

**PIANO INSEDIAMENTI AREE PRODUTTIVE - P.I.P.  
"SANTA CATERINA" A MODENA  
in variante al POC,  
variante al PSC e al RUE,  
approvati mediante Accordo di Programma stipulato in data                       
ai sensi degli articoli 4, 59 e 60 legge regionale 24/2017,  
dell'articolo 40 legge regionale 20/2000  
e dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000**

><

**Schema di Proposta di Accordo di Programma per la approvazione  
di variante al Piano Strutturale Comunale  
e al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Modena  
nonché per la contestuale approvazione  
del Piano Insediamenti Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena  
in variante al Piano Operativo Comunale,  
ai sensi degli articoli 4, 59 e 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24,  
dell'articolo 40 della legge regionale 24.03.2000 n. 20,  
dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865  
oggetto di consenso unanime in sede di Conferenza Preliminare  
tenutasi in data 29 ottobre 2021  
Proposta di accordo di Programma sottoscritto in data 29 ottobre 2021**

**Schema di Proposta di Accordo di Programma**  
**per la approvazione di variante al Piano Strutturale Comunale**  
**e al Regolamento Urbanistico Edilizio**  
**del Comune di Modena nonché per la contestuale approvazione**  
**del Piano Insediamenti Aree Produttive - P.I.P. "Santa Caterina"**  
**in variante al Piano Operativo Comunale**  
**ai sensi degli articoli 4, 59, 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24,**  
**dell'articolo 40 della legge regionale 24.03.2000 n. 20,**  
**dell'articolo 34 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267,**  
**e dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865**  
**a valere tra**

**Comune di Modena**, con sede in 41121 Modena MO alla piazza Grande 16, codice fiscale e partita IVA 00221940364, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC comune.modena@cert.comune.modena.it, agente in persona del Dirigente del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative, Michele Tropea, nato a [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Modena n. 68 del 14 ottobre 2021 e delega del Sindaco prot. 329295 del 02/11/2021, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "*Comune*",

**e**

**Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi**, con sede in Modena MO 41122 alla strada via Razzaboni n. 82, codice fiscale 80009350366 e partita iva 01282720364, indirizzo posta elettronica certificata - PEC cap.modena@pec.it, agente in persona del Direttore Generale Luca Biancucci, nato a [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede del Consorzio che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 26 del 04 ottobre 2021, posta agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "*Consorzio*" o "*Soggetto Attuatore*",

**e**

**Provincia di Modena**, con sede in Modena MO al viale Martiri della Libertà 24, codice fiscale 01375710363, indirizzo posta elettronica certificata - PEC provinciadimodena@cert.provincia.modena.it, agente in persona del Dirigente del Servizio Programmazione Urbanistica Scolastica e Trasporti dott. ing. Daniele Gaudio, giusta delega

atto n. 134 del 08/09/2021, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di Atto della Provincia di Modena n. 171 del 29/10/2021, posto agli atti del Comune, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "*Provincia*",

**dato atto che (I)**

- I.1** il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi è un ente pubblico, costituito quale consorzio ai sensi dell'articolo 31 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 tra il Comune di Modena (con una quota di partecipazione pari al 43,35%), il Comune di Bastiglia, il Comune di Bomporto, il Comune di Campogalliano, il Comune di Camposanto, il Comune di Castelfranco Emilia, il Comune di Castelnuovo Rangone, il Comune di Nonantola, il Comune di Novi di Modena, il Comune di Ravarino, il Comune di San Cesario sul Panaro, il Comune di Soliera e il Comune di Spilamberto, con lo scopo di perseguire il riassetto e lo sviluppo economico del territorio, con particolare riguardo alla crescita equilibrata dei settori produttivi;
- I.2** gli Enti territoriali soci, nell'approvare lo Statuto del Consorzio, hanno per esso individuato, all'articolo 2 comma 1, lettere a), b), c), tra le altre, le seguenti finalità: (i) "*assumere il ruolo di coordinamento e raccordo della pianificazione territoriale, riguardante gli insediamenti produttivi, collaborando alla formazione ed all'aggiornamento dei Piani per gli Insediamenti Produttivi nel contesto della programmazione provinciale e regionale*"; (ii) "*curare l'attuazione dei Piani per gli Insediamenti Produttivi 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 18.4.1962, modificata ed integrata dalla legge 865 del 22.10.1971*"; (iii) "*assumere ogni altra iniziativa, svolgere funzioni ed 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*";
- I.3** il Documento Programmatico 2019/2024 approvato dall'Assemblea dei soci del CAP evidenzia un importante ruolo attivo per il Consorzio: (i) confermando la sua vocazione di strumento operativo degli Enti Locali nel settore delle attività produttive, chiamato a porre in essere azioni sinergiche (pianificazione, progettazione, consulenza, management, innovazione) per l'attuazione della Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile del nuovo quadro strategico delle Nazioni Unite, articolata sulle

dimensioni ambientale, sociale ed economica; (ii) rafforzando il proprio ruolo di attore operativo a sostegno delle imprese nell'ambito di progetti specifici (progetto D.A.S.T. - Ex Fonderie; progetto Fonderie Cooperative di Modena; PIP Santa Caterina in Modena; PIP Gazzate a Nonantola); (iii) assumendo un ruolo quale soggetto di riferimento negli interventi di riqualificazione e rigenerazione del territorio, di innovazione, di infrastrutturazione, nel perseguimento degli obiettivi urbanistici individuati dalla legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24; (iv) svolgendo un ruolo attivo nell'ambito delle attività di contributo alla pianificazione e alla definizione degli Accordi Operativi, di promozione della definizione di una strumentazione urbanistica incentivante la rigenerazione e la qualificazione delle Aree Industriali, il tutto assumendo quali linee guida i principi derivanti dalla legge regionale n. 14/2014 in tema di promozione degli investimenti nonché dalla richiamata legge 21 dicembre 2017 n. 24;

**considerato che (II):**

- II.1** il Comune, ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, ha avviato il procedimento di approvazione di una variante generale che unificherà e conformerà le previsioni dei Piani urbanistici attualmente vigenti ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG), conducendo al completo rinnovo della strumentazione urbanistica;
- II.2** nell'ambito della elaborazione del PUG si colloca anche l'attività di revisione generale della pianificazione degli ambiti da destinare ad insediamenti produttivi, attività che, più di altre, necessita, per essere svolta, di allontanarsi da visioni atomistiche e settoriali, definendo le scelte all'interno della complessiva visione generale del territorio;
- II.3.** il Comune intende improntare le proprie scelte nel campo della pianificazione territoriale al perseguimento di politiche di attrattività e competitività del comparto produttivo, favorendo gli interventi finalizzati a sostenere sia l'ampliamento delle attività esistenti sia gli insediamenti strategici come definiti dalla legge regionale 18 luglio 2014 n. 14;
- II.4** il Comune, ritenendo comunque opportuno, in ragione dei tempi necessari per la elaborazione della pianificazione generale di cui al precedente punto II.1, evitare il determinarsi di situazioni di disallineamento tra la pianificazione e le esigenze del tessuto produttivo, con la collaborazione del Consorzio, nel corso dell'anno 2017, ha predisposto un "*Atlante degli ambiti produttivi del Comune di Modena*", documento

che riporta i risultati di uno studio ove vengono analizzate le realtà produttive di maggior consistenza localizzate nel territorio urbanizzato o in territorio rurale e vengono individuate le aree sede di attività produttive dismesse o pianificate con destinazione produttiva, ma non attuate;

- II.5** lo studio di cui al precedente punto II.4 evidenzia come i principali ambiti produttivi esistenti nel territorio del Comune di Modena abbiano una struttura morfologica e planivolumetrica che soltanto in pochi casi consente ampliamenti in loco, caratteristica questa che prefigura la necessità di pianificare la classificazione di nuove aree a destinazione produttiva, proseguendo nelle politiche di sostegno alle imprese da tempo in atto da parte del Comune, funzionali a preservare e sviluppare la competitività e l'attrattività del settore produttivo presente nel territorio;
- II.6** lo studio di cui al precedente punto II.4 ha consentito di verificare che le aree P.I.P. attuate o in corso di attuazione sul territorio del Comune di Modena per insediamenti artigianali o industriali sono sostanzialmente sature, residuando esclusivamente due lotti all'interno del comparto P.I.P. n. 10 (il lotto 3 e il lotto 9/b, per una superficie fondiaria complessiva pari a 12.824 mq.) per i quali sono pervenute al Consorzio richieste di assegnazione da parte di operatori economici già insediati, assegnazioni che, una volta perfezionate, esauriranno le aree disponibili;
- II.7** si è avvertita pertanto l'esigenza, nelle more del percorso procedimentale che condurrà alla approvazione del PUG, di verificare la possibilità di reperire sul territorio aree che, prevalentemente in ragione delle dimensioni e della contiguità con ambiti già antropizzati, ma destinati a funzioni diverse da quella residenziale, consentano di offrire agli operatori economici soluzioni per allocare funzioni produttive senza che vi sia la necessità di attuare scelte strategiche (da riservare queste, come detto, alla deliberazione dello strumento di pianificazione generale), con l'obiettivo di superare il periodo di transizione verso il nuovo strumento di pianificazione generale avendo la possibilità di dare comunque risposte ad esigenze di insediamento provenienti dagli operatori economici;

**dato atto che (III):**

- III.1** dando corpo a quanto focalizzato alla precedente premessa (II), il Consorzio, di concerto con Comune, Enti pubblici, Associazioni imprenditoriali, Ordini e Collegi professionali, ha attivato un progetto pilota per la riqualificazione, valorizzazione e rigenerazione dell'ambito industriale denominato "*Torrazzi*" muovendo dalla

definizione del quadro conoscitivo, quadro conoscitivo per la elaborazione del quale ha bandito un concorso di idee tramite procedimento ad evidenza pubblica;

**III.2** con deliberazione n. 482 approvata dalla Giunta Comunale in data 27 settembre 2016 avente ad oggetto "*Linee di indirizzo per la predisposizione di uno studio di fattibilità volto all'insediamento di attività produttive mediante PIP nell'area denominata "Zona elementare n. 710" dal vigente PRG*", il Comune di Modena ha deliberato di conferire mandato al Consorzio per la predisposizione, in collaborazione con il Settore Pianificazione e sostenibilità Urbana del Comune, di uno studio di fattibilità funzionale a verificare la sussistenza dei presupposti per pianificare un P.I.P. nell'area di via Santa Caterina nella zona est di Modena, urbanisticamente classificata all'interno della "*Zona elementare n. 710*", delimitata: a nord dal polo produttivo esistente "*Torrazzi*"; a est dalla tangenziale est "*Boris Pasternak*"; a sud dalla linea ferroviaria storica Milano - Bologna; a ovest da aree inedificate;

**III.3** la delibera di cui al precedente punto III.2, dopo aver dato conto della proprietà in capo al Comune di Modena di una parte significativa delle aree interne al perimetro definito al medesimo punto III.2 nonché della prefigurata cessione al Consorzio delle aree medesime, ha così motivato la decisione: "*- l'area, data la conformazione fisica e le infrastrutture al contorno, di fatto, si presenta come interclusa ed è, inoltre, direttamente connessa al sistema della grande viabilità (tangenziale Est); - l'area, dunque, potrebbe configurarsi, in prospettiva, come un ampliamento naturale del polo produttivo dei "Torrazzi" dotato di servizi ed infrastrutture capaci di minimizzare i costi dello sviluppo urbano, utilizzando e sfruttando convenientemente le risorse esistenti; - per approfondire il suddetto scenario è necessario procedere alla predisposizione di un apposito studio di fattibilità che, attraverso gli approfondimenti di merito, consentirà di valutare concretamente la possibilità di prevedere un Piano per Insediamenti Produttivi (PIP), da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica nell'area individuata nonché le contestuali varianti agli strumenti urbanistici vigenti*";

