

E
Comune di Medolla
Comune di Medolla
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0012190/2023 del 21/11/2023
Firmatario: Paolo Piccinini

Comune di Medolla
Provincia di Modena

Progetto per l'ampliamento dell'attuale stabilimento Emotec Srl di via Maestri del Lavoro da realizzarsi in area pertinenziale (articolo 53 L.R. 24/2017)

Committente

Emotec Srl

Via Maestri del Lavoro, 5 - 41036 Medolla MO
C.F. / P.IVA 02578710366

Progettista e DL

Geom. Marco Rebecchi

Progettista e DL opere strutturali

Ing. Ermanno Papazzoni

Progettista e DL impianti

Per. Ind. Sauro Marcomini

Consulenza urbanistica e ambientale

Paolo Piccinini Architetto Prato

Via Quirico Balducci, 65 - 59100 Prato

p.piccinini@ppap.it

Ordine degli Architetti P.P.C. Prato - A484

C.F. PCCPLA62L19Z600J - P.IVA 02082460979

09. Schema di convenzione

Ottobre 2023

COMUNE DI MEDOLLA

Provincia di Modena

AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA E MUDE

Ampliamento dello stabilimento Emotec Srl da realizzarsi in area pertinenziale

PROCEDIMENTO UNICO EX ARTICOLO 53 L.R. 24/2017

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno ___ il mese ___ dell'anno ___, in Medolla,

tra

Il Sig. _____, nato a _____, _____, C.F. _____, domiciliato per la carica presso il Comune di cui appresso, il quale interviene in nome e per conto dell'Amministrazione comunale, nella sua qualità di _____ del Comune di Medolla, a questo atto autorizzato ai sensi del _____, (denominato d'ora in poi anche *Comune*);

e

_____, nato a _____, il _____, C.F. _____, residente a _____ in _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ di Emotec S.r.l., P.IVA / C.F. 02578710366 con sede in Medolla (MO), via Maestri del Lavoro 5, soggetto proponente (denominato d'ora in poi anche *Proponente*);

PREMESSO CHE

- il sopraindicato proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- il Comune di Medolla è dotato di PSC approvato con delibera C.C. n. 30 del 31/08/2011 e di RUE approvato con delibera C.C. n. 31 del 31/08/2011; il PSC è stato oggetto di successiva Variante approvata con delibera C.C. n. ___ del ___/___/___;

- il Comune di Medolla ha avviato il procedimento di elaborazione ed approvazione del PUG, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 24/2017;
- la Regione Emilia-Romagna ha chiarito, con proprio Parere 247391 del 12/03/2019, che il procedimento unico di cui all'art. 53, comma 1, lettera b), è applicabile anche nel periodo transitorio di cui all'art. 4 della stessa L.R. 24/2017, quindi anche prima che il Comune approvi il PUG;
- l'art. 53, comma 1, lettera b), consente di realizzare, mediante procedimento unico, interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;
- l'art. 53, comma 2, consente:
 - a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
 - b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dagli strumenti urbanistici, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- che l'area oggetto di intervento e della presente Convenzione ricade "nell'Ambito produttivo esistente consolidato" ai sensi degli articoli 51 e 52 delle Norme d'Ambito del PSC 2011 e che la stessa area è sottoposta a vincolo di verde pubblico, così come indicato nella Tavola PSC 2.1 della Variante PSC 2020 "Carta dei vincoli e delle tutele";
- che pertanto, si configura la necessità di acquisire, con procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, il permesso di costruire con contestuale variante alla pianificazione territoriale vigente.

PREMESSO ALTRESÌ

- che si è ritenuto opportuno procedere a specificare, in apposita Convenzione, le obbligazioni che il promotore si assumerà per l'attuazione dell'intervento in oggetto;
- che il progetto predisposto per il rilascio di permesso di costruire, corredato dai necessari elaborati tecnici finalizzati all'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni necessari è costituito dai documenti ed elaborati elencati nell'Allegato 1.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione dell'intervento edilizio, definito dagli elaborati elencati in allegato. L'area di intervento posta all'incrocio tra la via Statale e la via Maestri del Lavoro è identificata catastalmente al foglio 11, particelle 628 e 831.

La particella 831 corrisponde al lotto in cui è stato realizzato l'attuale stabilimento produttivo, il cui ampliamento sarà realizzato in minima parte nella stessa particella 831 e in gran parte nella particella 628, attualmente attrezzata a parcheggio privato (non utilizzato).

