

## PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017

COMPARTO A11.a, A11.b e AMPLIAMENTO  
MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA

## COMMITTENTE

## MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A.

Via Giardini Nord 225  
Pavullo nel Frignano (MO)

## PROGETTISTI E CONSULENTI

## COORD. DI PROGETTO, PROG. URBANISTICA E DELLE OO.UU.

## aTEAM Progetti Sostenibili

Via Torre 5 - 41121 Modena  
email: info@ateamprogetti.com  
tel. +39 059 7114689

## GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Francesco Bursi, Arch. Lucia Bursi, Wainer Gianaroli,  
Arch. Candelaria Goldoni, Arch. Elena Fiocchi, Mirco Sileo

## CONSULENZA GEOLOGICA E IDRAULICA

## Dott. Geol. Valeriano Franchi

Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena  
email: valerianofranchi@gmail.com  
tel. +39 335 6611883

## CONSULENZA ARCHEOLOGICA

## Geo Group Geologia e Ambiente

via C. Costa 182 - 41123 Modena  
email: info@geogroupmodena.it  
tel. +39 059 3967169

## PROGETTAZIONE TECNICO-AGRONOMICA

## Dott. forestale Edoardo Viti

Via Pescinone 3 - 51024 Abetone Cutigliano (PT)  
email: edoardoviti@gmail.com  
tel. +39 347 3469257

## CONSULENZA AMBIENTALE

## Studio AS-AC S.r.l.

via della tecnica, 2/B - 41018 San Cesario sul Panaro (MO)  
email: cingi.fabio@asac.mo.it  
tel. +39 059 922253  
Dott. Cingi Fabio

## INGEGNERIA PER LA SICUREZZA ANTINCENDIO

## Studio la Malfa S.r.l.

via Sicuri 60/a - 43124 Parma  
email: studiolumalfasrl@gmail.com  
tel. +39 327 4578856  
Ing. Salvatore La Malfa

## PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E STRUTTURALE

## Studio Tecnico F.B.

Via Per Serramazzoni 3 - 41026 Pavullo n/F (MO)  
tel. +39 0536 51269  
email: info@studio-fb.it  
Ing. Emer Florini

## CONSULENZA GEOLOGICA E SISMICA

## Studio associato COGEO

Via Don Natale Monticelli 5 - 41026 Pavullo n/F (MO)  
email: cogeo.geologia@gmail.com  
tel. +39 0536 324537  
Dott. Geol. Piero Cocetti

## CONSULENZA ACUSTICA, QUALITA' DELL'ARIA E MOBILITA'

## Praxis Ambiente Srl

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

## PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI

## Project &amp; Technology

Via B. Ramazzini 3 - 41057 Spilamberto  
g.costanzini@projecttechnology.it  
tel. +39 059 460433  
P.I. Gianluca Costanzini

## PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI

## Studio Zecchini Associati S.r.l.

Via Basilicata 4 - 41049 Sassuolo (MO)  
email: tecnico21@studiozecchinisrl.it  
tel. +39 0536 813107  
P.I. Zecchini Nicola

## PROGETTAZIONE STRUTTURALE SOTTOPASSO

## Piacentini Ingegneri S.r.l.

Via Belvedere 6  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
email: luca.piacentini@pibo.it  
tel. +39 051 572738  
Ing. Luca Piacentini

NOME FILE: MIR_Cartiglio Dattiloscritti.dwg		ELABORATO DA: CG	APPROVATO DA: FB	OGGETTO: Ampliamento logistica
CARTELLA:		PROTOCOLLO: 71 - V		TITOLO ELABORATO: Schema di convenzione e Atto integrativo
REV.	DATA	NOTE		CODICE ELABORATO: MRG_V_PU_ELG_07
00	07/04/23	Consegna PU Art. 53		SCALA:  DATA: 30/06/2023
01	14/06/23	Integrazione		