**III.4** il Consorzio, recepita, mediante sottoposizione ai propri competenti organi, l'indicazione del consorziato Comune di Modena, ha dato corso, parallelamente alla predisposizione dello studio di fattibilità di cui al precedente punto III.2, ad ogni opportuno approfondimento tecnico e giuridico funzionale alla individuazione dello strumento procedimentale maggiormente congruo ed efficace per la approvazione del

P.I.P., una volta che se ne fosse accertata la effettiva fattibilità nell'area oggetto di studio;

- III.5** in particolare il Consorzio, muovendo dalla considerazione della convergente volontà manifestata da due soggetti pubblici di procedere allo studio della fattibilità e, in ipotesi di esito positivo delle attività di studio, alla definizione e attuazione del P.I.P., ha verificato se fossero o meno sussistenti i presupposti per la attivazione del procedimento di accordo di programma, strumento tra i più efficaci per consentire un celere e approfondito confronto tra la totalità delle amministrazioni e degli enti competenti in ordine alla sussistenza dei presupposti per la approvazione di strumenti di pianificazione e programmazione;

**considerato che (IV):**

- IV.1** il procedimento di accordo di programma trova disciplina generale nell'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 nonché declinazione, per quanto attiene l'ambito urbanistico, nell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e negli articoli 59 e 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24;
- IV.2** l'articolo 59 della L.R. 24/2017, per quanto qui di rilievo, dispone: *"per la definizione e l'attuazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più Comuni o di altri enti pubblici con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, il Sindaco, il Sindaco metropolitano, il Presidente del soggetto d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, o il Presidente della Regione, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera, intervento o programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma"*;
- IV.3** il convergente interesse del Comune di Modena e dei tredici Comuni della provincia di Modena che hanno dato vita al Consorzio integra ex se il requisito della azione integrata e coordinata di più enti pubblici verso la realizzazione dell'intervento prefigurato, inserito nella pianificazione del Consorzio e, come tale, parte di una più complessa pianificazione di valenza sovracomunale;
- IV.4** il requisito dal *"rilevante interesse pubblico"*, normativamente previsto quale condizione per l'utilizzo del procedimento di accordo di programma, è integrato da almeno due distinti profili, il primo di carattere specifico (inerente il rilievo delle previste opere pubbliche connesse alla attuazione del futuro comparto nonché delle funzioni che si prevede vengano in esso ad insediarsi), il secondo di carattere generale (derivante dalla natura propria, definita normativamente, dei piani da destinare ad

insediamenti produttivi), assumendo nel caso di specie le declinazioni evidenziate alle successive premesse (V) e (VI);

**dato atto che (V):**

- V.1** la elaborazione del Piano Insediamenti Produttivi Santa Caterina ha evidenziato rilevanti profili specifici di interessi pubblico connessi alla sua attuazione, positivamente incidenti sull'assetto complessivo dell'Ambito Produttivo "Torrazzi" e sulla caratterizzazione dello sviluppo dell'insediamento produttivo previsto per il comparto "Santa Caterina";
- V.2** il disegno urbanistico all'interno del quale è incardinato l'intervento del comparto "*Santa Caterina*" prefigura un apporto perequativo del nuovo insediamento nel contesto di una generale riqualificazione e rigenerazione dell'intero ambito produttivo, da integrare nel più complessivo contesto del progetto pilota "*Rigenerazione dei Torrazzi*" (#FaRelab);
- V.3** si prevede un apporto del Soggetto Attuatore in termini sia di approfondimento progettuale sia di diretto coinvolgimento nel cofinanziamento di opere, interne ed esterne al comparto, volte alla riqualificazione complessiva dell'Ambito produttivo nelle sue componenti esistente e in progetto;
- V.4** sotto il profilo dell'apporto del Soggetto Attuatore all'approfondimento progettuale, si prefigura l'assunzione di uno specifico impegno alla predisposizione di uno studio preliminare, esteso alla redazione del relativo documento di indirizzo (masterplan), volto alla individuazione delle coordinate di valorizzazione e riqualificazione integrale dell'ambito, nel perseguimento di puntuali obiettivi di interesse pubblico;
- V.5** nel contesto che verrà definito dal masterplan di cui al precedente punto V.4 il Soggetto Attuatore sarà impegnato a porre in essere le azioni esecutive in esso individuate come prioritarie, facendosi carico a tal fine di un investimento non inferiore, in termini di risorse finanziarie, all'importo di euro 200.000,00 (duecentomila/00). Tali azioni esecutive saranno riferibili alla realizzazione di opere esterne al Comparto e funzionali a riqualificare e valorizzare l'ambito produttivo complessivo;
- V.6** accanto a quanto verrà definito dalla elaborazione del masterplan da predisporci ai sensi del precedente punto V.4, gli approfondimenti preliminari hanno evidenziato l'opportunità di realizzare una ulteriore dotazione di parcheggi pubblici al servizio dell'Ambito produttivo, dotazione dimensionata in ragione di 60 posti auto da allocare su un'area, esterna al comparto "*Santa Caterina*", avente superficie pari a circa 2.700



mq e un contributo per la realizzazione della Rotatoria di via Santa Caterina, comprensivi di acquisizione aree, ponendo a carico del Soggetto Attuatore il relativo onere per parcheggio e rotatoria previsto in euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00);

- V.7** per quanto attiene la caratterizzazione del prefigurato insediamento produttivo, riveste particolare interesse pubblico l'introduzione di specifico vincolo funzionale, riservando una quota significativa degli spazi in progetto alla allocazione di specifiche attività di ricerca, sviluppo e innovazione nelle filiere delle quali sarà previsto il prioritario insediamento;

**dato altresì atto che (VI):**

- VI.1** per quanto attiene i profili di "rilevante interesse pubblico" a valenza generale, ravvisabili nella natura stessa dei piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, gli stessi sono innanzitutto desumibili direttamente dal dato normativo di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, in quanto, una volta approvati, i P.I.P. sono, ex lege, dichiarati di pubblica utilità proprio in ragione della rilevanza dell'interesse pubblico sotteso alla loro attuazione (così l'articolo 27 comma 5: *"le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto della presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità"*);
- VI.2** la giurisprudenza anche di recente (Consiglio di Stato, Sezione IV, 2 gennaio 2019 n. 22; id. 13 febbraio 2020 n. 1158; id. 11 gennaio 2021 n. 376) ha riconosciuto ai P.I.P. prioritario ruolo di interesse pubblico, tale da giustificare la dichiarazione di pubblica utilità immanente alla loro approvazione, e ciò in qualità di: (i) strumento urbanistico attuativo funzionale ad incentivare l'espansione del tessuto produttivo sul territorio comunale; (ii) strumento di politica economica avente funzione di incentivazione delle attività di impresa sul territorio tramite l'offerta della possibilità di ottenere, previa espropriazione e urbanizzazione, ad un corrispettivo significativamente inferiore rispetto a quello determinato dal mercato, le aree occorrenti per l'impianto o l'espansione delle iniziative imprenditoriali;
- VI.3** la dichiarazione di pubblica utilità attribuita ex lege ad un intervento implica che il legislatore abbia attribuito all'interesse ad esso sotteso una valenza di prioritario interesse pubblico, e ciò anche in ragione degli interessi costituzionalmente garantiti (diritto di proprietà) sui quali è previsto che lo stesso possa incidere (articolo 42 della

Costituzione: *"la proprietà è pubblica o privata ... La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti ... La proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale"*);

- VI.4** la Pubblica Amministrazione persegue, attraverso l'espropriazione, interessi pubblici di carattere generale, come tali rilevanti, innanzitutto in quanto idonei a prevalere su un diritto fondamentale quale quello di proprietà, riconosciuto come Diritto dell'Uomo dalla CEDU (articolo 1 del Protocollo Addizionale siglato a Parigi il 20 marzo 1952);
- VI.5** il rilevante interesse pubblico insito nelle azioni volte a favorire l'insediamento di attività produttive sul territorio è focalizzato esplicitamente dalla Circolare della Regione Emilia Romagna 13 maggio 2015 prot. 308657 avente ad oggetto: *"accordi di programma per la realizzazione, ammodernamento e ristrutturazione di insediamenti produttivi"*, circolare ove si evidenzia: *"(l'à) legislazione regionale ... negli anni successivi, è ricorso ripetutamente all'accordo di programma in quanto consente: - di definire e coordinare una pluralità di impegni e attività necessari per il raggiungimento di un determinato risultato, anche se destinati a svolgersi in un arco di tempo medio lungo; - di coordinare non solo misure e politiche territoriali, ma anche investimenti finanziari, attività amministrative, scelte operative, qualora siano tutti indispensabili al raggiungimento di detto risultato di interesse comune; - di integrare l'azione sia di pubbliche amministrazioni sia dei soggetti privati interessati, cosicché l'accordo di programma può perseguire, in tal modo, finalità pubbliche ma anche private di interesse generale (anche dette di interesse pubblico o di pubblica utilità); - di apportare variante a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, conformandone le previsioni al progetto oggetto dell'accordo; di avere il valore e gli effetti di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità nonché di titolo abilitativo edilizio (ove siano presenti i requisiti e presupposti richiesti dalla legge per l'intervento). Per queste sue caratteristiche, anzi, l'accordo di programma è stato prescelto dal legislatore regionale come modalità unica per l'approvazione dei programmi di riqualificazione urbana, di cui alla L.R. n. 19 del 1998 (piani urbanistici a scala urbana per la riqualificazione di aree degradate, dismesse o in corso di dismissione, con il diretto e pieno coinvolgimento dei privati interessati) ... Si rilevano dunque numerose disposizioni regionali in materia urbanistica che riconoscono espressamente di*

*interesse pubblico l'insediamento, l'ampliamento, la ristrutturazione, il frazionamento, ecc. di insediamenti produttivi, e in particolar modo di quelli che presentano un elevato grado di innovazione e di specializzazione intelligente dei prodotti e dei processi produttivi, che valorizzano i progetti di ricerca, la responsabilità sociale d'impresa, la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti, ecc. In conclusione, alla luce dell'evoluzione legislativa fin qui descritta, si ritiene che le Amministrazioni comunali possano promuovere la stipula di un accordo di programma, di cui all'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000, per realizzare iniziative imprenditoriali che presentino i caratteri appena indicati";*

**VI.6** la Circolare 308657/2015, nel definire l'interesse pubblico insito nel favorire gli insediamenti produttivi e nel riconoscere alla dichiarazione di pubblica utilità valenza di interesse pubblico generale, conferma la correttezza della scelta del procedimento di accordo di programma quale strumento di elezione per la approvazione di un P.I.P. programmato da una pluralità di enti pubblici;

**VI.7** sussiste pertanto, già nella qualificazione attribuita ex ante del legislatore nazionale ai piani da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 865/1971, nonché nell'esplicito indirizzo di politica economica ipostatizzato dalla Regione Emilia Romagna in numerosi suoi atti legislativi e amministrativi volt a favorire gli insediamenti delle attività produttive, la valenza del P.I.P. quale intervento di rilevante interesse pubblico, tale da confermare la sussistenza dei presupposti di legittimazione, per una pluralità di enti pubblici, al ricorso alla procedura di accordo di programma per la loro approvazione;

**dato altresì atto che (VII):**

**VII.1** il Comune di Modena, all'interno dell'area di via Santa Caterina delimitata dai confini di cui al punto III.2 della precedente premessa (III), è proprietario dei terreni censiti al catasto come segue:

Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Modena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Catasti - Comune di Modena (codice F257) Provincia di Modena

Catasto Terreni

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	37		prato U		13	19		7,49	4,09

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	

	a			ha	a	ca		dominical e	agrario
102	159		terr n form		00	60			

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca			
102	410		semin irrig 2	1	28	34		127,26	149,13

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	424		incolt ster		11	02			

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	472	AA	seminativo 1		81	00	IA14A	82,41	98,31
		AB	semin irrig 2		60	86	IA14A	60,35	70,72

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	505		prato irrig 1	3	08	82		334,93	342,91

