

ATTO AGGIUNTIVO ALL'ACCORDO

**ex art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i. sottoscritto
in data 9/02/2012**

L'anno 2013, il giorno 19/12/2013 nella Residenza Municipale del Comune di Concordia sulla Secchia,
Piazza 29 Maggio, 2;

TRA

Il **Sig. Roberto Botti**, nato a Concordia s/S (MO) il 18/11/1955, residente in Concordia s/S (MO), alla Via Bassa n. 2, che interviene nel presente atto in esclusiva rappresentanza della ditta Nova srl, C.F. 02664370364, con sede in Concordia S.Secchia, alla Via Galavotti, 78, di seguito, per brevità, denominato anche "Soggetto attuatore",

E

Il **Comune di Concordia** sulla Secchia, con sede in Concordia s/S (MO), Piazza 29 Maggio, 2, C.F. e P.IVA 00221740368, rappresentato dal Sindaco *pro-tempore* Carlo Marchini, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, di seguito, per brevità, denominato anche "Comune".

PREMESSO

- che, in data 9/02/2012, tra il Comune ed il Soggetto attuatore è stato sottoscritto un accordo ex art. 18 previa delibera della Giunta comunale n. 5 del 26/01/12 e n°8 del 2/02/13;
- che il predetto accordo è stato recepito dal Consiglio comunale con la delibera n. 48 del 28/06/2013 con cui è stato adottato il Piano Operativo Comunale (di seguito, il "POC") di Concordia s/S (MO);
- che, a seguito dell'adozione del POC, il Soggetto attuatore ha presentato un'osservazione entro il termine prot. n.11039 del 27/09/13 recante i seguenti contenuti:
 - *"potenzialità edificatoria pari a $Ut = 0,25$ mq/mq ossia nella misura massima prevista nella Scheda d'Ambito di PSC;*
 - *eliminazione della previsione di PIP convenzionato su area di circa 30.000 mq di superficie fondiaria e recupero della medesima superficie ad ulteriori attività private ad alto contenuto tecnologico nel rispetto del limite massimo di edificabilità di $Ut = 0,25$ mq/mq;*

- realizzazione della prevista ciclabile interna al comparto in apposito tracciato con andamento parallelo alla strada provinciale per Vallalta. La ciclabile consentirà il diretto collegamento ciclopedonale fra il centro urbano e il parco urbano di progetto (secondo lo schema urbanistico allegato);
- conferma della previsione di area da destinarsi a servizi complementari e accessori alle attività insediate di superficie fondiaria di circa 9000 mq ed eliminazione della previsione di insediamento di tali attività nei fabbricati esistenti in quanto gravemente danneggiati dagli eventi sismici e non recuperabili, nel rispetto del limite massimo di edificabilità di $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$.
- Per tali edifici, gravemente danneggiati e non recuperabili, si chiede la cessazione dei vincoli conservativi di competenza degli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.R. 16 del 21 dicembre 2012, in particolare di restauro e risanamento conservativo (art. 32 comma 1 PSC) e di ristrutturazione edilizia/conservativa (art. 32 comma 2 e 3 PSC).

Al fine di consentire il completo sviluppo dell'area in accordo con le prospettive di investimento del soggetto attuatore secondo i punti sopraelencati **la proprietà si rende disponibile a realizzare le seguenti ulteriori opere di interesse generale nel rispetto dei criteri perequativi che sono alla base degli strumenti urbanistici** con particolare riguardo all'inserimento in POC:

- completa realizzazione e allestimento del Parco Urbano a carico del soggetto proponente (e non sola cessione dell'area) previsto a ridosso del canale Dugale Primo per una consistenza territoriale di circa 25000mq. Restano altresì a carico del soggetto proponente tutti i relativi oneri di progettazione, collaudo e spese tecniche.
- Realizzazione di vasca di laminazione mediante opportuna sagomatura del terreno all'interno del Parco Urbano previsto in progetto per la laminazione e scarico in invarianza idraulica delle acque bianche del comparto nel canale Dugale Primo quale opera interna al comparto. Restano altresì a carico del soggetto proponente tutti i relativi oneri di progettazione, collaudo e spese tecniche.

SI CHIEDE INOLTRE FIN D'ORA AL FINE DI RENDERE COMPATIBILE I TEMPI URBANISTICI CON LE TEMPISTICHE DEL PIANO FINANZIARIO DI SVILUPPO DELL'OPERATORE INDUSTRIALE DI PREVEDERE QUALE STRUMENTO ATTUATIVO DEL PUA CONVENZIONATO LA Segnalazione Certificata di Inizio Attività PER LA REALIZZAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI EDILIZI.