## **ALLEGATO 1**

---

### **SCHEMA DI CONVENZIONE**

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

### **PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 21/12/2017 IN VARIANTE AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI: PUC MIRAGE 1, PUC COMPARTO A11.b e AMPLIAMENTO DEL POLO SOVRACOMUNALE MADONNA BALDACCINI AMBITI ASP 2.9 – ASP 2.10 – AMPLIAMENTO DI MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA**

Il giorno ..... in ..... ( ), presso.....in Via..... n..... davanti a me dott..... notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di .....con residenza in....., sono comparsi:

Il Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in persona di.....nato a.....il....., residente in.....Via.....,..... Agente nella sua qualità di ..... in forza dei poteri di rappresentanza a lui conferiti dall'art. .... del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

e

il Sig. ...., nato a ..... il ..... C.F. ...., in qualità di legale rappresentante dell'azienda MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA con sede in Pavullo nel Frignano (MO), Via Giardini Nord n. 225, C.F. e P.IVA 00175990365, di seguito per brevità denominata "MIRAGE"; di seguito denominato "soggetto attuatore"

#### **PREMESSO**

- Che la L.R. 24 marzo 2000 n.20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" aveva definito la disciplina e l'uso del territorio introducendo tre strumenti di pianificazione: il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- Che il Comune di Pavullo è dotato degli strumenti urbanistici comunali come in appresso:
  - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 03.02.2011;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione consiliare n.33 del 31/10/2013 e successiva variante n.1/2015 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 02.04.2016;
  - Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 02.04.2016 e successive modifiche;
  - Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 31/3/2017 è stata approvata la variante POC 2016/1;

- Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 14/09/2017 è stato approvato il Progetto Unitario Convenzionato “PUC Mirage 1” per l’attuazione dell’ambito Produttivo Sovracomunale Ambiti ASP 2.9, ASP 2.10 e ASP1\_S2, presentato con istanza assunta al prot. 12041 del 07/06/2017 e corredato dai necessari elaborati tecnici e documentali;
  - Che con atto a ministero notaio Francesca Marone del 22/09/2017 Rep 5072/2649 è stata sottoscritta la convenzione disciplinante gli obblighi derivanti dall’approvazione del “PUC Mirage 1” successivamente integrato con Atto sottoscritto in data 21.01.2023. *Contestualmente alla stipula della presente Convenzione del Procedimento Unico - Art. 53 dovrà essere sottoscritta una ulteriore integrazione alla Convenzione PUC 1 Mirage;*
  - Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 29/10/2020 è approvato il Progetto Unitario Convenzionato Comparto A11.b per l’attuazione dell’ambito Produttivo Sovracomunale Ambiti ASP 2.9 – ASP 2.10, presentato con istanza assunta al prot. 16630 del 30/07/2018 e corredato dai necessari elaborati tecnici e documentali;
  - Che con atto a ministero notaio Francesca Marone del 22/12/2021 Rep 6948/3761 è stata sottoscritta la convenzione disciplinante gli obblighi derivanti dall’approvazione del PUC Comparto A11.b per gli Ambiti ASP 2.9 – ASP 2.10. *Contestualmente alla stipula della presente Convenzione del Procedimento Unico - Art. 53 verrà superata e si riterrà decaduta la citata Convenzione del PUC Comparto A11.b;*
- Che sono stati redatti i seguenti atti e le seguenti comunicazioni:
- In data 22/12/2021 e successivamente in data 28/02/2023 sono state stipulate scritture private tra la Ditta FORGIA DEL FRIGNANO SPA e MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A., trasmesse all’Amministrazione Comunale rispettivamente in data 20/01/2023 Prot. n. 1460 e in data 11/03/2023 Prot. n. 5577 al fine di creare le condizioni per la presentazione del presente Procedimento unico Art. 53, LR 24/2017;
  - Con nota assunta al prot. 1460 del 11/03/2023 la Soc. MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA ha inoltre reso noto all’amministrazione comunale la propria necessità di dare rapidamente seguito ad una complessiva riorganizzazione della logistica, più sicura e moderna, in grado di dare risposta ai maggiori volumi di vendita, alle esigenze di diversificazione/personalizzazione richieste dal mercato che comprendono anche lo sviluppo di nuovi prodotti voluminosi, con particolare riferimento al nuovo mercato delle lastre ceramiche;
  - Con nota prot. 6756 del 24/03/2023 e successiva integrazione prot. 6890 del 27/03/2023 è stata inoltrata la proposta di accordo finalizzato alla disciplina di reciproci obblighi e diritti finalizzati all’acquisizione da parte della Soc. MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA di una porzione del lotto in cessione all’Amministrazione Comunale come da obbligo derivante dalle convenzioni urbanistiche sottoscritte in data 22/09/2017 e 22/12/2021 e richiamate in premessa, per la parte non opzionata dalla ditta FORGIA DEL FRIGNANO SPA, fatta salva la positiva conclusione del Procedimento Unico ai sensi dell’Art. 53, L.R. 24 del