**VII.2** dando attuazione alla deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Modena n. 547 in data 25 ottobre 2016 e alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 22 in data 26 ottobre 2016, il Comune e il Consorzio hanno stipulato in data 14 novembre 2016, Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990 n. 241 mediante il quale il Comune si è impegnato ad alienare al Consorzio, che si è impegnato ad acquistare, i terreni di cui al precedente comma VII.1 (nel seguito, anche, "*Immobili Comune 1*"), terreni la cui detenzione è stata trasferita dal Comune al Consorzio in data 15 novembre 2016;

**VII.3** il Comune di Modena, all'interno dell'area di via Santa Caterina delimitata dai confini di cui al punto III.2 della precedente premessa (III), è altresì proprietario dei terreni censiti al catasto come segue, non compresi nell'ambito della promessa di vendita di cui al precedente punto IV.2 (nel seguito, anche, "*Immobili Comune 2*"):

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario

102	412		seminativo 2		11	38		10,58	12,34
-----	-----	--	-----------------	--	----	----	--	-------	-------

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	413		incolt ster		07	12			

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	414		seminativo 2		00	70		0,65	0,76

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	415		prato irrig 1		05	29	IA14A	5,38	5,87

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	416		prato irrig 1		02	36	IA14A	2,40	2,62

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	417		incolt ster		15	93			

**VII.4** all'interno dell'area di via Santa Caterina delimitata dai confini di cui al punto III.2 della precedente premessa (III) sono altresì presenti immobili in proprietà delle persone fisiche e giuridiche private di cui ai successivi punti da VII.5 a VII.7;

**VII.5** in proprietà di Eurozinco s.r.l., con sede in Castelfranco Emilia MO, codice fiscale 00280100363 (nel seguito, anche, "*Immobile Eurozinco*");

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	467	AA	seminativo 1	1	54	00	IA14A	156,68	186,91
		AB	semin irrig 2		09	70	IA14A	9,62	11,27

**VII.6** in proprietà di Inrete Distribuzione Energia s.p.a., con sede in Bologna BO, codice fiscale 03479071205 (nel seguito, anche, "*Immobile Inrete*");

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario

102	506		prato irrig 1		69	18		75,03	76,82
-----	-----	--	---------------	--	----	----	--	-------	-------

**VII.7** in proprietà in ragione di ¼ di Antonio Masini, nato a Modena il 27.11.1966, codice fiscale MSN NTN 66S27 F257Y, e in ragione di ¾ di Anna Raimondi, nata a Serramazzoni MO il 02.02.1942, codice fiscale RMN NNA 42B42 F357X (nel seguito, anche, "*Immobile Raimondi - Masini*"):

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	13		seminativo 3	1	10	0		90,90	105,10

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	15		prato U		08	41		4,78	2,61

dati identificativi		dati classamento							
foglio	particella	porz	qualità classe	superficie			deduz	reddito in euro	
				ha	a	ca		dominical e	agrario
102	517		seminativo 3	4	39	57		363,23	419,99

#### **dato ancora atto che (VIII):**

**VIII.1** le aree di cui alla precedente premessa (VII) denominate Immobili Comune 1, Immobile Eurozinco, Immobile Inrete e Immobile Raimondi - Masini sono tutte classificate urbanisticamente all'interno della Zona Elementare n. 710 – Area 01, Area 02 e Area 03 soggette alla seguente disciplina: "*Zona Elementare n. 710 – Ambito IV.b1 “Ambito per i nuovi insediamenti – Aree di espansione residenziali e miste a rilevante destinazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive”, ex Zona Territoriale Omogenea: F - Ubicazione: Ferrovia Stato - Superficie Territoriale: mq. 161.036. Prescrizioni relative alle aree comprese nella Zona Elementare: Area 01 Disciplinata dal POC: l'area è destinata ad Attrezzature Generali. Destinazioni ammesse: E/1, E/3, E/4, E/9, G/1, G/4 e G/6. Altezza massima per Attrezzature Generali: 2 p+pt ; Area 02 Disciplinata dal RUE: l'area è destinata a Servizi di Interesse Collettivo. L'area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche. Destinazioni Ammesse: G/4; Area 03 Disciplinata dal RUE: l'area è destinata a Servizi di Interesse Collettivo. Destinazioni ammesse: G/4"*;

**VIII.2** le aree di cui alla precedente premessa (VII), denominate Immobili Comune 2 sono tutte classificate all'interno della Zona Elementare n. 720 Area 04, soggetta alla

seguente disciplina: "Zona Elementare n. 720 – Ambito Va “Ambito specializzato per attività produttiva – Aree di rilievo Comunale” - ex Zona Territoriale Omogenea: D - Ubicazione: tangenziale, str. Minutara (Torrazzi sud-k2) - Superficie Territoriale: mq. 346.101. Le nuove costruzioni sono subordinate a indagine geologica di dettaglio (DM LLPP 11.3.88). Prescrizioni relative alle aree comprese nella Zona Elementare Area 04. Area 04 Disciplinata dal RUE. L'area è disciplinata dal P.I.P.. È consentito l'intervento edilizio diretto con permesso di costruire convenzionato. La zona è destinata esclusivamente alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti con funzioni complementari. L'altezza massima consentita è di 4,00 ml (piano terra). Destinazioni ammesse: C/1, C/2, C/3, D/8b. Capacità insediativa per Funzioni Produttive: 300 mq";

**VIII.3** la Zona Elementare n. 710 è classificata dal Piano Strutturale Comunale all'interno dell'ambito "IV - Ambito per i nuovi insediamenti. b1 - Aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive";

**VIII.4** la Zona Elementare n. 720 è classificata dal Piano Strutturale Comunale all'interno dell'ambito "V - Ambito specializzato per attività produttiva. a - Aree di rilievo comunale";

#### **dato ulteriormente atto che (IX):**

**IX.1** il Consorzio, dando attuazione alle linee di indirizzo indicate dal Comune mediante la deliberazione di Giunta Comunale n. 482 del 27 settembre 2016, ha predisposto lo Studio di Fattibilità inerente l'insediamento nell'area di via Santa Caterina di cui alla precedente premessa (III), consegnandolo al Comune, completo dei suoi elaborati, tramite lettera di trasmissione P.G. n. 65797 in data 07 maggio 2018 (nel seguito, anche "SdF");

**IX.2** il Comune, ricevuto lo SdF, all'esito del suo esame in sede tecnica, con deliberazione della Giunta Comunale n. 349 in data 10 luglio 2018, lo ha approvato, adottando prescrizioni;

**IX.3** la medesima delibera di Giunta Comunale n. 349 in data 10 luglio 2018 dopo aver richiamato la circolare regionale 13 maggio 2015 P.G. n. 0308657, ha avuto cura di precisare: "- che, sulla base del suddetto Studio di fattibilità e tenendo conto che le aree in oggetto si trovano in una posizione strategica sia quanto al collegamento con il sistema infrastrutturale e produttivo esistente, sia come naturale ampliamento del comparto produttivo dei Torrazzi, l'operazione di completamento urbanistico assume

*senza dubbio le caratteristiche di rilevante interesse pubblico; - che la vocazione produttiva dell'area S. Caterina potrà quindi trovare una sua concreta attuazione attraverso l'approvazione da parte del Comune di Modena di una variante specifica al Piano Strutturale Comunale vigente (PSC) e di un Piano Urbanistico Attuativo, nelle forme del Piano degli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971, in conformità alle disposizioni dettate dall'art.4 della nuova LUR n. 24/2017 per la gestione delle procedure urbanistiche nella fase transitoria fino all'approvazione del nuovo PUG; - che, stante il rilevante interesse pubblico della proposta progettuale e la necessità la sua realizzazione avvenga attraverso l'azione integrata e coordinata di più enti pubblici, si individua nel ricorso allo strumento dell'Accordo di programma in variante ai piani, come previsto dagli artt. 59 e 60 della L.U.R. 24/2017, la procedura più idonea ed efficace per il raggiungimento della conformità urbanistica della proposta progettuale ... Ritenuto altresì che per la predisposizione degli elaborati e dei contenuti necessari per l'avvio della procedura dell'Accordo di programma in variante ai piani ... risulta opportuno organizzare un gruppo di progettazione unitario tra il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e il Comune di Modena e che le attività e i compiti possano essere così ripartiti tra i due enti: - il Comune di Modena, per mezzo dei suoi tecnici in collaborazione sinergica con i tecnici del Consorzio, si occuperà di predisporre gli atti e gli elaborati relativi alla parte procedurale di variazione della strumentazione urbanistica comunale, sulla base degli schemi e indicazioni contenuti nello studio di fattibilità già predisposto dal Consorzio; - il Consorzio, a sua volta, si farà carico di predisporre il rilievo plano-altimetrico dell'area coinvolta e tutti gli elaborati specialistici previsti per la completa redazione degli elaborati di dettaglio dell'Accordo di Programma ... - il Consorzio, altresì, una volta approvato l'Accordo di programma, avrà cura di predisporre il progetto delle opere di urbanizzazione e procedere, con risorse proprie, all'attuazione del comparto";*

- IX.4** il Consorzio, con deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione n. 17 in data 26 luglio 2018, ha preso atto, recependone i contenuti, della deliberazione di Giunta Comunale n. 349 in data 10 luglio 2018, conferendo mandato al proprio Direttore Generale per la gestione della "*fase di progettazione unitaria e coordinata tra il Consorzio Attività Produttive e il Comune di Modena, necessaria a predisporre il rilievo plano-altimetrico dell'area coinvolta e tutti gli elaborati specialistici previsti per la completa redazione degli elaborati di dettaglio dell'Accordo di Programma*";



- IX.5** il Comune e il Consorzio, per quanto di rispettiva competenza, secondo le indicazioni contenute negli atti deliberativi di cui ai precedenti punti IX.2, IX.3 e IX.4, hanno predisposto gli opportuni elaborati relativi al P.I.P. in variante al POC nonché relativi alle varianti agli ulteriori strumenti urbanistici comunali e, con atto 20 marzo 2019 prot. 172, li hanno trasmessi al Comune;
- IX.6** in momento successivo alla trasmissione di cui al punto IX.5, il Comune ha ricevuto gli elaborati del Progetto di Riqualficazione e Ampliamento del Centro Commerciale "*I Portali*". Tale progetto ha subito un forte rallentamento a causa della pandemia da Covid-19 ed al momento non è ipotizzabile una tempistica attuativa. Si precisa inoltre che il presente procedimento non tiene conto della suddetta proposta progettuale;
- IX.7** il Comune e il Consorzio hanno provveduto alle opportune modifiche del masterplan di cui al precedente punto IX.5, recependo le indicazioni desumibili dal progetto di riqualficazione di cui al precedente punto IX.6 e redigendo gli elaborati costitutivi del progetto del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (Zona P.I.P. 25 "*Santa Caterina*"), progetto che conclude evidenziando i seguenti, principali, parametri urbanistici e edilizi:

<i>Superficie territoriale</i>	<i>mq. 98.638</i>
<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq. 60.767</i>
<i>Superficie utile di progetto</i>	<i>mq. 36.460</i>
<i>Altezza max</i>	<i>m. 18,00</i>
<i>Aree verdi di U2</i>	<i>mq. 10.509</i>
<i>Parcheggi di U2</i>	<i>mq. 5.029</i>
<i>Superficie aree di U1 di progetto</i>	<i>mq. 10.182 (strade marciapiedi e ciclabile)</i>
<i>Parcheggi pubblici di progetto complessivi (PP)</i>	<i>n. 245 posti</i>
<i>Parcheggi privati obbligatori</i>	<i>Art. 24.4 norme PSC-POC-RUE</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>C/2/3/6 - D/1/7 – G/1/4/6 in relazione a: a) Produttivo industriale e artigianale legato ai settori: automotive, meccanica, mecatronica, elettronica, informatica, robotica, biomedicale. b) Impianti di produzione di macchine agricole e per le trasformazioni dei prodotti agroalimentari. c) Laboratori e Uffici per la ricerca e innovazione delle filiere a) e b), tali attività devono essere previste per una superficie minima di 5.000 mq.</i>
<i>Verde privato</i>	<i>Secondo le prescrizioni delle tavole di</i>