ART. 3 – CONSISTENZA IMMOBILIARE E PARAMETRI INSEDIATIVI

La consistenza immobiliare del lotto già destinato ad attività produttiva e dell'adiacente lotto attrezzato a parcheggio privato è:

- superficie catastale: 4.995 m²
- superficie territoriale derivante dal rilievo topografico: 5.010 m²
- superficie in cessione per la realizzazione della pista ciclabile: 93 m²
- superficie fondiaria: 4.917 m²

In base alle congiunte norme di PSC e RUE, si individuano i seguenti parametri insediativi, applicabili all'intervento in oggetto:

- indice di utilizzazione fondiaria $\leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- superficie minima d'intervento, superficie lorda (SL) $\geq 200 \text{ m}^2$
- indice di copertura (IC) [ex rapporto di copertura (Q)] $\leq 0,50$
- indice visuale libera (IVL) per pareti con aperture di visuale $\geq 0,5$ (comunque distanza $\geq 5 \text{ m}$)
- indice visuale libera (IVL) per pareti senza aperture di visuale $\geq 0,3$ (comunque distanza $\geq 3 \text{ m}$)
- distanza dal confine di proprietà (Dc) $\geq H_f / 2$ (comunque distanza $\geq 5 \text{ m}$)
- distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds) $\geq 7,5 \text{ m}$
- distanza fra pareti antistanti di due edifici (De) $\geq 10 \text{ m}$
- indice di permeabilità fondiaria (IPF) $\geq 25\%$
- dotazione territoriale, parcheggio pubblico $\geq 5\%$ superficie fondiaria (SF)
- dotazione territoriale, verde pubblico $\geq 10\%$ superficie fondiaria (SF)
- parcheggio privato pertinenziale ≥ 1 posto auto ogni 65 m² di SL (comunque 1 posto auto ogni 200 m² di SF)

ART. 4 – DATI PROGETTUALI, VINCOLI E PARAMETRI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

L'ampliamento in oggetto è caratterizzato dai seguenti dati di progetto:

- superficie lorda immobile esistente: 1.727,68 m²
- superficie lorda immobile ampliamento: 983,24 m²
- superficie lorda totale: 2.710,92 m²
- superficie coperta immobile esistente: 1.509,57 m²
- superficie coperta immobile ampliamento: 983,24 m²
- superficie coperta totale: 2.492,81 m²
- superficie permeabile: 1.268,26 m²

In base alle caratteristiche del progetto definitivo si evidenzia la necessità della rimozione del vincolo di verde pubblico, gravante sull'area e il superamento (di un punto percentuale) dell'indice di copertura (IC).

ART. 5 - LIVELLO DI PROGETTAZIONE

Le parti danno atto che gli elaborati hanno livello adeguato all'ottenimento dei pareri e delle autorizzazioni a corredo del titolo abilitativo (PdC) e che pertanto al termine del procedimento unico definito dall'art. 53 L.R. 24/2017 e dopo la sottoscrizione della presente Convenzione, potranno seguire gli adempimenti per la comunicazione di inizio lavori.

ART. 6 - OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO PROPONENTE

Il soggetto proponente con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente Convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il Proponente è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti si trasferiscono anche agli acquirenti. Il soggetto proponente si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nell'intervento edilizio.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del Proponente, firmatario della presente Convenzione, subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi.

ART. 7 – DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Premesso che ai sensi del Punto 4.4 dell'Allegato 1 alla D.A.L. 186/2018: *“Nelle more dell'approvazione del PUG il Contributo Straordinario è applicato anche all'interno del Territorio Urbanizzato esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica”*, in relazione alla specifica condizione dell'area di intervento, ricadente nell'Ambito produttivo esistente consolidato e considerando che la variante urbanistica specifica ha quale carattere distintivo la rimozione del vincolo di verde pubblico, il Comune intende che la valutazione del Contributo Straordinario sia corrispondente al valore già definito a seguito del bando ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e della conseguente manifestazione di interesse presentata da Emotec Srl (prot. 9822 del 14/09/2018). Nell'adesione al bando Emotec Srl proponeva e il Comune ha accettato un importo compensativo della trasformazione urbanistica, di € 50.000,00 (euro cinquantamila) identificato nell'opera di urbanizzazione indicata al successivo art. 8.