2017, comma 1, Lett. b) e l'elaborato grafico che costituisce allegato dello stesso;

- Con DGC 31 del 28.03.2023 è stato approvato l'accordo tra Comune e MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., sottoscritto in data 05.04.2023, propedeutico al Procedimento Unico disciplinato all'art. 53 della LR 24/2017 s.m.i.;
  - Con DGC 35 del 03.04.2023 è stato approvato l'accordo tra Comune e Forgia del Frignano SPA ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., sottoscritto in data 05.04.2023, propedeutico al Procedimento Unico disciplinato all'art. 53 della LR 24/2017 s.m.i.;
- Che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando, tra le altre, le regole per la gestione del periodo transitorio, entrata in vigore in data 01/01/2018, in cui;
- il Capo V della legge "Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti" disciplina, all'art. 53, comma 1, lettera b), il procedimento unico per "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero 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'articolo 53, al comma 2, specifica altresì che "L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico 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 dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
    - c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera";
- che MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA ha presentato al Comune di Pavullo nel Frignano Istanza 8061 in data 8.04.2023, successivamente trasmessa dal Comune allo Sportello Unico per le Attività Produttive - SUAP in data 13.05.2023 ed identificata come PRATICA SUAP 605/2023/SUAP, successivamente integrata in data ..... a seguito di una richiesta di integrazione del SUAP in data 30.05.2023, Istanza di variante alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e smi.

La proposta di procedimento unico presentata prevede:

- La riconversione dell'area classificata come zona agricola dal PSC all'esterno degli attuali strumenti urbanistici di una ST = 67.367 mq a zona produttiva di espansione e di una piccola parte residenziale nei pressi dell'intersezione tra via per Coscogno e via Giardini riclassificandola parte a dotazioni pubbliche, parcheggi e verde pubblico ed a infrastruttura della rotatoria con relativo verde pubblico;
  - Il coordinamento della nuova area produttiva di espansione con gli strumenti attuativi approvati PUC Mirage 1 e PUC Comparto A11.b, attraverso la proposta di un intervento che costituisce un'importante opportunità di innovazione e sviluppo aziendale;
  - La realizzazione di una nuova rotatoria di interesse pubblico prevista all'intersezione tra la SS 12 (Via Giardini) e la SP 22 (via per Coscogno) per la messa in sicurezza dell'intersezione nella quale far confluire anche lo sbocco della strada comunale via Marco Polo;
- Che la società MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA è proprietaria e/o ha la disponibilità, secondo quanto di seguito specificato, dei seguenti terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e coinvolti nel presente Procedimento Unico – Art. 53:

PUC 1 MIRAGE (parte):

- Foglio 25 Mappali 495, 765, 773, 774, 775, 777 (parte), 778, 779, 785, 786 (parte);
- Foglio 25 Mappali 725 (parte), 766 (parte), DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO;
- Foglio 25 Mappali 119 (parte), 750 (parte), 781, 782 (parte);

COMPARTO A11.b:

- Foglio 25 Particelle 99(p)-569-570-575-576-577-578-635-638-640-641-642-643-644-645-646-696-698-700-702-704-706-709-711-751 acquisiti con atto a ministero notaio Dott. Elena Staderini iscritta nel ruolo del distretto notarile di Modena in data 10/06/2021 Registrato a Modena il 11/06/2021 al numero 17321 Serie 1T Trascritto presso l'Agenzia Territorio Ufficio di MODENA il 14/06/2021 Al n.13432 di reg.part.;
- Foglio 25 Particelle 101(p)-102(p)-140(p)-489-491 acquisiti con atto a ministero notaio Dott. Francesca Marone iscritta nel ruolo del distretto notarile di Modena in data 15/06/2021 Registrato a Modena il 17 giugno 2021 al n. 18009 Serie 1T Trascritto presso l'Agenzia Territorio Ufficio di MODENA il 18/06/2021 al n. 19340 R.G. al n. 13964 R.P.;

COMPARTO A11.b ED AREA AD EST:

- che MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA in forza della scrittura privata perfezionata con FORGIA DEL FRIGNANO SPA il 28/02/2023, sopra citata, ha la disponibilità dei terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e identificati catastalmente al Foglio n.25 Particella n.139 – 148 – 149(p), interni al perimetro del Procedimento Unico di Art. 53, per una parte dei quali è prevista la cessione al Comune di Pavullo,

così come previsto dalla nell'Elaborato ELG\_06 *Identificazione Aree di cessione e Servitù*,

**AREA AD EST:**

- Foglio 25 Mappali 98, 99 (parte), 100, 101 (parte), 102 (parte), 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 140 (parte), 141, 142, 143, 150, 151, 381 (parte), 382 (parte), 384 (parte), 387, 388, 389, 511, 548, di proprietà di MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA;
  - Foglio 26 Mappali 125 (parte), 407 (parte), di proprietà di MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA;
  - Nuovi mappali ex fosso
- Che con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la conclusione della Conferenza di servizi decisoria ex art.14, comma 2, legge n. 241/1990 indetta in forma sincrona, allo scopo di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento in oggetto e costituente variante allo strumento urbanistico;
- Che con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata definitivamente la modifica agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale necessaria all'attuazione del programma di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente;
- Che è necessario ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, delle obbligazioni da assumersi da parte della Soggetto Attuatore per l'attuazione del Procedimento, per il quale si fa qui espresso richiamo agli elementi costitutivi, contenuti nella citata domanda di approvazione;

Tutto ciò premesso e verificato,

**PREMESSO INOLTRE**

Che per garantire l'accesso ai fondi agricoli posti in adiacenza al comparto (Foglio 25, Mappale 147), attualmente interclusi, si rende necessario, costituire apposita servitù di passaggio di uso pubblico interpodereale con mezzi meccanici sui terreni identificati in catasto così come individuato nell'elaborato ELG\_06 *Identificazione Aree di cessione e Servitù*:

- Foglio 25 Mappale 142 (parte), di proprietà di MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA e di cessione sulla base della presente convenzione.
- Foglio 25 Mappale 148 (parte) di proprietà della FORGIA DEL FRIGNANO SPA, ma nella disponibilità di MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA, di cessione sulla base della presente convenzione;

Dette servitù dovranno prevedere un passaggio di larghezza minima pari a 5 m. effettuando il livellamento di terra compatta. I costi di realizzazione saranno a carico di FORGIA DEL FRIGNANO SPA e MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA secondo quanto stabilito dalla scrittura privata stipulata tra le due aziende in data 28.02.2023.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **CAPO I**

#### **OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

##### **ART. 1 - PREMESSE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

##### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

1. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
2. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiranno agli aventi causa. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
3. In caso di alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

##### **ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROCEDIMENTO UNICO - ART. 53 LR 24/2017**

1. Il Procedimento Unico in menzione è costituito dagli elaborati sotto elencati, come approvati con le citate deliberazioni, costituisce il progetto definitivo e i relativi i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere.