	<i>progetto</i>
<i>Tipologie edilizie</i>	<i>Schiere o singole</i>

**IX.8** accompagnandoli con atto di trasmissione acquisiti agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana in data 21/02/2019, acquisiti agli atti del Settore prot. n. 55937, successivamente integrati in data 16/03/2020 prot. n. 77030 e in data 12/05/2020 prot. n. 122461, fasc. 2018/01, class. 06.02.03, il Consorzio ha provveduto al deposito presso il Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana del Comune di Modena, in conformità a quanto definito mediante gli atti di cui alla precedente premessa (III) e alla presente premessa (IX), degli elaborati del "*Piano Insediamenti Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena" (Zona P.I.P. 25 "Santa Caterina") in Variante al POC, in Variante al PSC e al RUE" (Zona P.I.P. 25 "Santa Caterina")*" come di seguito elencati:

A	Convenzione
B0	Schema Accordo
B1	Variante Urbanistica (Relazione)
B2	Variante PSC-POC-RUE (Tavola)
B3	Valsat Variante
B4	Variante Al Piano PIP
B5	Variante Classificazione Acustica
C	Estratti Catastali
D	Inquadramento
E	Rilievo
F1	FOTO (Tavola)
F2	FOTO (Relazione)
G1	Masterplan
G2	Planivolumetrico
H1	Mobilità
H2	Traffico
I1	Verde (Tavola Planimetria Generale)
I2	Verde (Tavola Sezioni Ambientali)
I3	Verde (Tavola Sezioni Stradali)
I4	Verde (Relazione E Piano Manutenzione)
I5	Verde (Computo)
J1	Impianti Fognature
J2	Impianti Rete Idraulica
K1	Impianto Elettrico

K2	Impianto Telefonia
K3	Impianto Gas H2O
L	Norme Tecniche Attuazione
M	Relazione Acustica
N1	Relazione Tecnica
N2	Previsioni Spesa
O	Relazione Geologica
P	Envimet
Q	Vas Valsat
R	Archeologica
S	Energia

**IX.9** con il medesimo atto a firma del Direttore Generale del Consorzio, Luca Biancucci, indirizzato al Sindaco del Comune di Modena, il C.A.P. ha richiesto, dando esecuzione alle deliberazioni della Giunta Comunale, sopracitate, e del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, l'avvio dell'iter procedimentale normativamente previsto per la approvazione dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Modena, avente ad oggetto il "*Piano Insediamenti Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*", dando atto dell'intervenuto deposito degli elaborati di cui al precedente punto IX.8 (nel seguito, per brevità, indicati anche come "*Elaborati Iniziali*");

**considerato che (X):**

- X.1** gli Elaborati Iniziali del "*Piano Insediamenti Aree produttive "Santa Caterina" a Modena*" prefigurano la trasformazione di un'area con attuale destinazione direzionale in un'area a destinazione produttiva per una Superficie Territoriale (St) di circa 100.000 mq. e una Superficie Fondiaria (Sf) di oltre 60.000 mq., da acquisire integralmente nella proprietà del Consorzio utilizzando, per le aree non in proprietà (circa 29.000 mq. di St), gli strumenti della espropriazione o della cessione volontaria in luogo di esproprio;
- X.2** è previsto che il Consorzio provveda, a propria cura e oneri, ad integralmente urbanizzare le aree di cui al precedente punto X.1 una volta che le stesse siano inserite nel P.I.P., individuando gli opportuni lotti e trasferendone successivamente la proprietà o il diritto di superficie agli operatori economici interessati, sulla base di apposite graduatorie formate all'esito di percorso pubblicistico ad evidenza;

- X.3** il percorso pubblicistico volto alla formazione della o delle graduatorie di assegnazione sarà informato nei suoi principali contenuti dalle previsioni urbanistiche aventi ad oggetto gli usi insediabili nel P.I.P., selezionati dalle Amministrazioni proponenti, rispondenti agli usi C/2/3 D/1/7, E/9, G/1/4/6 (ovvero: produttivo industriale e artigianale legato ai settori: automotive, meccanica, meccatronica, elettronica, informatica, robotica, biomedicale; impianti di produzione di macchine agricole e per la trasformazione dei prodotti agroalimentari) nel contesto dei quali dovranno essere allocati laboratori e uffici per la ricerca e innovazione nell'ambito delle filiere predette, con previsione di una superficie utile minima da insediare per queste attività pari a 5.000 mq.;
- X.4** gli Elaborati Iniziali del P.I.P. ne valorizzano il ruolo e la funzione di acceleratore dello sviluppo economico del territorio, di attrattore di investimenti, di strumento per la creazione di nuova occupazione e di salvaguardia dei livelli occupazionali esistenti, con specifica attenzione ai settori che: (i) evidenziano i più elevati gradi di innovazione nonché di specializzazione intelligente dei progetti e dei processi produttivi; (ii) valorizzano la ricerca nei rispettivi ambiti di intervento; (iii) evidenziano un elevato grado di responsabilità sociale d'impresa; (iv) hanno a riguardo la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti;
- X.5** le linee guida di cui al precedente punto X.4 trovano conferma nei criteri definiti per la assegnazione dei singoli lotti interni al P.I.P., criteri che terranno in considerazione, tra il resto, aspetti connessi all'economia territoriale e alla attrattività degli investimenti, attribuendo priorità o comunque punteggi premianti per le attività già insediate sul territorio modenese che presentino esigenze di ampliamento ovvero per aziende manifatturiere che si collochino nei segmenti di mercato caratteristici del territorio modenese;
- X.6** sotto ulteriore, ma rilevante profilo, le scelte che hanno condotto alla predisposizione degli Elaborati Iniziali si sono attestate, con determinazione, verso il ricorso alle best practise progettuali in ordine ai temi afferenti alla sostenibilità ecologico-ambientale, la sostenibilità energetica e il contrasto ai cambiamenti climatici;
- X.7** la decisione di ispirarsi all'applicazione sistematica e omogenea di criteri ambientali minimi in funzione della diffusione delle tecnologie ambientali e dei prodotti ambientalmente preferibili è volta a determinare un effetto leva sul mercato, inducendo gli operatori economici ad adeguarsi ad obiettivi di riduzione degli impatti e a contribuire alla promozione di protocolli di produzione e consumo maggiormente

sostenibili e "circolari", contribuendo alla diffusione dell'occupazione "verde" e alla razionalizzazione dei consumi;

- X.8** l'incentivazione delle pratiche di cui ai precedenti punti X.6 e X.7 si prevede venga perseguita dal Consorzio anche attraverso l'individuazione, nelle procedure volte alla formazione delle graduatorie di assegnazione, di premialità connesse ai temi ambientalmente sensibili, quali: (i) miglioramento dell'indice di prestazione energetica; (ii) previsione di coperture verdi; (iii) utilizzo di materiali da costruzione green; (iv) produzione di energia da fonti rinnovabili; (v) incremento dotazionale di verde, parcheggi e illuminazione; (vi) adozione di sistemi di riduzione dei consumi idrici; (vii) miglioramento del confort climatico interno; (viii) sistemi per la ricarica di veicoli a basse emissioni, anche ad idrogeno;
- X.9** gli Elaborati Iniziali evidenziano altresì gli ulteriori importanti profili di interesse pubblico richiamati alla precedente premessa (V), in primo luogo con riferimento al contributo del Soggetto Attuatore all'approfondimento progettuale in ordine all'individuazione delle opportune azioni di riqualificazione dell'impianto dotazionale dell'intero ambito produttivo dei Torrazzi, con assunzione di specifico impegno: (i) alla predisposizione di uno studio preliminare e di un masterplan avente ad oggetto la valorizzazione e la riqualificazione integrata dell'ambito industriale; (ii) alla realizzazione delle azioni individuate come prioritarie dallo studio preliminare di cui al precedente paragrafo (i), investendo risorse finanziarie non inferiori a euro 200.000,00 (duecentomila/00);
- X.10** è recepita dagli Elaborati Iniziali l'assunzione dell'impegno da parte del Soggetto Attuatore alla realizzazione, quale dotazione esterna al comparto, di un parcheggio pubblico dimensionato in ragione di 60 (sessanta) posti auto da ricavare su un'area di superficie pari a circa 2.700 mq. parcheggio che verrà ad ottimizzare la disponibilità dotazionale al servizio dell'intero Ambito, con particolare riguardo alla zona "Torrazzi Sud"; e un contributo per la realizzazione della Rotatoria di via Santa Caterina, comprensivi di acquisizione aree, ponendo a carico del Soggetto Attuatore il relativo onere per parcheggio e rotatoria previsto in euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00).

#### **considerato che (XI)**

- XI.1** nelle more del procedimento avviato tramite gli atti di cui alla precedente premessa (IX) l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso*

*del territorio*", disposizione normativa che, all'articolo 79 comma 1, a far data dal 01 gennaio 2018, abroga e sostituisce integralmente la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, dettando tra il resto, all'articolo 79 comma 2, le regole per la gestione del periodo transitorio;

**XI.2** l'articolo 4 comma 4 della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (4 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018), possano *"essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000 ... e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica"*.

**XI.3** il procedimento di Accordo di Programma, avviato in periodo successivo alla data del 01 gennaio 2018, è pertanto condotto dando applicazione alle disposizioni sostanziali vigenti al momento del suo avvio, fermo restando che nel corso del procedimento l'Amministrazione procedente ha verificato se emergessero o meno distonie in relazione alla disciplina normativa della legge regionale 20/2000, previgente ma in regime transitorio, al fine di eventualmente assumere le conseguenti determinazioni;

**XI.4** l'articolo 60 della legge regionale 24/2017 disciplina gli *"accordi di programma in variante ai piani"* dettando una disciplina sostanzialmente coincidente, con alcune semplificazioni, rispetto alla disciplina prevista dall'articolo 40 della legge regionale 20/2000;

**XI.5** il procedimento di Accordo di Programma è stato condotto dando applicazione alle disposizioni procedurali del vigente articolo 60 della legge regionale 24/2017, in ossequio al principio *tempus regit actum*, fermo restando che si è prestata attenzione alla tutela degli strumenti procedurali ampliativi della pubblicità e della partecipazione eventualmente presenti nell'articolo 40 della legge regionale 20/2000, dando attuazione a quest'ultima norma per i casi in cui i nuovi istituti previsti dalla legge regionale 24/2017 non fossero ancora dotati dei relativi strumenti o organi attuativi;

**dato atto che (XII):**

**XII.1** con atto recante data 17/06/2020 prot. 153487 e successivamente integrata in data 19/06/2020 prot. 155511, il Sindaco del Comune di Modena, intendendo promuovere l'Accordo di Programma di cui al punto IX.9 della precedente premessa (IX), ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 4, 59 e 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, all'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e all'articolo 40 legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ha convocato la Conferenza Preliminare prevista dal comma 3 dell'articolo 60 della legge regionale 24/2017 e dal comma 3 dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000;

**XII.2** mediante l'atto di cui al precedente punto XII.1 è stata convocata la prima riunione della Conferenza Preliminare per il giorno 16 luglio 2020, trasmettendo in allegato gli Elaborati Iniziali, integrati tempo per tempo e chiamando a parteciparvi gli Enti di seguito indicati:

- Comune di Modena;
- Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi;
- Provincia di Modena;
- AUSL di Modena;
- ARPAE e ARPAE SAC- Sede Provinciale di Modena;
- Soprintendenza Archeologia , belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara- Sezione Archeologia;
- Aeronautica Militare - Comando I Regione Area;
- Comando Militare Esercito Emilia Romagna - Ufficio Personale Logistica e Servizi Militari;
- Esercito Emilia Romagna - Comando VI Reparto Infrastrutture - Ufficio Demanio e Servizi Militari;
- Snam Rete Gas - Distretto centro Orientale;
- Terna Spa- Rete Elettrica Nazionale;
- HERA s.p.a.;
- INRETE distribuzione energia Spa;
- ENEL Distribuzione s.p.a.;
- ENEL s.p.a.;
- Telecom Italia s.p.a.;
- RFI- Rete Ferroviaria Italia Spa;
- Consorzio della Bonifica Burana;
- Agenzia per la mobilità e il trasporto pubblico locale di Modena s.p.a.;

