COMUNE DI FIORANO MODENESE

ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 - Ambito produttivo APS.i e APS.t1
CERAMICHE ATLAS CONCORDE S.P.A. - FLORIM CERAMICHE S.P.A.

COMMITTENTE

CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA
Headquarter via Canaletto 141
Fiorano Modenese (MO)
C.F. e P.IVA 01282550365

COMMITTENTE

FLORIM CERAMICHE SPA
Headquarter via Canaletto 24
Fiorano Modenese (MO)
C.F. e P.IVA 01265320364

COORDINAMENTO DI PROGETTO E PROGETTAZIONE URBANISTICA

aTEAM Progetti Sostenibili
Ing. Francesco Bursi
Via Torre 5 - 41121 Modena
email: info@ateamprogetti.com
tel. +39 059 7114689

CONSULENZA IDROGEOLOGICA

Dott.Geol. Valeriano Franchi
Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena
email: valeriano.franchi@ateamprogetti.com
tel. +39 059226540

PROGETTAZIONE VIABILITA'

Ingegneri Riuniti
Ingegneria architettura ambiente
Via G. Pepe 15 - 41126 Modena
email: commerciale@ingegneririuniti.it
tel. +39 059 335208

CONSULENZA ACUSTICA E QUALITA' DELL'ARIA

Praxis Ambiente Srl
Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici
Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena
email: info@praxisambiente.it
tel. +39 059 454000

NOME FILE:	ELABORATO DA:	APPROVATO DA:
AO_Schema di Convenzione	LB	FB

CARTELLA:	PROTOCOLLO:
101. AC. 14	101

REV.	DATA	NOTE
02	26.06.2021	
03	22.10.2021	
04	28.01.2022	Integrazione a sostituzione della precedente

OGGETTO:
Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017

TITOLO ELABORATO:
Schema di convenzione

CODICE ELABORATO:
D8_I

SCALA:	DATA:
---	27.01.2022

COMUNE DI FIORANO MODENSE

ACCORDO OPERATIVO
ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017

AMBITO PRODUTTIVO APS.i – APS. t1

CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA – FLORIM CERAMICHE SPA SB

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA, AI SENSI DEGLI ARTT. 36, COMMA 4, DEL D.LGS. N. 50/2016 E 16, COMMA 2-BIS, DEL D.P.R. N. 380/2001, A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

TRA

Il Comune di Fiorano Modenese nella persona del..... nato a ..... il ....., in qualità di …….del Comune di FIORANO MODENESE, domiciliato per la carica in Fiorano Modenese (MO), via……., che interviene nel presente atto non in proprio bensì in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta ai sensi dell'art. 4, comma 2, del d.lgs. n. 165/2001 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c), del d.lgs. n. 267/2000, - C.F…….. e P.I. …….., in esecuzione del vigente Statuto comunale nonchè del Decreto sindacale di nomina n. …/…. e del Decreto Dirigenziale n. ____ del _____ allegato al presente atto.

e

la società CERAMICHE ATLAS CONCORDE SPA (di seguito anche "Atlas") con sede a ..... via ....., partita IVA n. ....., qui legalmente rappresentata dal ..... Sig. ..... nato a ....., il ....., residente a ..... via .....codice fiscale. .....

la società FLORIM CERAMICHE SPA SB (di seguito anche "Florim") con sede a ..... via ....., partita IVA n. ....., qui legalmente rappresentata dal ..... Sig. ..... nato a ....., il ....., residente a ..... via .....codice fiscale. .....

nel seguito congiuntamente definite "Proprietà"

PREMESSO CHE

- con Delibera di Consiglio Comunale n. -- del --/--/---- è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC)

