

# PIANO INSEDIAMENTI AREE PRODUTTIVE SANTA CATERINA A MODENA



## PROGETTO

CONSORZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE AREE E SERVIZI DI MODENA

Luca Biancucci

COMUNE DI MODENA

Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana

Maria Sergio

Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative

Michele Tropea

## N. ELABORATO

**A**

**SCHEMA  
CONVENZIONE  
URBANISTICA**

## CONSULENTI

BRENTO architecture&design [Castagnetti – Pasquale - Poli]

HYDROPRO [Tommaso Musner]

PRAXIS AMBIENTE srl [Carlo Odorici – Roberto Odorici]

ECO EsternoCOntemporaneo [Giulia Gatta – Christian Abate]

AESS Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile [PG Andreoli]

Valeriano Franchi

Massimo Gobbi

## DATA

Novembre 2020

## N. PROTOCOLLO

**PROGETTO A CURA DI**  
**CONSORZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE AREE E SERVIZI DI MODENA**

Direttore: Luca Biancucci

Responsabile tecnico: Silvio Berni

Tecnico: Raffaello Vallone

Responsabile amministrativo: Davide Maselli

**COMUNE DI MODENA**

**Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana**

Dirigente: Maria Sergio

Servizio Progetti complessi e politiche abitative

Responsabile del servizio: Michele Tropea

Tecnico: Filippo Bonazzi

Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni

Responsabile dell'Ufficio: Guido Calvarese

Tecnico: Dario Di Vincenzo

Servizio Pianificazione Ambientale:

Tecnico: Marta Guidi

Ufficio Gestione Strumenti Urbanistici Vigenti

Responsabile dell'Ufficio: Morena Croci

**CON LA COLLABORAZIONE DI**

Servizio Ambiente:

Loris Benedetti

Sara Toniolo

Giorgio Barelli

Unità Impatto Ambientale:

Daniela Campolieti

Ludovica Interlandi

Ufficio Museo Civico Archeologico Etnologico

Silvia Pellegrini

**CONSULENTI**

BRENTO architecture&design [Lorenzo Castagnetti – Francesco Pasquale - Francesca Poli]

HYDROPRO [Tommaso Musner]

PRAXIS AMBIENTE srl [Carlo Odorici – Roberto Odorici]

ECO EsternoCOntemporaneo [Giulia Gatta – Christian Abate]

AESS Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile [Piergabriele Andreoli]

Geologia Valeriano Franchi

Topografia Massimo Gobbi

## SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE

### PREMESSO:

- che il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Modena, redatto ai sensi della L.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune di Modena con riguardo al proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso;
- che il PSC del Comune di Modena è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 mediante Conversione del Piano Regolatore Generale vigente, negli attuali strumenti urbanistici: Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico e Edilizio (RUE); conversione effettuata ai sensi del comma 5 dell'art. 43 della L.R.20/2000;
- che il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi è stato costituito nel 1974 e il Comune di Modena è tra i soci fondatori, oggi con una quota del 43,35%;
- che il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi si propone, ai sensi dell'art. 2 dello Statuto, in particolare al comma 1, lettere b) e d), di:
  1. curare l'attuazione dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per conto dei Comuni del Consorzio e degli altri Enti interessati, oltre alla possibilità d'intervento consortile per le attuazioni dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge n.167 del 18/04/1962, modificata e integrata dalla Legge 865 del 22/10/1971;
  2. assumere ogni altra iniziativa, svolgere funzioni e adottare strategie idonee a realizzare obiettivi ed interventi significativi per lo sviluppo economico equilibrato del territorio, con particolare riferimento all'attività di riqualificazione delle aree industriali ed artigianali esistenti.
- che le competenze, i ruoli, le funzioni e le relazioni che intercorrono tra il Comune di Modena ed il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, nell'ambito dello svolgimento delle attività connesse all'attuazione ed alla gestione dei Piani per Insediamenti Produttivi, sono stati definiti, da ultimo, con propria Deliberazione n. 1624 del 24/09/1997;
- che gli indirizzi generali di programmazione, approvati dall'Assemblea Consorziale con Deliberazione n. 3 del 16/01/2015, individuano un nuovo ruolo per il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi non più solo attuatore di Piani per Insediamenti Produttivi ma anche strumento operativo degli enti locali nel settore delle attività produttive, capace di rispondere

alle sfide del programma Europa2020 nell'ambito della pianificazione, della progettazione, della consulenza, del management e dell'innovazione;