- ENAC - Direzione Pianificazione e progetti;
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

**XII.3** la Conferenza Preliminare si è tenuta in **prima convocazione** nella giornata del 16 luglio 2020, ha condiviso il calendario e le modalità operative per i propri lavori e si è svolta in conformità a quanto riportato dal verbale della predetta seduta, verbale redatto in pari data ed acquisito al prot. n. 177035 del 17/07/2020 il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

**XII.4** durante la **prima seduta** della conferenza preliminare del 16 luglio 2020, oltre ai contributi rassegnati a verbale, si sono acquisiti gli espliciti pareri, nulla osta, contributi, atti di assenso comunque denominati di seguito indicati, allegati al verbale e il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto:

**XII.4.1** parere dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - Sezione Archeologia , registrato al prot. n. 153786 del 18/06/2020;

**XII.4.2** nulla osta dalla Società Snam Spa, registrato al prot. 155524 del 19/06/2020;

**XII.4.3** richiesta di documentazione integrativa;

**XII.5** in data 25/11/2020 e successivamente in data 26/02/2021 e 23/03/2021 acquisiti rispettivamente agli atti del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana al prot.n. 305010, prot. n. 61580 e al prot. n. 85655, a seguito di richiesta di integrazioni e chiarimenti da parte della Provincia di Modena, nonché degli Enti competenti in materia ambientale ed Enti gestori, il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi (CAP), ha trasmesso, all'amministrazione comunale documentazione, integrativa e che la stessa in data 24/03/2021 con nota prot. 86832 è stata inviata alla Provincia di Modena e successivamente con nota n. 176131/2021 a tutti i partecipanti alla Conferenza;

**XII.6** la Conferenza Preliminare si è tenuta in **seconda seduta** nella giornata del 25 giugno 2021 e si è svolta in conformità a quanto riportato dal verbale, redatto in pari data ed acquisito al prot. n. 190127/2021 il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

**XII.7** durante la seconda seduta della Conferenza Preliminare del 25 giugno 2021 si sono acquisiti gli espliciti pareri, nulla osta, contributi, atti di assenso comunque denominati di seguito indicati, allegati al verbale e il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto:

**XII.7.1** parere della Società Terna Rete Italia, acquisito al prot. n. 188821 del



29.07.2020;

**XII.7.2** nulla osta Aeronautica Militare, registrato al prot.n. 207784 del 20.08.2020;

**XII.7.3** parere RFI, Gruppo Ferrovie dello Stato, acquisito al prot.n. 181343 del 22.07.2020;

**XII.7.4** richiesta di documentazione integrativa;

**XII.8** la Conferenza Preliminare si è tenuta in **terza seduta** nella giornata del 30 luglio 2021, convocata con atto prot. 215245/2021, trasmettendo in allegato gli elaborati integrativi presentati dal C.A.P. in data 16/07/2021 ed acquisiti agli atti del settore al prot. 214016 e si è svolta in conformità a quanto riportato dal verbale, redatto in pari data ed acquisto al prot.n. 228640/2021 il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

**XII.9** durante la **terza seduta** della Conferenza Preliminare del 30 luglio 2021 si sono acquisiti gli espliciti pareri, nulla osta, contributi, atti di assenso comunque denominati di seguito indicati, allegati al verbale e il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto:

**XII.7.1** Hera, parere favorevole con condizioni/prescrizioni, acquisito agli atti del settore al prot. 202375 del 07/07/2021;

**XII.7.2** Consorzio della Bonifica Burana, nullaosta, acquisito agli atti del Settore al prot. 198240 del 05/07/2021;

**XII.7.4** integrazione elaborati relativi alle varianti urbanistiche;

**XII.10** all'esito della **terza seduta** della Conferenza Preliminare tenutasi in data 30 luglio 2021 si è verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti alla conferenza in ordine alla presente Proposta di Accordo di Programma;

#### **considerato che (XIII):**

**XIII.1** ai sensi dell'articolo 40 comma 2 ultimo periodo della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, nonché ai sensi dell'articolo 60 comma 3 ultimo periodo della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, l'espressione dell'assenso preliminare alla Proposta di Accordo di Programma da parte dei rappresentanti dei soggetti partecipanti è preceduta, per ciascuno di essi, da una determinazione del rispettivo organo istituzionalmente competente;

**XIII.2** la Conferenza Preliminare si è tenuta in **quarta seduta** nella giornata del 29

ottobre 2021, convocata con atto prot. 309456/2021, trasmettendo in allegato gli elaborati integrativi predisposti dal Servizio Gestione Strumenti Urbanistici Vigenti ed acquisiti agli atti del settore al prot. 286035/2021 e si è svolta in conformità a quanto riportato dal verbale, redatto in pari data ed acquisto al prot.n. 328974/2021 il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

**XIII.3** il Comune di Modena e il Consorzio hanno provveduto, in partenariato tra loro, a integrare, parzialmente rielaborare e modificare gli Elaborati Iniziali alla luce delle risultanze della Conferenza Preliminare, in recepimento delle indicazioni dalla stessa sino ad allora emersi, al fine di poter sottoporre gli Elaborati medesimi (nel seguito "*Elaborati Modificati*") alla Conferenza Preliminare per la verifica in ordine alla sussistenza della possibilità di un consenso unanime in ordine alla Proposta di Accordo di Programma;

**XIII.4** gli Elaborati Modificati tempo per tempo, afferenti la variante al PSC, la variante al RUE, il "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (Zona P.I.P. 25 "*Santa Caterina*") in variante al POC e in variante al Piano delle Aree da destinare a Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Modena sottoposti alla Conferenza Preliminare nella seduta del 29 ottobre 2021 sono costituiti dai seguenti elaborati grafici e descrittivi;

### **D.3.0 B2 Variante al Piano Regolatore:**

#### **XIII.4.1 Elaborati di variante al PSC:**

- (i) Elaborato 2r "Normativa degli ambiti" – Capo IV "il dimensionamento Residenziale, Produttivo e Servizi"
  - Tav. 2.s4B "Tavola dell'intero territorio comunale redatta su base catastale, in scala 1:10000, e relativa legenda";
- (ii) Elaborati di Quadro Conoscitivo:
  - Tav. 1.K.4B "Aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo ed Attrezzature Generali con individuazione delle aree carenti", in scala 1:10000, e relativa legenda";

#### **XIII.4.2 Elaborato di variante al POC:**

- (i) Tav. 3.4B "Tavola del territorio comunale interessata dal POC redatta su base catastale, in scala 10.000, e relativa legenda";
- (ii) Tav. 3.w.4B "Localizzazione dei Servizi di Interesse Collettivo:

individuazione del patrimonio pubblico e suddivisione per tipologie", in scala 1:10000, e relativa legenda";

**XIII.4.3** Elaborati di variante al RUE:

- (i) Tav. 4.20 "Tavola del territorio comunale interessata dal RUE coordinate con PSC e POC, redatta su base catastale, in scala 1:5.000, e relativa legenda";
- (ii) Tav. 4.21 - Tavola del territorio comunale interessata dal RUE coordinate con PSC e POC, redatta su base catastale, in scala 1:5.000, e relativa legenda;
- (iii) Stralcio Elaborato 4z "Normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle zone elementari – Zona Elementare 710, 720, 790 scala 1:5000, e relativa legenda";

**XIII.4.4** Elaborati di varianti al P.I.P.:

- (i) Elaborato D – Norme di Attuazione (stralcio) – Variante Zona P.I.P. 25 "Santa Caterina";

**XIII.4.5** Elaborati grafici e descrittivi costituenti il "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (Zona P.I.P. 25 "Santa Caterina"), in variante al POC e in variante al P.I.P.:

A	Convenzione
B0	Schema Accordo
B1	Variante Urbanistica (relazione)
B3	Valsat Variante
B4	Variante al PIP
B5	Variante classificazione Acustica
C	Estratti catastali
D	Inquadramento
E	Rilievo
F1	FOTO (Tavola)
F2	FOTO (Relazione)
G1	Masterplan
G2	Planivolumetrico
H1	Mobilità
H2	Traffico
I1	Verde (Tavola Planimetria Generale)
I2	Verde (Tavola Sezioni Ambientali)
I3	Verde (Tavola Sezioni Stradali)

I4	Verde (Relazione E Piano Manutenzione)
I5	Verde (Computo)
J1	Impianti Fognature
J2	Impianti Rete Idraulica
K1	Impianto Elettrico
K2	Impianto Telefonia
K3	Impianto Gas H2O
L	Norme Tecniche Attuazione
M	Relazione Acustica
N1	Relazione Tecnica
N2	Previsioni Spesa
O	Relazione Geologica
P	Envimet
Q1	Vas Valsat
Q2	Tavola vincoli
Q3	Scheda Vincoli
R	Archeologica
S	Energia

**XIII.5** fermo restando il rinvio agli Elaborati Modificati per una compiuta descrizione dei contenuti delle varianti agli strumenti di pianificazione da essi prefigurate, gli stessi, in estrema sintesi: (i) definiscono, all'interno del Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.), una nuova area denominata "*Zona P.I.P. 25 Santa Caterina*" all'interno della Zona Elementare 710 area 02 (ZE 710 ex area 01 parte e ZE 720 ex area 04); (ii) stralciano dal P.I.P. l'area "*PIP 22 Santa Caterina - Impianto di Distribuzione Carburanti*", Zona Elementare n. 720 area 04, a seguito della ripianificazione dell'area attraverso l'inclusione all'interno del perimetro del nuovo Comparto P.I.P. "*25 Santa Caterina*", Zona Elementare n. 710 area 02; (iii) ridefiniscono l'intera Zona Elementare n. 710 (ex Zona Territoriale Omogenea F) e ne estendono il perimetro a ricomprendere l'area 04 attualmente compresa nella Zona Elementare n. 720 di cui al precedente romanino (ii); (iv) conseguentemente, ridefiniscono in riduzione la Zona Elementare n. 720 con riferimento all'area 04; (v) danno evidenza all'interesse pubblico rilevante rivestito dall'intervento, affiancando alla generale connotazione di prioritario pubblico interesse immanente alla disciplina normativa propria dei P.I.P., i seguenti impegni, tutti di rilevante interesse pubblico: (v.i) impegno alla predisposizione di uno studio preliminare e di un masterplan volti

alla individuazione delle coordinate di valorizzazione e riqualificazione integrate dell'Ambito, nel perseguimento di obiettivi di pubblico interesse; (v.ii) impegno ad attuare gli interventi prioritari definiti dal masterplan con un investimento, in termini di risorse finanziarie, non inferiore all'importo di euro 200.000,00; (v.iii) impegno alla realizzazione di parcheggi pubblici in area esterna al comparto, per una capienza di 60 posti auto e un contributo per la realizzazione della Rotatoria di via Santa Caterina, comprensivi di acquisizione aree, ponendo a carico del Soggetto Attuatore il relativo onere per parcheggio e rotatoria previsto in euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00); (v.iv) impegno alla introduzione di un vincolo alle funzioni insediabili nel comparto in relazione alla necessaria allocazione, per una superficie utile non inferiore a 5.000 mq., di attività di ricerca, sviluppo e innovazione nelle filiere produttive delle quali le N.T.A. del P.I.P. prevedono il prioritario insediamento;

**XIII.6** all'esito della approvazione delle varianti, la disciplina della Zona Elementare n. 710, riportata in parte nella precedente premessa (VIII), verrà modificata secondo quanto di seguito riportato: *"Ambito V.a -Ambito specializzato per attività produttiva – Aree di rilievo comunale. Zona Elementare n. 710 Ex Zona Territoriale Omogenea: D Ubicazione: Ferrovia Stato. Superficie Territoriale: mq 123.589. Prescrizioni relative alle aree comprese nella Zona Elementare.*