- con Delibera di Consiglio Comunale n. --- del --/--/----- è stata approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con Delibera della Giunta Comunale in data 28 giugno 2018 è stato approvato il Bando per la selezione delle manifestazioni di interesse di cui all'articolo 4, comma 3, della L.R. n. 24/2017;
- che con Delibera C.C. n. 34 del 20.05.2021 è stata approvata la "Proposta di Accordo Operativo ai sensi della L.R. 24/2017 per l'attuazione degli ambiti produttivi APS.i ed APS.t1 – Provvedimenti ulteriori";
- che la società Atlas Concorde è proprietaria di un'area, catastalmente identificata al foglio 7 mapp.li 79, 80, 138, 457, 458, 462, 532, 534, 536, 537, 581, 582, 714, 715, 717, 718 e fg.17 mapp.li, 18, 28, 308, 309, 429, 430 rientranti, ai sensi del vigente PSC nell'ambito APS.t1, di un'area, catastalmente identificata al foglio 7 mappale 135 (p) e foglio 17 mapp.le 16 (p), rientranti, ai sensi del vigente PSC nell'ambito APS.i, ed infine, di un'area, catastalmente identificata al foglio 7 mapp.li 76, 716, rientranti, ai sensi del vigente PSC negli ambiti ES che viene ricompresa all'interno dell'Ambito Aps.t1, in analogia all'altro fabbricato presente sulla via Canaletto;
- che la società Florim è proprietaria di un'area, catastalmente identificata al foglio 17 Mappali 224, 268, 306, 307, 311, rientranti, ai sensi del vigente PSC nell'ambito APS.t1 e di un'area, catastalmente identificata al foglio 17 mapp.le 194, rientranti, ai sensi del vigente PSC nell'ambito APS.i;
- le suddette società in data 05.11.2020 con prot. n. 20905, hanno presentato proposta di Accordo Operativo Prat. n. 2020/0366 denominato AMBITO PRODUTTIVO APS.i e APS.t1;
- che in data ------ è stato stipulato l'ACCORDO OPERATIVO AMBITO PRODUTTIVO ASP.i – APS. t1;
- che ora è necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione delle specifiche obbligazioni da assumersi da parte dei Proprietari finalizzate all'attuazione del Progetto Urbano e dei relativi interventi previsti nell'Accordo;
- che alle aree oggetto dell'Accordo Operativo si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art. 35 del PSC.

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

La Proprietà dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti.

ARTICOLO 1
DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La Proprietà si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo

assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

3. La Proprietà rimane altresì obbligata per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari si trasferiscano agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. La Proprietà è edotta altresì del fatto che nella realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nelle autorizzazioni o pareri rilasciati dalle Amministrazioni e/o enti gestori coinvolte nel procedimento dell'Accordo operativo, nonché dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Fiorano Modenese, con i pareri allegati in atti alla presente convenzione.

ARTICOLO 2
DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto della presente convenzione, che comprende le aree interessate dalla proposta di Accordo Operativo di cui alla Delibera di C.C. n. 34 del 20.05.2021, è classificata quale ambito "APS. i - Ambiti con prevalenza di attività industriale" ed ambito "APS.t1 - Ambito terziario-direzionali";
2. L'area di cui al comma 1, compresa all'interno del comparto di intervento oggetto dell'Accordo operativo, presenta una **ST complessiva =137.394 mq,** nel dettaglio così composta:
   - Ambito APS.t1 di ST pari a 116.214 mq (di cui 82.179 mq di proprietà Atlas e 34.035 mq di proprietà Florim);
   - Ambito APS.i di ST pari a 18.381 mq (di cui 4.701 mq di proprietà Atlas e 13.680 mq di proprietà Florim);
   - Ambito ES di ST pari a 1.641 mq (di proprietà Atlas);
   - Ambito ECO di ST pari a 1.158 mq (di proprietà Florim);

3. Ed ulteriori aree esterne al perimetro dell'Accordo Operativo ma rientranti all'interno del Disegno Urbano e del Perimetro del Territorio Urbanizzato, che contribuiscono a generare gli standards urbanistici da collocare all'interno dell'Accordo Operativo, pari circa a ST complessiva = 66.124 mq, nel dettaglio così composta:
   - Ambito APS.i (p) di ST pari a 12.853 mq (di proprietà Atlas);
   - Ambito APS.i (p) in IUC di ST pari a 14.691 mq (di proprietà Atlas);
   - Ambito APS.i (e) di ST pari a 38.580 mq (di proprietà Atlas).

4. La superficie complessiva (SC) massima da insediare all'interno del comparto perimetrato dall'Accordo Operativo è pari a **SC = 28.909 mq**, nel dettaglio così suddivisa:
   - nell' ambito APS.t1 si colloca una SC pari a 23.243 mq (di cui 16.436 mq nella porzione di proprietà Atlas e 6.807 mq nella porzione di proprietà Florim);
   - nell' ambito APS.i (p) (area ex IUC) si colloca una SC pari a 5.666 mq nella porzione di

proprietà Florim);
- nell' ambito ES solo recupero dei fabbricati esistenti, secondo la disciplina del RUE vigente.

E', inoltre, previsto il trasferimento di una capacità edificatoria pari a SC = 8.000 mq proveniente dal comparto APS.t (e) "Via Giardini angolo Via Viazza II Tronco", come riportato nella convenzione Rep. n. 13022 Racc. n. 5248 trascritta il 7/08/2019 al numero 16720.