- che nell'ambito della suddetta pianificazione, l'attività dovrà essere volta a promuovere e definire una strumentazione urbanistica incentivante la qualificazione e rigenerazione delle Aree industriali, alla luce dei principi derivanti dalla Legge regionale n. 14/2014 in tema di promozione degli investimenti, nonché della nuova Legge regionale sull'urbanistica n. 24 del 12/12/2017.
- che il Comune di Modena ha avviato il percorso che porterà al rinnovo completo della propria strumentazione urbanistica vigente attraverso la formazione del nuovo PUG come previsto dalla nuova LUR n. 24/2017, strumento all'interno del quale verrà affrontata l'attività di revisione generale della pianificazione degli ambiti da destinare agli insediamenti produttivi, che non può essere affrontata con approccio esclusivamente settoriale e non può prescindere dalle scelte di assetto generale del territorio in via di definizione;
- che il Comune intende improntare le scelte nel campo della pianificazione territoriale al fine di garantire politiche di attrattività e competitività del comparto produttivo, favorendo gli interventi finalizzati a sostenere sia l'ampliamento attività esistenti sia gli insediamenti strategici come definiti ai sensi della LR 14/2014;
- che il Comune di Modena, con la collaborazione del Consorzio per le Attività Produttive di Modena, nel corso del 2017 ha predisposto l' "Atlante degli ambiti produttivi del Comune di Modena" che analizza le realtà produttive di maggior consistenza localizzate nel territorio urbanizzato o in territorio rurale ed individua le aree sede di attività produttive dismesse o pianificate con destinazione produttiva ma non attuate;
- che da tale studio emerge che i principali ambiti produttivi esistenti nel Comune di Modena hanno una struttura morfologica e planivolumetrica che solo in pochi casi consente ampliamenti in loco e che pertanto occorre prevedere nuove aree a destinazione produttiva, proseguendo nelle politiche di sostegno alle imprese, per garantire la competitività e attrattività del settore produttivo modenese;
- che con propria deliberazione n. 482 del 27/09/2016, il Comune di Modena ha dato mandato al Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di predisporre uno studio di fattibilità al fine di valutare la possibilità di prevedere un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in variante agli strumenti urbanistici vigenti nell'area localizzata nella zona Est della Città, interclusa tra la Ferrovia, la Tangenziale e via Santa Caterina, denominata dal PRG vigente come "Zona elementare n. 710 ex Zona territoriale omogenea 'F'" ;
- che il Comune di Modena risulta proprietario di una quota pari a circa il 49% della suddetta area, posta a Modena, in Strada Santa Caterina.

**DATO ATTO:**

- che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 22 in data 26/10/2016 e della Giunta Municipale n. 547 in data 25/10/2016, Consorzio e Comune di Modena hanno rispettivamente approvato il testo dell'Accordo ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990, successivamente formalmente sottoscritto in data 14/11/2016, con cui il Consorzio si è impegnato ad acquistare dal Comune le aree suddette per un corrispettivo di € 1.871.873,00, al fine di soprintendere e dare concreta attuazione alla nuova pianificazione urbanistica prevista per le aree stesse dalla citata propria deliberazione n. 482/2016;
- che lo Studio di fattibilità previsto sull'area e demandato al Consorzio da detta deliberazione municipale, è stato redatto e consegnato ai competenti uffici del Comune di Modena con lettera di trasmissione PG 65797 del 7/5/2018;
- che con deliberazione della giunta Comunale n. 349 del 10/07/2018 è stato approvato lo studio di fattibilità predisposto dal Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi per l'area di via Santa Caterina - classificata dal PRG vigente come zona elementare n. 710 (ex zona territoriale omogenea f) - individuando la procedura dell'accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017, in variante agli strumenti urbanistici comunali, per l'approvazione del piano urbanistico attuativo nella forma di piano insediamenti produttivi (PIP) ex art. 27 della legge n 865/1971
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2018, che approva l'atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 4 comma 2 Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24, il Comune ha definito il quadro della programmazione per la fase di transizione fino all'approvazione del nuovo PUG ed individuato tra gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico l'area di Santa Caterina, con necessità di specifica variante al PSC.

Visto:

- l'accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017, in variante agli strumenti urbanistici comunali, oggetto della deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, con cui è stato approvato il piano urbanistico attuativo nella forma di piano insediamenti produttivi (PIP) ex art. 27 della legge n 865/1971, per l'area di via Santa Caterina - classificata dal PRG vigente come zona elementare n. 710 (ex zona territoriale omogenea f)

**SI SOTTOSCRIVE LA SEGUENTE CONVENZIONE URBANISTICA****ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE**

1. Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi ai sensi degli artt. 1 e 2 dello Statuto consortile procederà all'attuazione del comparto PIP Santa Caterina, facendosi carico della acquisizione delle aree, della realizzazione delle opere di urbanizzazione e assegnando i lotti sulla base di un piano finanziario appositamente predisposto e deliberato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

## **ART. 2 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.i., dell'art. A-26 della Legge Regionale 20/2000, dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi si obbliga:

- a) a realizzare, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, tutte le opere per le infrastrutture e per l'urbanizzazione dell'insediamento funzionali all'intervento;
- b) cedere gratuitamente al Comune, una volta completata la loro realizzazione, le aree dove saranno realizzate le infrastrutture per l'urbanizzazione (U1 e U2);
- c) cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate (U1 e U2).