***Area 01 Disciplinata dal RUE.***

*L'area è destinata ad Attrezzature generali.*

*Destinazioni Ammesse: E/1 E/3 E/4 G/1 G/4 G/6*

*Altezza Massima per Attrezzature Generali: 2 p+pt.*

***Area 02 Disciplinata dal RUE.***

*L'area è disciplinata dal P.I.P. Zona 25 "Santa Caterina". Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "S. Caterina", ai sensi dell'Accordo di Programma art. 59 e 60 della L.R. 24/2017, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. xxx del xx/xx/2020.*

*Destinazioni ammesse: C/2, C/3, D/1, D/7, E/9, G/1, G/4, G/6. Altezza massima per funzioni produttive 1 p +pt. Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt. Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 36460 mq. Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 14.805 mq.*

**XIII.7** all'esito della terza seduta della Conferenza Preliminare tenutasi in data 30 luglio 2021 si è verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti alla

conferenza in ordine alla presente Proposta di Accordo di Programma;

**XIII.8** ai sensi dell'articolo 60 comma 3 ultimo periodo della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, l'espressione dell'assenso preliminare alla Proposta di Accordo di Programma da parte dei rappresentanti dei soggetti partecipanti è preceduta, per ciascuno di essi, da una determinazione del rispettivo organo istituzionalmente competente;

**dato atto che (XIV):**

**XIV.1** sulla base dello Schema di Proposta di Accordo di Programma facente parte degli Elaborati Iniziali, e delle integrazioni avvenute tempo per tempo : Elaborati Modificati di cui al punto XIII.4, sono state acquisite le seguenti determinazioni degli organi istituzionalmente competenti, favorevoli alla espressione di assenso in ordine alla Proposta di Accordo di Programma:

**XIV.1.1** da parte del Comune di Modena mediante deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Modena n. 68 del 14 ottobre 2021, previa acquisizione della attestazione di cui all'articolo 60 comma 10 della legge regionale 24/2017 in ordine all'intervenuto accertamento della sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui all'articolo 10 comma 1 lettera c) della legge regionale 15/2013;

**XIV.1.2** da parte della Provincia di Modena mediante Atto del Presidente n. 171 del 29 ottobre 2021;

**XIV.1.3** da parte del Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi mediante deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 26 del 14 ottobre 2021;

**XIV.2** all'esito della seduta della Conferenza Preliminare tenutasi in data 29 ottobre 2021 i rappresentanti delle Amministrazioni e degli Enti partecipanti alla conferenza, acquisite le determinazioni degli organi istituzionalmente competenti ai sensi dell'articolo 60 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, hanno acclarato che si sono determinati i presupposti per la espressione di unanime assenso alla Proposta di Accordo di Programma volta alla approvazione della variante agli strumenti di pianificazione generale PSC e RUE nonché, contestualmente, alla approvazione del Piano Urbanistico Attuativo con valore ed effetti di Piano delle aree da destinare a Insediamenti Produttivi denominato "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena - Zona P.I.P. 25 "Santa Caterina"*" (per brevità indicato anche come "*P.I.P. 25*") in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e in variante al Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del

Comune di Modena, ai sensi degli articoli 4, 59 e 60 della legge 21 dicembre 2017 n. 24 nonché, per quanto possa occorrere, ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in conformità agli Elaborati Modificati di cui al punto XIII.4 della premessa (XIII), redatti sulla base di quanto riportato ai punti XII.5 e XIII.1 delle premesse (XII) e (XIII);

**XIV.3** è intenzione dei partecipanti alla Conferenza Preliminare procedere alla sottoscrizione della Proposta di Accordo di Programma al fine di dare corso agli adempimenti di cui al comma 5 dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché di giungere alla conclusione, condivisione e successiva approvazione dell'Accordo di Programma, ai sensi dei commi da 7 a 9 del medesimo articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24;

**XIV.4** ai sensi dell'articolo 60 comma 10 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma comporta la variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento;

**XIV.5** ai sensi degli articoli 9 e 8 della legge regionale 19 dicembre 2002 n. 37, alla conclusione della conferenza preliminare prevista dall'articolo 40 comma 2 della legge regionale 20/2000 (ora articolo 60 comma 5 della legge regionale 24/2017), l'avvio del procedimento relativo alla successiva fase di deposito degli atti e di approvazione dell'Accordo di Programma di cui ai commi 3 e 5 del medesimo articolo 60 della legge regionale 24/2017 deve essere comunicato ai proprietari delle aree in cui è prevista la realizzazione dell'intervento e, dunque, nel caso di specie ai proprietari degli immobili di cui ai punti VII.5 e VII.7 della premessa (VII);

**XIV.6** ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, "*i P.U.A. possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei ... piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865*";

**XVI.7** sia mediante le intese pregresse, sia mediante quelle che verranno sancite dalla stipula dell'Accordo di Programma, sia mediante la sottoscrizione della convenzione per la attuazione del PUA con valenza di P.I.P., convenzione il cui schema fa parte degli elaborati elencati al punto XIII.4 della premessa (XIII), il Consorzio, d'intesa con il Comune, ha assunto e confermerà l'impegno a procedere alla attuazione del PUA con valenza di P.I.P. denominato "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" ponendo in essere gli adempimenti tutti previsti dall'articolo 27 della legge

22 ottobre 1971 n. 865 e dalle successive disposizioni normative e regolamentari in materia, secondo quanto disciplinato dalla convenzione urbanistica il cui schema costituisce elaborato A degli Elaborati Iniziali;

**tanto premesso e ritenuto,**

**il Comune di Modena, il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, la Provincia di Modena** (nel seguito della presente Proposta di Accordo di Programma, ove considerate unitariamente, indicati come "*Parti*"), **preso atto degli esiti della Conferenza Preliminare e sulla base delle determinazioni dei rispettivi organi istituzionalmente competenti,**

**prestano unanime assenso,**

ai sensi degli articoli 4, 59 e 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e, per quanto possa occorrere, ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, alla presente Proposta di Accordo di Programma

**e, per l'effetto,**

prestano unanime assenso, una volta che sia concluso il procedimento di cui ai commi 5 e seguenti dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché di cui ai commi 3 e seguenti dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e comunque ai sensi delle disposizioni normative sopra richiamate, alla luce dei suoi esiti, alla approvazione del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25) in variante al Piano Operativo Comunale e in variante al Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Modena nonché alle, da esso presupposte, variante al Piano Strutturale Comunale e variante al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Modena, in conformità alle previsioni, alle tavole, agli elaborati, alle prescrizioni e alle indicazioni di cui infra.

#### **Articolo A - Conferma delle premesse.**

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva della presente Proposta di Accordo di Programma, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione della Proposta medesima nonché il comune impegno alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

#### **Articolo B - Conferma del Contenuto della precedenti intese. Rinvio.**

**B.1** Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto dei provvedimenti, degli atti e degli elaborati richiamati dalla sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato, provvedimenti, atti ed elaborati che integrano la presente Proposta



di Accordo di Programma quale suo elemento costitutivo. Le Parti confermano, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione della presente Proposta di Accordo di Programma, l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni tutti assunti con i predetti atti, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto della presente Proposta di Accordo di Programma e rappresenta elemento cognitivo e volitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime.

- B.2** Fermo restando quanto previsto al comma B.1, in ipotesi di contrasto tra i contenuti della presente Proposta di Accordo di Programma e dei suoi allegati da un lato, degli atti e degli elaborati di cui al precedente comma B.1 dall'altro lato, prevarrà quanto previsto dal presente Accordo di Programma e dai suoi allegati e comunque quanto previsto dagli Elaborati Modificati e dalle tavole del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*".

**Articolo C - Oggetto della Proposta di Accordo di Programma. Obiettivi e strategie dell'Intervento.**

- C.1** La presente Proposta di Accordo di Programma, condizionatamente al suo recepimento, una volta concluso il relativo procedimento, in un Accordo di Programma approvato ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 34 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (nel seguito, per brevità, "*Accordo di Programma*"), ha ad oggetto la approvazione di varianti specifiche al PSC e al RUE vigenti sul territorio del Comune di Modena, la approvazione del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25) in variante al POC e in variante al P.I.P., la approvazione degli elementi progettuali funzionali alla attuazione edilizia del P.I.P. 25, la assunzione degli impegni attuativi necessari e opportuni per la esecuzione, per la ultimazione e per la gestione delle assegnazioni del P.I.P. 25.
- C.2** Gli obiettivi perseguiti in partenariato pubblico - pubblico dal Consorzio e dal Comune sono evidenziati dagli atti deliberativi richiamati alle sopra estese premesse, nonché dagli Elaborati Modificati, da aversi qui per trascritti e richiamati. Il Comune e il Consorzio, al fine di contribuire all'effettivo perseguimento degli obiettivi individuati, confermano l'impegno a dar corso, anteriormente alla approvazione dell'Accordo di Programma, al trasferimento della proprietà degli Immobili Comune 1 dal Comune al Consorzio, adempiendo a quanto pattuito mediante l'atto stipulato in data 14 novembre 2016 di cui al punto VII.2 della premessa (VII).

- C.3** Le strategie che presiederanno all'intervento sono così riassunte nella Relazione Tecnica costituente Elaborato "N" degli Elaborati Modificati, Relazione alla quale si rinvia per ogni più ampia indicazione: *"l'assetto urbanistico proposto per l'insediamento produttivo si fonda sui principi di: - continuità con il sistema infrastrutturale esistente e caratteristiche della viabilità interna, con particolare riguardo sia alle esigenze di distribuzione funzionale dei lotti, sia alla dotazione di parcheggi, che alla diversificazione dei sistemi di mobilità (carrabile, pedonale e ciclabile); - possibilità di attuazione per fasi; - flessibilità/scalabilità dei lotti, soprattutto in relazione alle esigenze del mercato economico produttivo; - elevate dotazioni ecologico-ambientali e qualità degli spazi pubblici in riferimento al dimensionamento, distribuzione ed accessibilità delle aree verdi che possono svolgere contemporaneamente molteplici funzioni, sia come spazi di aggregazione fruibili nel tempo libero, sia come soluzioni tecnologiche basate sulla natura con valenza ecologica-ambientale"*.
- C.4** I principali profili di prioritario pubblico interesse sottesi alla presente Proposta di Accordo di Programma, tali da integrare la sussistenza dei presupposti per il ricorso alle modalità procedurali disciplinate dall'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché dall'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dall'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono integrati: (i) dall'essere i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, dichiarati ex lege di pubblica utilità in ragione della rilevanza dell'interesse pubblico sotteso alla loro attuazione; (ii) dall'impegno del Soggetto Attuatore alla predisposizione di uno studio preliminare e di un masterplan volti alla individuazione delle coordinate di valorizzazione e riqualificazione integrate dell'Ambito, nel perseguimento di obiettivi di pubblico interesse; (iii) dall'impegno del Soggetto Attuatore a realizzare gli interventi definiti dal masterplan, qualificati come prioritari, con un investimento, in termini di risorse finanziarie, non inferiore all'importo di euro 200.000,00; (iv) dall'impegno del Soggetto Attuatore alla realizzazione di parcheggi pubblici, in area esterna al comparto, per una capienza di 60 posti e un contributo per la realizzazione della Rotatoria di via Santa Caterina, comprensivi di acquisizione aree, ponendo a carico del Soggetto Attuatore il relativo onere per parcheggio e rotatoria previsto in euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00); (v) dall'impegno del Soggetto Attuatore alla verifica del rispetto di un vincolo alle funzioni insediabili consistente

nella necessaria allocazione, per una superficie utile non inferiore a 5.000 mq., di attività di ricerca, sviluppo e innovazione delle filiere delle quali le N.T.A. del P.I.P. prevedono il prioritario insediamento.

- C.5** Il progetto di cui ai precedenti comma da C.2 e C.4 ha trovato declinazione, per quanto attiene l'area "*Santa Caterina*", oggetto esclusivo della presente Proposta di Accordo di Programma, negli Elaborati di cui al successivo articolo D. Gli Elaborati definiscono l'oggetto della presente Proposta di Accordo di Programma per quanto attiene i profili urbanistici ed edilizi, profili che troveranno attuazione esecutiva all'esito della stipula dell'Accordo di Programma e della sua approvazione con decreto del Presidente della Provincia.