Nell'area esterna al perimetro dell'Accordo Operativo ma rientrante all'interno del Disegno Urbano si collocano ulteriori Superfici pari a SC =44.424 mq nel dettaglio così composte:
- nell' ambito APS.i (p) si colloca una SC pari a 7.712 mq da parte di Atlas;
- nell' ambito APS.i (p) (area ex IUC) si colloca una SC pari a 11.635 mq nella porzione di proprietà di Atlas;
- nell' ambito APS.i (e) Area ex fornace San Lorenzo si colloca una SC pari a 25.077 mq nella porzione di proprietà di Atlas.

5. In merito all'assolvimento delle dotazioni territoriali, rappresentate nella tavola T13_I Aree di cessione, le superfici delle stesse, determinate in base ai parametri quantitativi stabiliti dal RUE vigente, sono così dettagliate:
   a) La superficie delle aree da realizzare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria calcolata sull'area del Disegno Urbano è pari a 11.180 mq, determinati, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, come di seguito riportato (tale valore risulta eccedente lo standard sotto richiesto):
      - 5.811 mq (di cui 4.109 mq da parte di Atlas e 1.702 mq da parte di Florim) per l'ambito APS. t1;
      - 771 mq da parte di Atlas per ambito APS. p;
      - 1.526 mq (di cui 970 mq da parte di Atlas e 556 mq da parte di Florim) per ambito APS. p (area ex IUC).
      - 2.508 mq, quale trasferimento dello standard relativo all'ambito APS.i dell'Ex fornace San Lorenzo.
   b) La superficie delle aree da realizzare e cedere come verde pubblico e pista ciclabile calcolata su tutta l'area del Disegno Urbano è pari a mq 16.122, determinati, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, come di seguito riportato (tale valore risulta eccedente lo standard sotto richiesto):
      - 11.621 mq (di cui 8.218 mq da parte di Atlas e 3.403 mq da parte di Florim) per l'ambito APS.t1;
      - 1.285 mq da parte di Atlas per ambito APS.p;
      - 3.050 mq (di cui 1.939 mq da parte di Atlas e 1.111 mq da parte di Florim) per ambito APS.p (area ex IUC).
   c) È previsto il reperimento in area posta nelle immediate adiacenze a sud della Pedemontana, di una quota parte delle aree a verde pubblico per una superficie pari 1.158 mq.
6. L'area prevista in cessione per la realizzazione della viabilità in progetto è pari a **circa 8.581 mq.**
7. Le dimensioni definitive saranno quelle risultanti dal frazionamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese della Proprietà, prima della cessione delle aree per standard, così come individuate nella Tav. T13_I Individuazione aree di cessione.
8. In esito alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Proprietà si impegna a formalizzare, con atto notarile, a fini perequativi, la ridistribuzione delle aree.

ARTICOLO 3
OBBLIGHI IN ORDINE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. In attuazione ai contenuti dell'articolo 38 della LR 24/2017, e ai sensi degli art. A-26, comma 2, della LR 20/2000, la Proprietà si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:
   a) a cedere gratuitamente al Comune di Fiorano Modenese, entro e non oltre il termine di cui all'art. 4, comma 7, della presente Convenzione, oltre ai necessari tempi di collaudo, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché tutte le aree per spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici, così come individuate nella tavola T13_I Aree di cessione;
   b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle società o aziende che gestiscono i servizi di fognatura, raccolta rifiuti solidi urbani, pubblica illuminazione, elettrodotti, gasdotti, telefonia ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione;
   c) ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione indicate nel successivo art. 4 comma 2;
   d) ad eseguire a propria cura e spesa, nei termini indicati al successivo art. 5, il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4 comma 1 ed eventuali frazionamenti di rettifica delle aree di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a) che il Comune assumerà in carico, entro e non oltre 6 mesi dalla data del collaudo definitivo finale di tutte le opere dei rispettivi singoli stralci funzionali.
2. Atlas e Florim danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, le Proprietà rimangono responsabili dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a loro esclusivo carico la manutenzione delle aree e opere pubbliche, ai sensi del successivo art. 5 comma 13.
3. Il computo sommario delle opere di urbanizzazione, contenuto negli elaborati dell'ACCORDO OPERATIVO, definisce i parametri per la presentazione delle fidejussioni. La Proprietà si impegna a presentare documentazione definitiva di computo da allegarsi alla progettazione esecutiva elaborata per l'acquisizione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio 1. Prima del rilascio dei PDC delle opere di urbanizzazione, la Proprietà si impegna a presentare, per ogni singolo stralcio funzionale, apposite fidejussioni con importo relativo al Computo metrico allegato al progettato esecutivo delle opere.
4. I soggetti attuatori si impegnano ad integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore delle fideiussioni prestate, di cui al comma precedente, rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

ARTICOLO 4
OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEI PROPRIETARI E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. Le opere di urbanizzazione, da realizzare a cura e spese della Proprietà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o chi per esso, e delle ditte o aziende erogatrici dei servizi, cui spetta il collaudo finale delle opere, sono quelle indicate con la definizione del Progetto preliminare nelle Tavv.

da T4_I a T12_I, degli elaborati grafici dell'ACCORDO OPERATIVO approvato e nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi. Le Parti danno atto che, come evidenziato nelle Norme Tecniche, dette opere di urbanizzazione assolvono anche parte degli standard dell'area ex Fornace San Lorenzo e più in generale l'area del Disegno Urbano.