## **ART. 3 - MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, funzionali all'intervento, risultano definite nel piano urbanistico attuativo, sulla base del quale verranno redatti i progetti delle opere di urbanizzazione nelle diverse fasi previste dal codice degli appalti e approvati dal Consorzio attività produttive aree e servizi, delegato dal Comune per l'attuazione dei Piani Insediamenti Produttivi, come previsto dal art. 2 dello Statuto consortile e ai sensi del art. 27 L. 865/71.

2. I progetti delle opere di urbanizzazione verranno sottoposti a parere tecnico dell'amministrazione comunale. Una volta acquisito parere favorevole, l'approvazione del progetto esecutivo da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, corredata del certificato di validazione, equivarrà a permesso di costruire ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 lett. c) del DPR 380 del 6/6/2001 nonché dell'art. 10, comma 1, lett. c) della L.R. n. 15/2013;

3. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Consorzio incaricherà un tecnico collaudatore, con le modalità previste dalla normativa per le opere pubbliche.

## **ART. 4 - PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Il Consorzio Attività Produttive aree e servizi comunicherà, con congruo anticipo, al Comune di Modena, Settore \_\_\_\_\_ la data della visita di collaudo, il Comune dovrà partecipare alla visita e fare, eventualmente, osservazioni al collaudatore nominato.
2. Il collaudatore procederà alla redazione del certificato di collaudo, valutando anche le osservazioni eventualmente fatte dall'amministrazione comunale; il Consorzio procederà nei termini di legge ad approvare il collaudo e trasmetterlo al Comune di Modena per gli adempimenti di sua competenza.
3. Dalla data di trasmissione del Collaudo tecnico amministrativo approvato la gestione dell'ambito viene trasferita all'amministrazione comunale, in attesa di predisporre gli adempimenti per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.
4. Entro sei mesi dalla data di approvazione del collaudo dovrà essere stipulato l'atto di cessione di cui sopra.

## **ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. I lotti PIP saranno assegnati sulla base di un piano finanziario a pareggio di costi e ricavi che terrà conto degli oneri di acquisizione delle aree di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti gli altri costi di attuazione dell'ambito, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, dell'art. 18 del DPR 380/2001 e dall'art. 31 L.R. 31/2002 e loro successive modifiche ed integrazioni.
2. Pertanto, i Permessi di Costruire non saranno soggetti a oneri di urbanizzazione di cui alla L.10/71 ai sensi dell'art. 2 della medesima norma, in quanto assolti in sede di assegnazione con le modalità sopracitate.

## **ART. 6 - ASSEGNAZIONE DEI LOTTI PIP**

1. Il Consorzio si occuperà dell'assegnazione dei lotti del Piano PIP alle aziende richiedenti, sulla base di criteri che mirano ad incentivare:
  - le buone pratiche progettuali per la sostenibilità Ecologico-Ambientale ed Energetica;
  - le buone pratiche progettuali per l'Adattamento ai Cambiamenti Climatici;
  - il supporto alle imprese territoriali per il rilancio dell'economia;
  - l'attrattività degli investimenti sul territorio.

Il tutto è meglio indicato nell'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano PIP.

## **ART. 7 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10), con decorrenza dalla data della stipula della presente convenzione urbanistica, fatto salvo che le Parti, in

qualunque momento prima della scadenza, non si accordino per una proroga o un rinnovo, anche con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

#### **Art. 8 - VARIANTI**

1. Non costituiscono varianti al Piano Urbanistico Attuativo unicamente le variazioni indicate dalle NTA del piano medesimo; esse, che non modificano gli impegni della presente convenzione, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

#### **ART. 9 - SPESE DEGLI ATTI**

1. Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Modena a cura del rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

#### **ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI**

Nel caso di alienazione di porzioni di aree non attuate, il Soggetto attuatore sarà obbligato:

- ad introdurre norme, prescrizioni ed obblighi, di cui alla presente convenzione, nei rogiti di vendita ai propri aventi causa; anche nel caso che i rogiti fossero eventualmente stipulati prima della trascrizione del presente atto;
- a trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione;
- a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione;

Per quanto non regolamentato dal presente atto di convenzione si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili.

Tutti gli impegni assunti tra le parti e contenuti nella presente convenzione sono da ritenersi determinanti ed essenziali.

*Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (GDPR), gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.*