**Articolo D - Dichiarazione di assenso e approvazione della Proposta di Accordo di Programma, prodromica alla approvazione, mediante Accordo di Programma, di variante al PSC, di variante al RUE, del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25) in variante al POC e in variante al P.I.P. del Comune di Modena.**

- D.1** Le Parti, ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, prendono atto del contenuto dei pareri, assensi, nulla osta, determinazioni e contributi espressi mediante gli atti di cui alla premessa (XII), facendo proprio quanto oggetto della sintesi e delle deduzioni di cui alla premessa (XIII).
- D.2** Le Parti, ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dichiarano unanime assenso alla presente Proposta di Accordo di Programma, Proposta che approvano ai sensi e per gli effetti di cui ai comma 3 e 5 dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché di cui ai comma 2 e 3 dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, al fine di consentire la successiva approvazione, mediante Accordo di Programma, all'esito del procedimento di cui ai comma 5 e seguenti dell'articolo 60 della legge regionale 12 dicembre 2017 n. 24 nonché di cui ai comma 3 e seguenti dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25) quale PUA in variante ai vigenti Piano Operativo Comunale e Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Modena, del relativo progetto, nonché delle, da essi presupposte, variante al vigente Piano

Strutturale Comunale (PSC) e variante al vigente RUE. Il Piano Insediamento Aree Produttive P.I.P. 25 con valenza di PUA in variante al POC e al P.I.P., il relativo progetto edilizio, la variante al PSC, la variante al RUE sono costituiti dagli elaborati e dalle tavole di cui al successivo comma D.3, predisposti sviluppando lo Studio di Fattibilità di cui alla premessa (IX), modificati e integrati sulla base degli esiti della Conferenza Preliminare.

- D.3** Le Parti danno pertanto atto che gli elaborati costitutivi della variante al PSC, della variante al RUE, del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25), PUA in variante al POC e al P.I.P. del Comune di Modena, nonché gli elaborati costitutivi del progetto degli interventi del P.I.P. 25 sottoposti alla Conferenza Preliminare di cui al precedente comma D.2 e oggetto di unanime assenso preliminare, sono quelli di seguito elencati e identificati.

**D.3.0 B2 Variante al Piano Regolatore:**

**D.3.1 Elaborati di Variante al PSC:**

- (i) Elaborato 2r "Normativa degli ambiti" – Capo IV "Il dimensionamento Residenziale, Produttivo e Servizi"
  - Tav. 2.s4B "Tavola dell'intero territorio comunale redatta su base catastale, in scala 1:10000, e relativa legenda";
- (ii) Elaborati di Quadro Conoscitivo:
  - Tav. 1.K.4B "Aree destinate a Servizi di Interesse Collettivo ed Attrezzature Generali con individuazione delle aree carenti", in scala 1:10000, e relativa legenda";

**D.3.2 Elaborato di Variante al POC:**

- (i) Tav. 3.4B "Tavola del territorio comunale interessata dal POC redatta su base catastale, in scala 10.000, e relativa legenda";
- (ii) Tav. 3.w.4B "Localizzazione dei Servizi di Interesse Collettivo: individuazione del patrimonio pubblico e suddivisione per tipologie", in scala 1:10000, e relativa legenda";

**D.3.3 Elaborati di Variante al RUE:**

- (i) Tav. 4.20 "Tavola del territorio comunale interessata dal RUE coordinate con PSC e POC, redatta su base catastale, in scala 1:5.000, e relativa legenda";
- (ii) Tav. 4.21 - Tavola del territorio comunale interessata dal RUE coordinate con PSC e POC, redatta su base catastale, in scala 1:5.000, e relativa legenda;
- (iii) Stralcio Elaborato 4z "Normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle zone

elementari – Zona Elementare 710, 720, 790 scala 1:5000, e relativa legenda";

#### **D.3.4 Elaborati di Variante P.I.P.:**

(i) Elaborato D – Norme di Attuazione (stralcio) – Variante Zona P.I.P. 25  
"Santa Caterina";

**D.3.5** Elaborati grafici e descrittivi costituenti il PUA con valore ed effetto di "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (Zona P.I.P. 25  
"Santa Caterina"), in variante al POC e in variante al P.I.P.:

A	Convenzione
B0	Schema Accordo
B1	Variante Urbanistica (relazione)
B3	Valsat Variante
B4	Variante al PIP
B5	Variante classificazione Acustica
C	Estratti catastali
D	Inquadramento
E	Rilievo
F1	FOTO (Tavola)
F2	FOTO (Relazione)
G1	Masterplan
G2	Planivolumetrico
H1	Mobilità
H2	Traffico
I1	Verde (Tavola Planimetria Generale)
I2	Verde (Tavola Sezioni Ambientali)
I3	Verde (Tavola Sezioni Stradali)
I4	Verde (Relazione E Piano Manutenzione)
I5	Verde (Computo)
J1	Impianti Fognature
J2	Impianti Rete Idraulica
K1	Impianto Elettrico
K2	Impianto Telefonia
K3	Impianto Gas H20
L	Norme Tecniche Attuazione
M	Relazione Acustica
N1	Relazione Tecnica

N2	Previsioni Spesa
0	Relazione Geologica
P	Envimet
Q1	Vas Valsat
Q2	Tavola vincoli
Q3	Scheda Vincoli
R	Archeologica
S	Energia

- D.4** Le Parti danno atto che parte della Zona Elementare n. 710, attualmente classificata all'interno dell'ambito *"IV – Ambito per i nuovi insediamenti"* – *"b1 – Aree di espansione residenziale e miste a rilevante dotazione ecologica ambientale e di attrezzature collettive"*, all'esito della approvazione dell'Accordo di Programma, sarà oggetto di variante alla destinazione urbanistica definita dal PSC, con inserimento all'interno dell'ambito *"V - Ambito specializzato per attività produttiva"* - *"a - Aree di rilievo comunale"*.
- D.5** L'Area 04 disciplinata dal P.I.P. attualmente ricompresa nella Zona Elementare n. 720 rimarrà classificata urbanisticamente, per quanto attiene le previsioni di PSC, all'interno dell'ambito *"V - Ambito specializzato per attività produttiva"* - *"a - Aree di rilievo comunale"*.
- D.6** Fermo restando il rinvio agli Elaborati Modificati per una compiuta descrizione dei contenuti delle varianti agli strumenti di pianificazione da essi prefigurate, gli stessi, in estrema sintesi: (i) definiscono, all'interno del Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.), una nuova area denominata *"Zona P.I.P. 25 "Santa Caterina"* all'interno della Zona Elementare 710 area 02 (ZE 710 ex area 01 parte e ZE 710 ex area 04); (ii) stralciano dal P.I.P. l'area *"PIP 22 "Santa Caterina – Impianto di Distribuzione Carburanti"*, Zona Elementare n. 720 area 04, a seguito della ripianificazione dell'area attraverso l'inclusione all'interno del perimetro del nuovo Comparto P.I.P. *"25 Santa Caterina"*, Zona Elementare n. 710 area 02; (iii) ridefiniscono parte della Zona Elementare n. 710 (ex Zona Territoriale Omogenea F) e ne estendono il perimetro a ricomprendere l'area 04 attualmente compresa nella Zona Elementare n. 720 di cui al precedente romanino (ii); (iv) conseguentemente, ridefiniscono in riduzione la Zona Elementare n. 720 con riferimento all'area 04.
- D.7** All'esito della approvazione delle varianti, la disciplina della Zona Elementare n. 710, riportata in parte nella precedente premessa (VIII), verrà modificata secondo quanto di

seguito riportato: *"AmbitoVa- Ambito specializzato per attività produttiva – Aree di rilievo comunale. Zona Elementare n. 710 Ex Zona Territoriale Omogenea: D Ubicazione: Ferrovia Stato. Superficie Territoriale: mq 123.589. Prescrizioni relative alle aree comprese nella Zona Elementare.*

***Area 01 Disciplinata dal RUE.***

*L'area è destinata ad Attrezzature generali.*

*Destinazioni Ammesse: E/1 E/3 E/4 G/1 G/4 G/6*

*Altezza Massima per Attrezzature Generali: 2 p+pt.*

***Area 02 Disciplinata dal RUE.***

*L'area è disciplinata dal P.I.P. Zona 25 "Santa Caterina". Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "S. Caterina", ai sensi dell'Accordo di Programma art. 59 e 60 della L.R. 24/2017, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. xxx del xx/xx/2020.*

*Destinazioni ammesse: C/2, C/3, D/1, D/7, E/9, G/1, G/4, G/6. Altezza massima per funzioni produttive 1 p +pt. Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt. Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 36460 mq. Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 14.805 mq.*

- D.9** Le Parti danno atto che, all'esito della approvazione del P.I.P., il Soggetto Attuatore sarà impegnato nella predisposizione di uno studio preliminare, esteso alla redazione del relativo documento di indirizzo (masterplan), volto alla individuazione e riqualificazione integrata dell'Ambito, considerato nel suo complesso, nel perseguimento dei seguenti obiettivi: (i) costruzione di una identità dell'area produttiva che sia positivamente riconoscibile da parte della collettività, con il prioritario obiettivo di un miglioramento complessivo dell'immagine delle aree produttive; (ii) definizione delle azioni di adattamento e di mitigazione da applicare all'area produttiva in relazione agli effetti dei mutamenti climatici; (iii) evoluzione degli allestimenti previsti dal Progetto di sicurezza dell'ambito produttivo, attraverso lo studio delle opportune implementazioni e integrazioni del sistema di videosorveglianza degli accessi all'area produttiva; (iv) definizione di linee progettuali evolute in relazione alle aree verdi e agli spazi pubblici nel loro complesso, individuando un'impronta, una visione progettuale uniforme che assuma un ruolo identitario per i luoghi ove è previsto siano installati gli elementi di arredo urbano quali pensiline, panchine, illuminazione, contenitori per i rifiuti, ecc.; (v) miglioramento delle infrastrutture dedicate alla mobilità interna all'ambito produttivo,

con particolare attenzione alle piste ciclabili e ai percorsi pedonali; (vi) sviluppo di soluzioni di marketing territoriale; (vii) elaborazione di proposte progettuali in relazione alla implementazione dei servizi per l'ambito produttivo; (viii) valorizzazione delle aree destinate a servizi attualmente non utilizzate.

- D.10** Le Parti danno atto che, all'esito della predisposizione dello studio preliminare di cui al precedente comma D.9, il Soggetto Attuatore sarà impegnato a porre in essere le azioni esecutive in esso individuate come prioritarie, investendo a tal fine risorse finanziarie per importo non inferiore ad euro 200.000,00 (duecentomila/00). Tali azioni esecutive saranno riferibili alla realizzazione di opere esterne al Comparto e funzionali a riqualificare e valorizzare l'ambito produttivo complessivo;
- D.11** Le Parti danno atto che il Soggetto Attuatore sarà impegnato a contribuire per progettare e realizzare, per una spesa prevista pari a euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00), una dotazione di parcheggi pubblici al servizio dell'intero ambito produttivo, dimensionata in ragione di 60 posti auto, da allocare sull'area, esterna al comparo "*Santa Caterina*", avente superficie pari a circa 2.700 mq e Rotatoria di via Santa Caterina, comprensivi di acquisizione aree graficamente rappresentata dall'elaborato grafico contraddistinto dalla sigla                      facente parte degli elaborati di cui al capoverso D.3.5 del precedente comma D.3..
- D.12** Le Parti danno atto che il P.I.P. è escluso, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152, dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 11 a 18 dello stesso d.lgs. 03 aprile 2006 n. 152, in conformità a quanto rappresentato in sede di Conferenza di Servizi, su conforme parere di ARPAE, dalla Provincia di Modena.
- D.13** Le Parti danno atto che l'approvazione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'articolo 34 comma 4 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 15/2013, tiene luogo del rilascio di titolo abilitativo, essendo accertata, all'esito della disamina degli Elaborati del progetto, la sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla disciplina urbanistica e edilizia vigente.
- D.14** Le Parti danno atto che l'approvazione dell'Accordo di Programma, all'esito del procedimento di cui ai comma 3 e seguenti dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché di cui ai comma 3 e seguenti dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, comporterà la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori previsti dal "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25).