Ai sensi del Comunicato del Presidente dell'ANAC del 16 ottobre 2019 risulta obbligatorio l'acquisizione del CIG ed il pagamento del contributo in favore dell'Autorità per la tipologia di affidamento di cui all'art. 36 comma 4 del D. Lgs 50/2016 (codice degli appalti).

2. Ai sensi dell'art. 29 comma 3 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 (ex art. A-23 della L.R. n. 20/2000), le opere di urbanizzazione di cui al comma precedente sono le seguenti:
   a) strade e spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili fiancheggianti la sede stradale anche altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio;
   b) le fognature;
   c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
   d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice (ivi comprese le cabine di trasformazione), gas, telefono;
   e) la pubblica illuminazione;
   f) il verde attrezzato di arredo stradale.

   Il valore delle suddette opere di urbanizzazione, delle quali la Proprietà assume l'onere della realizzazione con la presente Convenzione, corrisponde, secondo quanto riportato nell'elaborato *D10_I Relazione economico-finanziaria e stima dei costi OOUU,* ad un importo pari a € 2.539.730,00 così suddiviso:

   - un importo pari a € 1.742.500,00 documentato attraverso computo metrico estimativo (si veda l'elaborato D10 Allegato_I), relativo alla realizzazione della nuova viabilità nonché delle ulteriori opere di urbanizzazione ricomprese nello Stralcio 1;
   - un importo pari a € 639.170,00 documentato attraverso una stima sommaria dei costi (si veda l'elaborato D10_I), relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricomprese nello Stralcio 2;
   - un importo pari a € 158.060,00 documentato attraverso una stima sommaria dei costi (si veda l'elaborato D10_I), relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricomprese nello Stralcio 3.

3. In merito al contributo di sostenibilità, previsto in applicazione dell' art. 35 del PSC, calcolato secondo quanto disposto al punto 3 dell'Allegato al POC "Relazione e schede normative", e quantificato in un importo pari a 1.412.280,00 €, il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti dell' Amministrazione comunale a provvedere alla realizzazione della viabilità, prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, per un valore stimato in 1.742.500 €, in parte quale onere perequativo ed in parte quale oneri di urbanizzazione primaria.
4. Il progetto definitivo ed esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto a cura e spese della Proprietà, come peraltro risulterà a cura della Proprietà la direzione lavori delle opere suddette, e sarà presentato per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi. Le tavole degli impianti dovranno risultare vistate dalle società erogatrici dei servizi per quanto di competenza.
5. Eventuali modificazioni alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C. per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della Proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere stesse; la Proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso

le modifiche comportino un onere superiore al 10%, la Proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, contro il versamento di adeguato contributo.

6. Le opere di urbanizzazione di cui al presente art. 4 comma 2 potranno essere realizzate per stralci funzionali così come risultano evidenziati nella tavola T3_I Disegno Urbano:
   - **Stralcio 1**: realizzazione della strada di collegamento tra la Via Canaletto e la Via Giardini (di superficie pari a 8.581 mq) dotata di impianti a rete, sotto servizi, segnaletica stradale e marciapiede (a nord) nonché realizzazione di ciclabile e marciapiede (a sud) e verde pubblico con alberature sul lato est adiacente alla via Giardini (per una superficie pari a 12.828 mq);
   - **Stralcio 2**: realizzazione del parcheggio pubblico ovest (di superficie pari a 2.972 mq) comprensivo di impianti a rete, sotto-servizi e segnaletica stradale; realizzazione del parcheggio pubblico lungo la nuova viabilità (di superficie pari a 5.950 mq) comprensivo di impianti a rete, sotto-servizi e segnaletica stradale; realizzazione di verde pubblico adiacente alla nuova pista ciclabile su via Canaletto nonché ai parcheggi pubblici ovest (di superficie pari 1.913 mq);
   - **Stralcio 3**: realizzazione del parcheggio pubblico est (di superficie pari a 2.258 mq) e relativo verde pubblico (di superficie pari a 223 mq) ed area ECO di 1.158 mq.
7. I lavori dovranno essere terminati entro 2 anni dalla stipula della presente convenzione per lo Stralcio 1, ed entro 30 mesi dalla stipula della presente convenzione per gli Stralci 2 e 3, previo rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale dei titoli abilitativi. È riconosciuta all'Amministrazione Comunale, qualora non vengano rispettate le tempistiche indicate per il completamento delle opere di urbanizzazione, la facoltà di escutere quota parte della garanzia fidejussoria rapportata alle opere ancora da realizzarsi. Tali date perentorie saranno da rispettare, fatti salvi eventuali impedimenti non dipendenti dalla volontà dei proponenti. FLORIM e ATLAS si obbligano a realizzare le dotazioni territoriali come segue:

   - quota parte dei costi da sostenere per la realizzazione della viabilità di collegamento tra la Via Canaletto e la Via Giardini, quale contributo di sostenibilità alla formazione delle politiche della città pubblica, in base a quanto disposto all'art. 35 delle Norme di PSC del Comune di Fiorano Modenese;

   - le eventuali eccedenze dei costi relativi alla realizzazione della viabilità di cui sopra (rispetto al contributo di sostenibilità dovuto), analogamente alle dotazioni territoriali previste per il progetto urbano, comporteranno lo scomputo del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D e S), secondo quanto disposto al punto 6 del testo coordinato alla DAL n. 186/2018;

   - Lo scomputo Oneri (U1, U2, D e S) sopra previsto, è da applicare, oltre che agli interventi nelle aree dell'Accordo Operativo, anche a quelli nelle aree individuate dalle lettere B, C ed F dell'Elaborato T1_I Inquadramento urbanistico e catastale – SDF, che contribuiscono a generare lo standard urbanistico da realizzare.
8. Resta inteso fra le Parti che:
   a) qualora l'importo delle opere di urbanizzazione previste nell'Accordo Operativo – risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo – risultasse maggiore del valore degli oneri di urbanizzazione e dei contributi D ed S dovuti, le opere verranno, in ogni caso, realizzate da FLORIM e ATLAS, senza che le Parti possano nulla pretendere dal Comune;
   b) qualora, invece, il costo delle opere risultante dall'importo di cui al comma precedente, risultasse inferiore al valore degli oneri di urbanizzazione e dei contributi D ed S dovuti, FLORIM e ATLAS dovranno versare i necessari conguagli;
   c) l'eventuale maggior importo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui allo Stralcio 1, rispetto al valore del Contributo di Sostenibilità verrà scomputato dagli oneri di

urbanizzazione e dai contributi D ed S al momento del rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili.

Il Comune di Fiorano dà atto dell'inapplicabilità del contributo straordinario (CS) di cui al punto 4 della DAL n. 186/2018 della Regione Emilia-Romagna.

9. Premesso che non è ordinariamente ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le suddette opere di urbanizzazioni, ove risultino mancanti nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto, acquedotto e telefono, è riconosciuta alla Proprietà la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti; in tal caso, e solo in questo caso, è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche frazionatamente agli aventi causa.
10. La Proprietà è altresì tenuta a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature ed alle utenze dei servizi a rete citati al precedente comma 2.
11. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto dei tempi previsti dal cronoprogramma contenuto nell'ACCORDO OPERATIVO: è ammessa la proroga dei tempi su specifica richiesta della Proprietà e comunque previo parere favorevole della Amministrazione Comunale.
12. A seguito della ultimazione delle opere di urbanizzazione e del relativo collaudo finale, prima della loro definitiva presa in carico, i proponenti si impegnano a definire, per quanto di competenza, le necessarie servitù di passaggio (SNAM e TERNA) sulle aree pubbliche in coerenza con gli elaborati dell'Accordo Operativo.

ARTICOLO 5
COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ASSUNZIONE IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le operazioni di collaudo dovranno essere svolte da un professionista incaricato a cui assegnare il ruolo e il compito di "collaudatore". L'Amministrazione Comunale fornirà ai Soggetti Attuatori una terna di nominativi di professionisti abilitati tra cui nominare il Collaudatore designato; di tale nomina dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale stessa. Gli oneri inerenti le operazioni di collaudo ivi incluso l'incarico professionale del collaudatore sono a carico dei soggetti attuatori. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori e comunque prima della realizzazione delle opere infrastrutturali, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera. La proprietà si obbliga a comunicare la data di inizio lavori, di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere nonché la data di ultimazione dei lavori.
2. Il collaudatore designato dovrà comunicare in forma scritta, le date delle visite in corso d'opera e di sopralluogo finale, al competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Le operazioni di collaudo finale dovranno concludersi entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
3. A seguito della richiesta di sopralluogo, il Collaudatore procede a verificare la conformità delle opere al progetto presentato, la loro regolare esecuzione e a redigere apposito verbale sottoscritto in contradditorio fra Soggetti Attuatori, Direttore dei Lavori e Impresa Esecutrice e ne attesta l'effettiva conclusione.