*ELENCO ELABORATI DA APPROVARE*

##### **ART. 4 - DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. Il Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/17 approvato, ha definito i parametri urbanistici edilizi ed i limiti e le condizioni dell'intervento, nel seguente modo:
  - a. Superficie territoriale (ST) area produttiva in ampliamento: mq 67.367circa;  
Superficie territoriale (ST): mq 147.811 circa;
  - b. Superficie complessiva (SC): mq 20.392
  - c. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): **mq 10.880** circa di cui:
    - 3.644 mq previsti dal PUC Mirage 1;



- 3.868 mq previsti dal PUC Comparto A.11b;
  - 3.368 mq previsti per l'area in ampliamento.
- d. Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (U): **mq 19.561** circa di cui;
- 6.165 mq previsti dal PUC Mirage 1;
  - 6.659 mq previsti dal PUC Comparto A.11b;
  - 6.737 mq previsti per l'area in ampliamento.
- e. Area da cedere come ulteriore dotazione Lotto B: mq. 5.000

#### **ART. 5 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Ai sensi dell'art. 6 della Delibera di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018, ed in attuazione ai contenuti dell'articolo 53 della LR 24/2017, il Soggetto Attuatore si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:
  - a) ad eseguire, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S), trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto nel presente PUC e funzionalmente connesse ad esso e di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui al D.Lgs. n. 36/2023, come emerge dal computo metrico estimativo. La quota relativa all'IVA sarà scomputata qualora non altrimenti recuperabile dal Soggetto Attuatore. Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e in particolare dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate. Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle aree di sedime di proprietà e a tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Queste aree ed opere, così come definite dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.e.i., sono individuabili nelle seguenti tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale:

#### **ELENCO ELABORATI DA APPROVARE DELLE OOUU**

- b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue inamovibili, a favore del Comune di Pavullo nel Frignano altro soggetto indicato dal Comune stesso, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessassero il comparto come opere di Urbanizzazione Primaria;
  - c) ad eseguire altresì a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza dei competenti servizi comunali e degli altri Enti interessati, cui spetta la presa in carico finale delle opere;

- d) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciare tramite apposito atto dirigenziale, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;
  - e) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - f) a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo accordo tra i soggetti attuatori e l'Ente preposto, il quale dovrà apporre il visto sullo specifico elaborato progettuale;
  - g) a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori.
2. L'Amministrazione Comunale potrà concedere agli Enti gestori la possibilità di mettere in esercizio le reti tecnologiche previo espletamento dei controlli/collaudi previsti dall'Ente Gestore stesso, anche prima della presa in carico finale prevista dalla convenzione.
  3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo devono essere iniziate prima o contestualmente all'inizio dei lavori di cui ad un titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi sui singoli lotti e relativi stralci funzionali.
  4. Il grado di avanzamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in coerenza con quanto indicato al successivo art. 10 ed in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima della utilizzazione di questo.
  5. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore;
  6. Tra le opere extra-comparto il progetto prevede la redazione della nuova rotatoria su Via Giardini - SS12 all'intersezione con la SP 22 e con la strada Comunale via Marco Polo il cui Progetto di Fattibilità ha avuto parere preventivo positivo da parte di Anas – CGD.ST BO. REGISTRO UFFICIALE U. 0412784 30.05.2023 e la cui realizzazione potrà avvenire solo a seguito di opportuna Convenzione tra Comune, Provincia e Anas.