- D.15** Le Parti danno atto e dichiarano che, a seguito della approvazione dell'Accordo di Programma, il P.I.P. 25, ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ha il valore e produce gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo.
- D.16** Le Parti danno atto che il Comune si impegna, una volta che sia intervenuta l'approvazione dell'Accordo di Programma tramite decreto del Presidente della Provincia e si sia dato luogo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, a provvedere all'aggiornamento degli elaborati degli strumenti di pianificazione urbanistica attraverso l'adeguamento delle tavole alle modifiche approvate, all'elaborazione del testo coordinato dalle Norme e alla trasmissione di copia dei medesimi atti alla Provincia di Modena e alla Regione Emilia Romagna.
- D.17** Le Parti danno atto che il Comune conferirà mandato al proprio organo competente per la stipulazione, con il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, della convenzione attuativa del PUA avente valore ed effetti di P.I.P., con facoltà di inserire nell'atto, fatti salvi gli essentialia negotii così come definiti dagli elaborati di cui al precedente comma D3, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in ogni suo aspetto la convenzione stessa, con facoltà di provvedere sia alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione ovvero nella individuazione e denominazione delle parti, sia ad includere clausole d'uso o di rito.

**Articolo E - Mandato per lo svolgimento di adempimenti procedurali.**

- E.1** Le Parti conferiscono mandato al Comune e per esso al suo Sindaco, il quale dichiara di accettare con la sottoscrizione della presente Proposta di Accordo di Programma, impegnandosi in tal senso, affinché dia luogo agli adempimenti procedurali di cui ai comma 5 e 7 dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché ai comma 3 e 4 dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, di competenza dell'Ente che abbia promosso il procedimento di Accordo di Programma, necessari per la successiva convocazione di tutti i soggetti interessati e la conclusione del medesimo procedimento di Accordo di Programma, ai sensi dei comma 7 e 8 dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché dei comma 5 e 7 dell'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20.
- E.2** In particolare, in attuazione degli impegni di cui al precedente comma E.1, il Comune curerà la pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, sul sito web di tutti gli enti pubblici partecipanti all'accordo, dell'avviso inerente all'avvenuta stipula della Proposta di Accordo di Programma. L'avviso conterrà l'indicazione: (i) degli Enti presso

i quali gli atti sono depositati; (ii) del termine entro il quale chiunque potrà prenderne visione; (iii) del termine entro il quale potranno essere formulate proposte e osservazioni da parte di enti e organismi pubblici, di associazioni economiche e sociali, di associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi, di singoli cittadini nei confronti dei quali le previsioni dell'Accordo di Programma siano destinate a produrre effetti diretti; (iv) di tutte le ulteriori indicazioni di cui all'articolo 45 comma 3 della legge regionale 24/2017. L'Avviso conterrà altresì indicazione del luogo ove dovranno essere recapitate dette proposte e osservazioni, luogo che le Parti concordemente individuano nella sede del Comune di Modena. Il Comune è impegnato a dare tempestivo avviso a tutte le Parti della data in cui la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione verrà eseguita. Ciascuna delle Parti si impegna nei confronti delle altre a provvedere, con decorrenza dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione e per un periodo di giorni 60 (sessanta) consecutivi, al deposito presso la propria sede della presente Proposta di Accordo di Programma, degli elaborati di cui al comma D3 dell'articolo D e comunque degli allegati alla presente Proposta di Accordo di Programma di cui al successivo articolo G. Il Comune provvederà altresì alla comunicazione di avvio del procedimento di cui al punto XIV.5 della premessa (XIV).

**Articolo F - Impegni assunti dal Consorzio per il periodo successivo alla approvazione dell'Accordo di Programma.**

- F.1** Entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del decreto emanato dal Presidente della Provincia di Modena avente ad oggetto l'approvazione dell'Accordo di Programma, il Comune e il Consorzio, all'esito degli adempimenti di cui al comma D.13 del predetto articolo D, daranno corso alla stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25).
- F.2** All'esito della stipula della Convenzione di cui al precedente comma F.1, il Consorzio si impegna a dare inizio alla esecuzione delle azioni previste dal "*Piano Insediamento Aree Produttive "Santa Caterina" a Modena*" (P.I.P. 25) e a completarle, integralmente a propria cura e spese, nel rispetto di quanto previsto dal P.I.P. 25 medesimo e dal relativo progetto edilizio con valenza di titolo abilitativo approvato mediante l'Accordo di Programma, nel perseguimento dei comuni obiettivi e strategie individuati con la presente Proposta di Accordo di Programma e con gli atti da essa

richiamati.

- F.3** Le Parti si impegnano a dare attuazione a quanto previsto dal presente articolo F con sollecitudine e ricercando costantemente, in buona fede, soluzioni condivise che perseguano gli obiettivi individuati per il rapporto di partenariato, al fine di creare le più opportune condizioni sinergiche per la integrazione del P.I.P. 25 con la esistente area produttiva dei "*Torrazzi*", in una prospettiva di sostegno allo sviluppo e alla positiva evoluzione della economia del territorio.
- F.4** Nel perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma F.3, il Consorzio assume sin d'ora l'impegno a porre in essere, a propria cura e con oneri a proprio carico, ogni e qualsiasi azione necessaria e opportuna per addivenire alla assegnazione, in favore degli operatori economici che ne faranno richiesta, dei Lotti che verranno ricavati all'interno del P.I.P. 25, assegnazione che verrà disposta sulla base di apposite graduatorie formate applicando principi e criteri di efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, incentivazione delle buone pratiche progettuali per la sostenibilità ecologico-ambientale, climatica ed energetica. Prestando qui adesione alle indicazioni provenienti dal Comune, il Consorzio si impegna ad individuare, per la formazione della o delle graduatorie tra gli operatori economici richiedenti, criteri di valutazione funzionali ad attribuire priorità o comunque punteggi significativamente premianti: (i) in favore degli operatori economici già insediati nell'area produttiva "*Torrazzi*" o, in subordine, nel territorio del Comune di Modena, che intendano ampliare la propria attività impegnandosi ad incentivare l'occupazione; (ii) in favore degli operatori economici che operano nelle principali filiere caratterizzanti il comparto produttivo del territorio locale quali, a titolo esemplificativo: (ii.i) l'automotive; (ii.ii) la meccanica; (ii.iii) la mecatronica; (ii.iv) l'elettronica; (ii.v) l'informatica; (ii.vi) la robotica; (ii.vii) il biomedicale; (ii.viii) la produzione di macchine agricole; (ii.ix) la trasformazione di prodotti agroalimentari; (ii.x) i laboratori per la ricerca e l'innovazione delle filiere indicate nel presente articolo (ii); (iii) in favore di buone pratiche progettuali volte alla sostenibilità ecologico-ambientale, energetica e climatica, riferibili, a titolo esemplificativo, a: (iii.i) indice di prestazione energetica; (iii.ii) coperture verdi; (iii.iii) materiali green; (iii.iv) energia da fonti rinnovabili; (iii.vi) riduzione consumi idrici; (iii.vii) comfort climatico interno; (iv) in favore di operatori economici, tra quelli di cui ai romanini (i) e (ii), che propongano l'allocazione di attività di ricerca e innovazione, opportunamente documentata, fermo

restando il limite minimo di superficie da occuparsi a tal fine previsto dalle N.T.A. del P.I.P.. I criteri premianti individuati ai precedenti romanini da (i) a (iv) potranno essere applicati, oltre che per la composizione delle graduatorie di assegnazione, anche per la definizione di un corrispettivo di assegnazione inferiore rispetto a quello fissato per la generalità dei casi.

Il Consorzio perseguirà l'individuazione anche in modo frazionato nei diversi lotti, dell'offerta di un progetto formativo e professionale finalizzato all'inserimento lavorativo ed ispirato all'innovazione, specializzazione del prodotto o processo produttivo di competenza. Tali progetti formativi professionali, attuati dai soggetti cessionari o acquirenti dei lotti fondiari, dovranno essere prioritariamente rivolti a categorie di lavoratori deboli e all'inserimento di giovani o disoccupati.

#### **Articolo G - Vigilanza sulla attuazione dell'Accordo di Programma.**

- G.1** Ai sensi dell'articolo 34 comma 7 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la vigilanza ed il controllo in ordine alla esecuzione dell'Accordo di Programma saranno esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco del Comune di Modena, o da suo delegato, che lo presiede, e da un rappresentante del Consorzio.
- G.2** L'insediamento del Collegio avverrà su iniziativa del Presidente. Il Collegio sarà in ogni caso convocato, entro 3 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma, per la verifica del corretto avvio dell'Intervento e della eventuale necessità di assumere iniziative a supporto.
- G.3** Il Collegio di Vigilanza, in particolare:
- G.3.1** vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo di Programma;
  - G.3.2** individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone le opportune soluzioni;
  - G.3.3** propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittrici le eventuali modifiche all'Accordo di Programma che si rendessero necessarie o opportune;
  - G.3.4** può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni, al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo di Programma;
  - G.3.5** dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione dell'Accordo di Programma;
  - G.3.6** esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con l'Accordo di Programma.

**G.4** Restano salve le competenze istituzionali delle Pubbliche Amministrazioni in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere di interesse pubblico.

**Articolo H - Responsabile del Procedimento per l'attuazione della Proposta di Accordo di Programma.**

Il Comune conferma la nomina di un Responsabile di procedimento al quale è conferito incarico per un costante monitoraggio dello stato di attuazione della Proposta di Accordo di Programma e dei da essa presupposti atti nonché per lo svolgimento di ogni attività di coordinamento e collegamento tra le Parti che si reputerà opportuna o necessaria per il perseguimento degli obiettivi definiti dalla medesima Proposta di Accordo di Programma e per garantire alla azione amministrativa la migliore rapidità e snellezza, nel rispetto del principio di non aggravamento.

**Articolo I - Controversie.**

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione della presente Proposta di Accordo di Programma è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2 del d.lgs. 02 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

**Articolo J - Allegati.**

E' unito alla presente Proposta di Accordo di Programma, quale suo "*Allegato A*", il documento denominato "*Elenco elaborati*" contenente l'elenco completo degli Elaborati in Pubblicazione come definiti nel testo della Proposta di Accordo di Programma, modificati tempo per tempo;

Le Parti dichiarano e danno atto che gli elaborati di cui all'Allegato A sono acquisiti al Protocollo del Comune ai numeri di protocollo di seguito indicati e che gli stessi, pur non essendo materialmente allegati alla presente Proposta di Accordo di Programma, ne costituiscono parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'articolo 60 comma 3 e 5 dell'articolo 60 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 nonché ai sensi dell'articolo 40 comma 2 e 3 legge regionale 24 marzo 2000 n. 20: fasc. 2018/01, class. 06.02.03, elaborati acquisiti in data 21/02/2019 prot. n. 55937, successivamente integrati in data 16/03/2020 prot. n. 77030, in data 12/05/2020 prot.n. 122461, in data 25/11/2020 prot.n. 305010, in data 26/02/2021 prot. n. 61580, in data 23/03/2021 prot.n. 85655, in data 16/07/2021 prot.n. 214016, prot. 286035/2021, prot. 288596/2021, prot. 328948/2021, tutti sottoscritti digitalmente dai professionisti incaricati.

<p><b>Comune di Modena</b></p> <p>Il Dirigente del Servizio Progetti  Urbanisti Complessi e Politiche abitative  (ing. Michele Tropea)  <i>firmato digitalmente</i></p>	<p><b>Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi</b></p> <p>Il Direttore Generale  (arch. Luca Biancucci)  <i>firmato digitalmente</i></p>
<p><b>Provincia di Modena</b></p> <p>Il Dirigente del Servizio Programmazione  Urbanistica, Scolastica e Trasporti  (ing. Daniele Gaudio)  <i>firmato digitalmente</i></p>	