4. Gli attuatori si impegnano alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo completamento di opere che risultino incomplete, alla sistemazione di eventuali difetti costruttivi riscontrati o di danni causati dall'attività di cantiere. In caso di inerzia da parte degli Attuatori, il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle Opere.
5. A seguito della comunicazione di fine lavori complessiva, il soggetto attuatore deve inoltrare all'Amministrazione comunale:
   - ✓ Specifica rendicontazione dei costi sostenuti mediante presentazione di:
     - Copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori;
     - Conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanze;
   - ✓ Dichiarazione del direttore dei lavori che attesti:
     - La conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
     - L'esecuzione delle opere a regola d'arte;
     - Il rispetto delle disposizioni / prescrizioni dettate dagli enti preposti;
     - L'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
     - Collaudo delle opere in C.A. ove previsti
     - Tutte le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati
   - ✓ la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati, con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori, redatto e firmato dal direttore dei lavori e debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori.
   - ✓ Computo metrico a consuntivo, diviso per le diverse categorie di lavoro, e comparazione con il computo metrico del progetto approvato;
   - ✓ Documentazione fotografica redatta nel corso di esecuzione dei lavori con particolare riferimento delle opere interrate e non più ispezionabili;
   - ✓ Compact disk (CD) con gli elaborati grafici in formato PDF, DXF e DWG delle opere *as-built*;
   - ✓ la dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della normativa vigente, comprensiva di tutti gli allegati obbligatori;
6. La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte dell'A.C. è comunque subordinata all'avveramento delle seguenti condizioni:
   a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
   b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali;
   c. all'avvenuta presentazione del frazionamento regolarmente approvato da parte della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime e dei lotti edificabili.
7. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici.
8. Acquisito il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificata l'adempimento delle condizioni di cui al precedente comma 5 prenderà in carico le opere di urbanizzazione e, successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia prestata entro 30 giorni.

9. Nei casi in cui l'esecuzione dei lavori sia avvenuta per stralci funzionali, autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale, la stessa, verificata la regolare esecuzione e il collaudo degli stessi, potrà procedere a svincolare pro-quota la garanzia.
10. Il collaudo delle opere riferite a ciascuno stralcio dovrà essere effettuato a cura di un tecnico come sopra designato dall'Amministrazione Comunale, entro e non oltre cinque mesi dalla data di comunicazione di fine lavori da parte dei Proprietari.
11. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, la Proprietà è tenuta, entro un congruo termine stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.
12. In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art. 15;
13. Rimane inteso che gli oneri di custodia e la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere di urbanizzazione resteranno a carico della Proprietà fino a quando:
    a) le opere non saranno ultimate;
    b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
    c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

    Rimane altresì inteso che:

    - la manutenzione ordinaria e straordinaria della Vasca di laminazione sottostante il nuovo Parcheggio Pubblico di via Canaletto rimarrà a carico di Ceramiche Atlas Concorde Spa;
    - la manutenzione delle opere a verde rimarrà a carico dei soggetti attuatori.
14. Le opere di urbanizzazione da cedere dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

ARTICOLO 6
GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Proprietà, a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione di cui all'art 4 comma 2, per sé e per i propri aventi causa, presterà garanzia a favore del Comune a mezzo tre fideiussioni, di durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, con una clausola di validità protratta sino alla cessione delle opere al Comune, ciascuna dell'importo pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione come in riferimento a ciascuno stralcio funzionale. L'ammontare delle fidejussioni andrà integrato, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime. Ciascuna di dette fidejussioni servirà a coprire tutti i costi connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non realizzate e potrà essere progressivamente ridotta in funzione dell'avanzamento dei lavori effettivamente realizzati; il 10% dell'importo di ciascuna fidejussione rimarrà disponibile fino al momento dell'assunzione in carico delle opere di urbanizzazione previste, che avverrà successivamente al rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere stesse, entro e non oltre 6 mesi dalla data del collaudo definitivo finale di tutte le opere dei singoli stralci funzionali.
2. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro

quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Amministrazione Comunale. La garanzia deve includere la possibile escussione da parte del Comune in misura proporzionata all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

3. A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Proprietà per sé e per i propri aventi causa, conviene per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegna a:
   a) presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nei termini coerenti a rispettare l'articolazione e i tempi di cui all'art.4 comma 7 della presente convenzione;
   b) picchettare, conformemente ai progetti di cui all'Accordo Operativo inerenti alle opere di urbanizzazione, tutte le aree destinate alla realizzazione di dette opere, sia pubbliche che d'uso pubblico.
4. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche mediante stralci funzionali, da definire nel Permesso di costruire del progetto esecutivo.
5. A seguito dell'avvenuta esecuzione dei lavori relativi a tutte le opere di urbanizzazione di uno stralcio funzionale definito nel Permesso di costruire, e sua presa in carico da parte dell'Amministrazione, la specifica garanzia verrà liberata con contestuale restituzione della specifica polizza fideiussoria.