Si propone pertanto di MODIFICARE LA SCHEDA D'AMBITO come segue:

- al punto 5 "Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile" lettera c, d, della scheda d'ambito le norme di POC prevedono: "L'ampliamento della strada provinciale per Vallalta verrà effettuato mediante la cessione del terreno necessario all'allargamento. La realizzazione del prolungamento della pista ciclabile esistente in via Martiri della Libertà anche mediante un ponte sul canale Sabbioncello, completerà l'anello attuale, per un Importo lavori pari a 50.000 euro. Il prolungamento della pista ciclabile all'interno del comparto congiungerà la

pista esistente a quella dell'area produttiva in previsione **in fregio alla strada provinciale per Vallalta.**"

- al punto 5 "Limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile" lettera j, k, l, p, z della scheda d'ambito le norme di POC prevedono: "... .Per le acque bianche è previsto il convogliamento nel canale Dugale Primo, previa laminazione in apposita vasca e scarico in invarianza idraulica (opera ~~extra~~comparto **prevista entro comparto**)."
- al punto 6 "Modalità Attuative: L'intervento sarà attuato attraverso PUA **che potrà prevedere quale titolo edilizio per i singoli lotti la SCIA**" lettera b della scheda d'ambito le norme di POC prevedono:

"Potenzialità edificatoria :

~~Ut = 0,15 mq/mq (con da proposta in sede di bando);~~

~~di cui~~

~~169.600 x 0.15 = mq. 25.440 (oltre ai fabbricati esistenti di mq. 2.300)~~

~~La previsione di edilizia residenziale sociale (ERS), secondo quanto previsto dalla LR 20/2000 per l'attuazione del comparto, sarà individuata nel PUA e nella relativa convenzione attuativa.~~

Ut = 0,25 mq/mq

di cui

169.600 x 0.25 = mq. 42.400"

- al punto 8 "Funzioni ammesse" lettera a,b della scheda d'ambito le norme di POC prevedono:

"L'area di intervento sarà suddivisa in ~~quattro~~ **tre** porzioni:

circa ~~12.500 mq.~~ 9.000 mq. per funzioni di supporto alle attività produttive, ~~collocata nei fabbricati esistenti;~~

minimo ~~30.000 mq.~~ 45.000 mq. destinati ad attività innovative legate alla mecatronica;

minimo ~~30.000 mq.~~ destinati ad un PIP convenzionato con il comune (per i prezzi di vendita ed i canoni di affitto, e le assegnazioni dei lotti), ~~destinato ad attività di tipo innovativo;~~

circa ~~30.000 mq.~~ **48.500 mq.** destinati ad attività private, comunque di tipo innovativo."
- che il Comune condivide le dette richieste del Soggetto attuatore, con le integrazioni e/o modifiche di interesse pubblico sotto riportate, in quanto coerenti con le previsioni del POC adottato, del Piano Strutturale Comunale (di seguito, anche il "PSC") e della disciplina normativa vigente;

**TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE
E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO
SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

Art. 1 – Premesse

1. Le Parti danno atto che le premesse e gli atti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto aggiuntivo all'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 9/02/2012 il quale mantiene la relativa validità ed efficacia per le parti non modificate con il presente atto aggiuntivo.

Art. 2 – Obblighi del Soggetto Attuatore

1. La società Nova srl si obbliga a Sua cura e spese, in aggiunta e/o modifica di quanto già indicato nell'accordo ex art. 18 già sottoscritto in data 9/02/2012, per sé, successori e aventi causa, a:

- 1. “Realizzazione del prolungamento della pista ciclabile esistente in via Martiri della Libertà, realizzando anche un ponte sul canale Sabbioncello, in modo da completare l'anello attuale” per un importo stimato di circa 50.000 euro”.
- 2. “Prolungamento della pista ciclabile all'interno del comparto che congiungerà la pista esistente a quella dell'area produttiva in previsione in fregio alla strada provinciale per Vallalta”; a tal fine, “il Soggetto attuatore provvederà anche alla piantumazione di essenze arboree a corredo della pista ciclabile come meglio indicato nell'allegata scheda tecnica”.
- 3. “Realizzazione della fognatura nera dell'area con un impianto di sollevamento in grado di raccogliere anche le fogne nere di via Tintori”.
- 4. “Realizzazione di condotta in pressione per acque nere sino al civico n°88 di via Martiri della Libertà”.
- 5. “Realizzazione del potenziamento del tratto di acquedotto di via Martiri della Libertà”.
- 6. “Cessione gratuita dell'area (corrispondente a mq. 10 di larghezza e ml. 810 di sviluppo lineare) per il futuro ampliamento di Via per Vallalta (provinciale)”.
- 7. “Completa realizzazione ed allestimento del Parco Urbano a carico del soggetto proponente (e non sola cessione dell'area) previsto a ridosso del canale Dugale Primo per una consistenza territoriale di circa 25000 mq. Restano altresì a carico del soggetto proponente tutti i relativi oneri di progettazione, collaudo e spese tecniche nonché la manutenzione del predetto Parco Urbano per un periodo di 5 (cinque) anni”.
- 8. “Realizzazione di vasca di laminazione mediante opportuna sagomatura del terreno all'interno del Parco Urbano previsto in progetto per la laminazione e scarico in invarianza idraulica delle acque bianche del comparto nel canale Dugale Primo quale opera interna al comparto. Restano altresì a carico del soggetto proponente tutti i relativi oneri di progettazione, collaudo e spese tecniche”.