ART. 8 – OBBLIGHI SPECIFICI A CARICO DEL SOGGETTO PROPONENTE

Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto proponente si obbliga a realizzare e a cedere gratuitamente al Comune l'opera di urbanizzazione consistente nella tombinatura del fosso di salvaguardia e nella realizzazione di pista ciclabile, nel tratto compreso tra l'area di intervento e la via Statale, così come dettagliato nei seguenti elaborati:

- ___ Progetto _____
- ___ Computo metrico estimativo

Il Proponente si obbliga altresì al versamento degli oneri di urbanizzazione U1 e U2 e alla corresponsione della monetizzazione per la mancata realizzazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico, essendo tale eventualità ammessa dal comma 2 dell'art. 67 delle NTA del RUE.

Inoltre, il Proponente si obbliga a prestare le garanzie di cui al successivo art. 10.

ART. 9 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto proponente si obbliga realizzare l'opera in conformità agli elaborati indicati all'art. 8 e a iniziarne i lavori entro un anno dalla intervenuta efficacia della determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi, a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURERT, ed ultimate entro i termini di validità del PdC contenuto nell'atto autorizzativo unico, fatte salve eventuali proroghe consentite dalla normativa vigente.

ART. 10 - GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto proponente, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente Convenzione si impegna a prestare entro 10 giorni dalla intervenuta efficacia della determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi (a seguito di pubblicazione sul BURERT del relativo avviso) la fideiussione bancaria e/o assicurativa dell'importo pari al 100% del costo di realizzazione dell'opera di urbanizzazione così come risultante dal computo metrico estimativo. La fideiussione dovrà essere rilasciata da un istituto di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata e dovrà prevedere l'impegno a soddisfare l'obbligazione assunta alla prima richiesta del Comune.

In caso di trasferimento, resteranno immutate le garanzie già prestate dal soggetto proponente, non potendo essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione e il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

Le garanzie finanziarie verranno svincolate con formale comunicazione del Comune all'emissione del certificato di collaudo e conseguente presa in carico dell'area e dell'opera da parte del Comune ai sensi del successivo art. 11.

ART. 11 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE

L'opera di urbanizzazione è soggetta a collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto delle norme vigenti. Il collaudo sarà effettuato da un tecnico abilitato iscritto ad ordine professionale individuato dal soggetto proponente in un elenco di almeno tre nominativi indicati dal Comune, con le necessarie tempistiche e secondo le procedure di legge.

Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori asseverata dal Direttore dei Lavori, mediante l'emissione del certificato di collaudo, secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia.

All'emissione del certificato di collaudo l'opera di urbanizzazione sarà assunta in carico dal Comune che ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso.

La manutenzione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione rimane in carico al soggetto proponente fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune a seguito dell'emissione del certificato positivo di collaudo provvisorio delle stesse.

ART. 12 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'

La segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA) dell'edificio in ampliamento presuppone la corretta realizzazione dell'opera di urbanizzazione prevista dalla presente Convenzione. A tale fine la SCEA sarà condizionata all'avvenuta asseverazione da parte del Direttore dei Lavori della conclusione e conformità dell'opera, asseverazione anticipatoria del collaudo tecnico amministrativo.

ART. 13 - CONDIZIONI DI EFFICACIA DELLA DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI CHE ABILITA ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

La determinazione conclusiva della conferenza di servizi che abilita all'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora le parti non addivengano alla stipula della presente Convenzione prima dell'inizio dei lavori e, conseguentemente, decadono i relativi titoli abilitativi e gli atti comunque acquisiti nel corso del procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 2, lett. a) e b), della L.R. n. 24/2017.

Il disposto di cui al comma precedente non opera qualora le parti non addivengano alla stipula per fatto e/o colpa dell'Amministrazione comunale.

ART. 14 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER I LAVORI

La presente Convenzione urbanistica ha validità corrispondente a quella del Permesso di costruire, sostituito dalla determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi, decorrente dalla intervenuta efficacia della medesima, a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURERT, salvo eventuali proroghe.

ART. 15 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del soggetto proponente e/o aventi causa degli impegni assunti con la presente Convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt. 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida a adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

Nel caso di mancata ultimazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione e/o di mancata cessione il Comune procederà ad escutere la relativa fideiussione.

ART. 16 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, ha giurisdizione esclusiva il TAR per l'Emilia Romagna.

ART. 17 - ONERI E SPESE

La presente Convenzione sarà oggetto di registrazione e trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico dei soggetti interventori, che invocano a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Per il Comune di Medolla

Per Emotec Srl

(firma)_____

(firma)_____