ART. 7
CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà avvenire solo ove la Proprietà abbia adempiuto ai seguenti obblighi:
   a) stipula della presente convenzione;
   b) rilascio della garanzia fideiussoria di cui ai precedenti articoli;
2. La realizzazione delle OOUU potrà avvenire in tre distinti stralci funzionali così come indicato nell'elaborato T3_I. Coordinamento del progetto con le aree adiacenti, secondo la scansione riportata al comma 5, art. 4 della presente Convenzione.

ART. 8
OPERE DI URBANIZZAZIONE – AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Il Comune di Fiorano Modenese e la Proprietà riconoscono che stante il valore complessivo delle opere di urbanizzazione inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 50/2016, in forza del combinato disposto degli artt. 36, comma 4, del medesimo d.lgs. n. 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-*bis*, del d.P.R. n. 380/2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei soggetti titolari dei permessi di costruire e le stesse potranno essere da questi ultimi affidate in deroga alle procedure di evidenza pubblica, non trovando applicazione il citato d.lgs. n. 50/2016.
2. Per quanto sopra, i contratti di appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno perfezionati direttamente dalla Proprietà, che assumerà ogni conseguente onere, anche di natura fiscale, tenendo sollevato ed indenne il Comune.
3. Il contratto d'appalto dovrà contenere: la previsione dei limiti temporali di esecuzione dei lavori, delle modalità di pagamento, l'elencazione degli obblighi a carico delle parti, le modalità di gestione dei subappalti, nonché l'eventuale richiesta di garanzia fidejussoria in ordine alla corretta esecuzione dei

lavori. Dovrà altresì prevedere l'impegno dell'appaltatrice al puntuale rispetto della normativa (D. Lgs 81/2008) in tema di sicurezza sui cantieri mobili.

ART. 9
CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili è subordinato, oltre che alla stipula della presente convenzione, all'avvenuto ritiro dei titoli abilitativi relativi al progetto delle opere di urbanizzazione, nonché l'inizio dei lavori delle stesse, secondo la seguente scansione:
   - Lotto 1a e lotto 1b: ritiro titolo abilitativo Stralcio 1 e 2;
   - Lotto 2 e Lotto 3: intervento diretto nel rispetto della disciplina del RUE;
   - Lotto 4 ritiro titolo abilitativo Stralcio 1 e 3.
2. I suddetti titoli abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie saranno condizionati all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente venissero danneggiate nel corso dei lavori.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie saranno subordinati alla verifica dei parametri urbanistico edilizi previsti dall'ACCORDO OPERATIVO, dalle Norme di PSC/RUE vigenti alla data della sua approvazione, nonché di ogni ulteriore disposizione normativa vigente al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi.
4. Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 4, Atlas e Florim si impegnano a corrispondere all'Amministrazione Comunale il contributo di costruzione relativo ai singoli fabbricati determinato per ogni titolo abilitativo, ai sensi di quanto disposto agli artt. 29, 30, 31 e 32 della L. R. 15/2013 e ss. mm. e ii.., con le modalità vigenti al momento al momento del rilascio.
   Da tali importi saranno scomputate le quote percentuali di incidenza delle dotazioni territoriali realizzate.

ART. 10
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

1. La presentazione della Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) dovrà essere presentata, secondo quanto disposto all'art. 23 della L.R. 15/13 e ss. mm. e ii., per ogni fabbricato e la stessa dovrà essere corredata di tutta la documentazione di cui al comma 3 dell'articolo soprarichiamato nonché subordinata:
   a) all'esistenza e al perfetto funzionamento delle opere funzionali al fabbricato stesso di cui al precedente art. 4, attestato con le opportune dichiarazioni e atti certificativi;
   b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate nello stralcio funzionale in cui gli edifici in oggetto vengano a trovarsi;
   c) all'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Sezione Territorio.
2. La SCEA relativa ad ogni edificio sarà subordinata, oltre che agli adempimenti previsti dalle normative statali e regionali vigenti in materia, anche al collaudo parziale delle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria (che potrà avvenire anche per stralci definiti all'interno del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione). Nello specifico:

- la SCEA del Lotto 1 sarà subordinata ai collaudi delle opere di urbanizzazione degli stralci funzionali 1 e 2;
- la SCEA del Lotto 4 sarà subordinata ai collaudi delle opere di urbanizzazione degli stralci funzionali 1 e 3.