2. La società Nova srl garantisce altresì, fin dalla data di sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della legge regionale Emilia Romagna e, per quanto qui interessa, del presente atto aggiuntivo al predetto

accordo, la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità delle aree destinate a cessione al Comune, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere al momento della cessione.

3. Il Soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 6 *ter*, comma 1, lett. *b*), dell'allegato 1 alla legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i., si impegna altresì espressamente a corrispondere al Comune, all'atto di approvazione del POC, l'importo di 76.875,00 euro quale riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale. A garanzia del puntuale adempimento di tali obblighi derivanti dal presente accordo il Soggetto attuatore consegnerà altresì al Comune di Concordia sulla Secchia, entro 15 giorni dall'approvazione del POC, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta rilasciata da compagnia autorizzata all'esercizio del ramo convenzioni pari al 100% del valore del contributo alla realizzazione di alloggi ERS per un importo pari a 76.875,00 euro.

Art. 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna a inserire nell'apposta scheda di POC relativa all'ambito APC4 quanto segue:

a) Attribuzione di capacità edificatoria all'area **pari a $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$** , secondo una disposizione di aree che identifichi le seguenti zone:

- La porzione di area di **circa 25000 mq** di superficie territoriale destinata a Parco Urbano di cui il soggetto attuatore assume gli oneri di realizzazione, allestimento e manutenzione per 5 (cinque anni);
- La porzione di area di **circa 48.500 mq.** di superficie fondiaria da destinarsi alle attività produttive innovative di iniziativa privata;
- La porzione di area di **circa 45.000 mq.** di superficie fondiaria da destinarsi alle attività produttive innovative di sviluppo della meccatronica;
- Andamento della nuova ciclabile e indicazione del ponte sul canale Sabbioncello;
- Identificazione dell'area da cedere per il futuro ampliamento stradale della S.P.7 per Vallalta;
- La porzione di area di **circa 9.000 mq.** di superficie fondiaria da destinarsi a servizi di supporto alle attività produttive, con eliminazione della previsione di insediamento di tali attività nei fabbricati esistenti in quanto gravemente danneggiati dagli eventi sismici e non recuperabili, nel rispetto del limite massimo di edificabilità di $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$. Per tali edifici, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e non più recuperabili, il Comune si impegna a disporre la cessazione dei relativi vincoli conservativi di cui agli strumenti urbanistici comunali, come previsto dall'art. 6, comma 3, della legge regionale Emilia Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012, come da perizia asseverata presentata in data 12 Dicembre 2013 prot. n. 13489

2. La Giunta comunale sottoporrà, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto aggiuntivo, il POC al Consiglio comunale per il recepimento dei contenuti del presente atto aggiuntivo tramite l'approvazione ai sensi dell'art. 34 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i.

3. Qualora entro 90 giorni dall'intervenuta efficacia del POC non si sia proceduto all'inizio della realizzazione delle citate opere di interesse generale non strettamente legate all'attuazione del comparto, costituite dalla ciclabile in Via Martiri della Libertà, il Comune potrà avviare le procedure per far cessare gli effetti della modifica di destinazione urbanistica, ripristinando in tutto o in parte la destinazione urbanistica precedente delle aree interessate dall'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 9/02/2012, come modificato dal presente atto aggiuntivo, nonché avviare le procedure risarcitorie nei confronti del Soggetto attuatore secondo quanto già previsto dall'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 9/02/2012.

4. L'ambito APC4 verrà attuato tramite PUA che potrà prevedere quale titolo edilizio per la realizzazione dei singoli interventi la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (di seguito, anche "SCIA"), a condizione che il predetto PUA contenga quanto previsto e necessario per poter essere attuato tramite SCIA. La programmazione dei singoli interventi dovrà essere precisata in apposito cronoprogramma da allegare al PUA.

5. Il presente atto aggiuntivo all'accordo ex art. 18 già sottoscritto in data 9/02/2012 è impegnativo per il Soggetto attuatore dalla data della relativa sottoscrizione, pur rimanendone l'efficacia subordinata all'avvenuta accettazione da parte del Consiglio comunale tramite l'approvazione del POC.

Articolo 4 - Conferma dei contenuti di cui all'accordo ex art. 18 già sottoscritto in data 9/02/2012

1. Le Parti si danno atto, in segno di reciproca accettazione, che, come indicato al precedente articolo 1, per tutto quanto con il presente atto non modificato si confermano nella loro validità ed efficacia tutte le clausole, le obbligazioni, le garanzie e gli adempimenti già indicati nell'accordo ex art. 18 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000 s.m.i. già sottoscritto in data 9/02/2012.

Concordia sulla Secchia, li _____

PER IL COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA

Il Sindaco
Carlo Marchini

PER LA PROPRIETA'

Il legale rappresentante
Ing. Roberto Botti

Allegati al presente accordo:

-
1. accordo ex art. 18 sottoscritto in data 9/02/2012;
 2. estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto del presente atto aggiuntivo;
 3. certificato di destinazione urbanistica dell'area interessata dal presente atto aggiuntivo;
 4. deliberazione di Giunta comunale di approvazione dell'accordo presente aggiuntivo;
 5. schema di assetto urbanistico.