a totale carico del soggetto attuatore;
== il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico dei soggetti attuatori;

4. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile.
5. **Espletati i predetti adempimenti, verificata la completa e regolare esecuzione delle opere di Urbanizzazione (U1) e dopo l'atto di cessione dei parcheggi pubblici posti all'interno del Multipiano, il Comune libererà la garanzia.**
6. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:
 - A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
7. **Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% del programma edificatorio. Tale ultimazione e il perfetto funzionamento costituiscono condizione necessaria per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA) anche parziale, del primo fabbricato.**
8. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
9. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 6

CONDIZIONI DEL/I PERMESSO/I DI COSTRUIRE E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA'

EDILIZIA ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento devono contenere le seguenti **condizioni** (oltre a quelle determinate nel corso della CdS):

- a) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- b) divieto, a carico del titolare del permesso, di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC, solo in casi eccezionali;

2. Il ritiro dei permessi di costruire **relativi agli edifici** da realizzare all'interno del comparto di intervento, sono **subordinati**:

- 1) all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1);
- 2) all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire (eventuale).

3. La presentazione della **Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA)**, per gli edifici, è subordinata:

- a-all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, energia elettrica in bassa tensione rete del gas e telefonica e reti in genere;
- b-al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
- c-alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nei progetti del Procedimento Unico;
- d-alla presentazione della documentazione di cui **all'art.5** della presente convenzione;

ART. 7

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, CONTRIBUTO PER LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO E CONTRIBUTO

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

A) Per quanto attiene agli **oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione** e i **contributi "D" e "S"** dovranno essere corrisposti integralmente sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento del rilascio del/i permesso/i di costruire;

B) Il soggetto attuatore si obbliga a versare alla stipula della presente convenzione urbanistica la somma **di euro 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/oo) quale contributo per la valutazione del beneficio pubblico.**

Il soggetto attuatore versa la somma di **euro 335.000,00** come da bonifico bancario _____ presso la Tesoreria del Comune di Modena Banca Unicredit _____;

C) Il soggetto attuatore si obbliga a versare alla stipula della presente convenzione urbanistica la somma **di euro 150.000,00 (centocinquantamila/oo) quale contributo** per la realizzazione/allestimento dell'area verde di cessione nel comparto denominato "Ex Prolatte"

Il soggetto attuatore versa la somma di **euro 150.000,00** come da bonifico bancario _____ presso la Tesoreria del Comune di Modena Banca Unicredit _____;

2. Le opere di urbanizzazione, da realizzarsi ai sensi del Dlgs 36/2023, verranno realizzate a totale cura e spesa del Soggetto attuatore, così come disciplinato dall'art. 2 della presente convenzione, **senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.**
3. Saranno a totale carico del soggetto attuatore le eventuali spese di bonifica (bellica o ambientale) ai sensi del D.Lgs 152/2006 e normativa vigente in materia, e sistemazione delle aree oggetto di cessione, senza alcuno scomputo del contributo di costruzione.

ART. 8 ACQUISIZIONE AREE COMUNALI

1. Il soggetto attuatore si obbliga ad acquistare alla stipula della presente convenzione urbanistica le aree di proprietà comunale identificate catastalmente al foglio ___ mappali _____ per la somma di euro _____, come determinata dal collegio dei periti del servizio Patrimonio, verbale n. _____ del _____ prot. _____;

ART. 9 AREE OGGETTO DI ESPROPRIO OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a totale cura e spese l'infrastruttura stradale "tornaindietro", compresa delle indennità di esproprio.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a versare all'Amministrazione Comunale, a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Modena, entro 15 gg , successivamente alla determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, le indennità di esproprio, pari complessivamente a Euro _____ (_____), stimate sulla base dei valori di esproprio esplicitati dall'Ufficio Patrimonio come da verbale del Collegio dei periti acquisito agli atti del settore al prot. _____ del _____.
3. Il mancato versamento dell'indennità di esproprio entro di **3 mesi** dall'esecutività del Procedimento Unico (pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione della conferenza di servizi) comporterà la mancata stipula della convenzione urbanistica e la decadenza del titolo/i abilitativo/i.
4. L'indennità di esproprio verrà utilizzata dall'Amministrazione comunale (Servizio Patrimonio) nell'espletamento del procedimento espropriativo.

ART. 10 SANZIONI

2. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle Urbanizzazioni, in conformità al CRONOPROGRAMMA, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 30 giorni calcolati dal termine previsto, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sul soggetto attuatore, l'eventuale maggior spesa.

ART.11 STIPULA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. La presente convenzione urbanistica ha validità di **5 anni** dalla data di efficacia del Procedimento Unico.
2. Con la mancata stipula della convenzione urbanistica, entro 3 mesi dalla data di efficacia del Procedimento Unico, l'amministrazione comunale potrà ripianificare l'area e la sua attuazione

dovrà avvenire con la presentazione di un nuovo strumento attuativo o titolo abilitativo. Le somme versate, a qualsiasi titolo, dal soggetto attuatore all'amministrazione comunale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, non verranno restituite.

ART. 12

SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, acquisto delle aree dal Comune ed ogni altra spesa inerente e dipendente (es. atti di cessione, acquisto, permute, imposte tutte, tasse, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc).

ART. 13

CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. Le sottoscritte imprese dichiarano di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica (presente atto), informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

CAPO II

ART. 1

CESSIONE DI AREE

1. In esecuzione **dell'art. 2, comma 1, lettera A)** della presente convenzione urbanistica, _____, in qualità di proprietario, cede a titolo gratuito, al COMUNE DI MODENA, le aree per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e dotazioni per attrezzatura e spazi collettivi (U2) identificate catastalmente al foglio _____ mappali: _____; **(AREE ROTATORIA + PRO LATTE U2 + PIANO TERRA MULTIPIANO +EVENTUALE)**
2. Patti comuni:
 - Le aree sono cedute in stato di buona manutenzione e prive di servitù e gravami di alcun genere. Ai soli fini fiscali è attribuito agli immobili suddetti ceduti gratuitamente un valore di Euro 51,65 (cinquantuno/65).
 - La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
 - Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
 - La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù attive e passive se e legalmente esistenti.
 - L'eventuale bonifica ambientale delle aree ai sensi del Dlgs 152/2006;
3. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data _____ prot. _____.
4. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 51 Legge n. 342/2000, le cessioni di cui sopra non sono

da intendere rilevanti ai fini dell'IVA ; ad esse si applica l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali di cui agli artt. 20 legge n. 10/1977 e 32 DPR n. 601/1973.

ART. 2 COMPRAVENDITA DI AREE COMUNALI

5. In esecuzione **dell'art. 8, comma 1** della presente convenzione urbanistica, il COMUNE DI MODENA, vende al soggetto attuatore che acquista, le aree per identificate catastalmente al foglio _____ mappali: _____ ; **(COCA COLA + STRADA DEL TIRASSEGNO E STRADA PROSPICIENTE CENTRO CULTURALE)**
6. Patti comuni:
 - Le aree sono cedute in stato di buona manutenzione e prive di servitù e gravami di alcun genere. Ai soli fini fiscali è attribuito agli immobili suddetti ceduti gratuitamente un valore di Euro _____ ;
 - La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
 - Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
 - La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù attive e passive se e legalmente esistenti.
7. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data _____ prot. _____.

ART. 3 OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nell'area di intervento di cui al presente atto, a terzi, la proprietà e l'attuatore, si obbligano a non trasferire le obbligazioni della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
3. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:
 - == di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto a Procedimento unico art. 53 della LR 24/2017 n. _____ pratica edilizia, e alla relativa convenzione urbanistica;
 - == di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