ART. 11
PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

1. La presente convenzione ha una validità di anni 7 a partire dalla data della sua stipula: decorso tale termine si applicano le disposizioni di cui all'art.17 della L. n. 1150/1942 e s.m.i.
2. I tempi previsti nell'elaborato *D9_I Cronoprogramma* per l'attuazione del programma di trasformazione urbana, si intendono perentori al fine del rilascio dei titoli abilitativi per quanto previsto all'Art. 4 comma 5 della LR 24/2017.
3. Il Comune di Fiorano Modenese si impegna a promuovere un tavolo di confronto per favorire le operazioni relative all'interramento dell'intera linea ad alta tensione che, con sviluppo OVEST-EST, sovrasta le attività produttive della Proprietà e non solo. La Parti si adopereranno, fattivamente e con spirito di collaborazione, affinché il Comune di Maranello affianchi il Comune di Fiorano in tale iniziativa.
4. La Proprietà si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto dell'ACCORDO OPERATIVO. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, la Proprietà verrà ritenuta responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

ART. 12
DOTAZIONI TERRITORIALI – FASCIA ECO

1. In attuazione alle disposizioni dei contenuti di PSC vigente del Comune di Fiorano Modenese, il Comune di Fiorano Modenese e la Proprietà convengono che la quota da individuare all'interno dell'Accordo Operativo relativa alla fascia **ECO-U,** è pari a circa 18.275 mq, in quanto, una quota pari a 9.619 mq è già stata ceduta in occasione della realizzazione dello svincolo sulla Pedemontana e relative fasce di mitigazioni. Il progetto prevede che in tale area ECO-U, si potranno reperire le urbanizzazioni, gli standard di parcheggi e verde pubblico e le aree private, così come previsto all'articolo 75 delle NTA del PSC e all'articolo 101 del norme tecniche del RUE.

ARTICOLO 13
ONERI FISCALI E ACCESSORI

1. Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico della Proprietà.

2. Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscale e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

ART. 14
CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. In relazione a quanto previsto al comma 4 dell'articolo 38 della LR.24/2017, si da atto che il Comune ha richiesto alla Proprietà l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3 del DLgs. 159/2011.
2. In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

ARTICOLO 15
CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico della Proprietà e di cui al precedente articolo 5, trascorsi ulteriori tre mesi dal termine concesso per la loro regolarizzazione ai sensi del precedente articolo 5, il Comune, senza ulteriore avviso, procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito escutendo la fideiussione prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione di ciascuno stralcio funzionale e facendo gravare sulla Proprietà l'eventuale maggiore onere.
2. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, dei regolamenti comunali, del PSC e vigenti anche se non espressamente richiamati.
3. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

ARTICOLO 16
ELENCO ELABORATI

ai sensi della L.R. 24/2017, art. 38, comma 3

D0_I Elenco Elaborati

a) PROGETTO URBANO
D1_I Relazione Illustrativa
D2_I Documentazione fotografica
D3_I Norme Tecniche di Attuazione
D4_I Relazione Idraulica
D5_I Relazione Specialistica: Geologica e sismica
D6_I Relazione Specialistica: Relazione previsionale di impatto acustico
D7_I Relazione Specialistica: Sistema della mobilità

b) CONVENZIONE URBANISTICA
D8_I Schema di Convenzione
D9_I Cronoprogramma

c) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
D10_I Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU
D10Allegato_I Computo Metrico Estimativo viabilità

d) DOCUMENTO DI VALSAT
D11_I Documento di VALSAT/VAS
D11Allegato_I Sintesi non tecnica
D12_I Proposta di Accordo

TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO URBANO
T1_I Inquadramento urbanistico e catastale - SDF
T2_I Rilievo plano-altimetrico - SDF
T3_I Disegno Urbano
T4_I Planimetria del progetto urbano
T5_I Profili e sezioni
T6_I Planimetria localizzazione usi
T7_I Planimetria di progetto parametri e standard
T8_I Planimetria di progetto - Post spostamento AT
T9_I Schema reti fognarie
T10_I Schema reti distribuzione acqua e gas
T10 Allegato_I Sezione e dettagli attraversamenti gas – Linea SNAM
T11_I Schema reti AT, MT, BT, IP e telefonia
T12_I Schema segnaletica
T13_I Individuazione aree di cessione
T14_I Tavola dei vincoli
T15_I Doppia conformità parcheggio

LE PROPRIETA'

IL COMUNE DI FIORANO MODENESE