#### **ART. 6 - ULTERIORI OBBLIGAZIONI**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga alla cessione gratuita del Lotto B di 5.000 mq individuato nell'Elaborato ELG\_06 Individuazione aree di cessione e servitù. Il Soggetto Attuatore garantisce la piena e assoluta proprietà e disponibilità dell'area stessa che sarà ceduta al Comune, nonché la libertà da cose e/o persone occupanti, da trascrizioni ostative, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali. Tale area dovrà essere urbanizzata con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

## **ART. 7 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il Le opere di urbanizzazione da realizzare, anche per lotti funzionali, sono quelle indicate negli elaborati grafici allegati alla procedura Art. 53 LR 24/17, in premessa citata e dovranno essere realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o chi per esso, e delle ditte o aziende erogatrici dei servizi, cui spettano i collaudi delle opere.
2. Ai sensi degli art. A-23 e A-24 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, come richiamati dall'art. 29 comma 3 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 le opere da realizzare sono, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti:
  - strade e spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili fiancheggianti la sede stradale o altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio;
  - le fognature;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice (ivi comprese le cabine di trasformazione), gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato di arredo stradale.
  - Il progetto esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione è stato redatto a cura e spese del Soggetto attuatore, come peraltro risulterà a cura dello stesso la direzione lavori delle opere suddette.
3. Le opere di urbanizzazione di cui al presente art. 4 dovranno essere iniziate entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione, ed essere ultimate entro i termini di validità del relativo Permesso di Costruire;
4. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria a scomputo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, oggetto della presente convenzione, sono di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 del D. Lgs. 36/2023 (Codice degli appalti Pubblici), le parti riconoscono che in forza del disposto dell'art. 5 di cui all'allegato I.12 del D.Lgs 36/2023 per l'esecuzione delle opere si applica l'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001, salva l'applicazione delle norme che disciplinano il collaudo di cui all'art. 116 del Codice.
5. Il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di incaricare i professionisti che dovranno curare la progettazione delle opere e dovranno seguire la realizzazione delle stesse, nonché sostenerne le spese relative. In particolare dovrà formalmente nominare:
  - il/i progettista/i che curerà/anno la progettazione edile-impiantistica, strutturale, nonché le eventuali pratiche da presentare presso gli enti preposti;
  - il Direttore dei Lavori;
  - il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione e di Esecuzione ai sensi del DM 81/08;

- il tecnico che eseguirà il frazionamento e l'accatastamento delle opere.

Di tale nomina dovrà esserne data formale comunicazione all'amministrazione. Si intende che tutti i tecnici dovranno essere obbligatoriamente iscritti ai rispettivi ordini professionali e avere le abilitazioni necessarie a svolgere i rispettivi ruoli.

#### **ART. 8 - GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. L'importo presunto delle opere, di cui al precedente art. 6, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a € ..... come risulta dal computo metrico sottoscritto da tecnico abilitato allegato al Procedimento Unico e tenuto conto delle considerazioni di cui al successivo Art. 10.
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune, accertata la regolare esecuzione, la prenda in carico.
3. La polizza di fideiussione dovrà essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", e, pertanto, la polizza assicurativa o bancaria, dovrà prevedere:
  - rinuncia da parte del garante al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il Soggetto Attuatore fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi da quest'ultimo assunti;
  - rinuncia da parte del garante ad opporre al Comune le eccezioni di cui all'art. 1945 C.C.;
  - rinuncia da parte del garante all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 1° del C.C.;
  - impegno da parte del garante a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo;
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione di cui al comma 1 del presente articolo rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

#### **ART. 9 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI**

1. Il Soggetto Attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a destinazione verde pubblico in conformità al progetto previsto dagli elaborati del Procedimento Unico che ricomprende anche le ulteriori mitigazioni rispetto a quanto previsto nel PUC approvato con DGC N°109 del 29.10.2020 sulle aree catastali al foglio 25, mappali 751, 709, 711, 780 previste sulla base della DGC 131 del 17.11.2022 e previste dal titolo abilitativo P.E. N° 2022/0546 PROT. 3767 del 20/02/2023 (PROCEDIMENTO UNICO N° 1302/2022 SUAP). Essendo stata prodotta da MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA apposita polizza fidejussoria, in sede di stipula dell'Atto Unilaterale d'Obbligo del 17.02.2023, per le citate ulteriori opere di

mitigazione l'importo della garanzia di cui al precedente Art. 8 dovrà essere decurtato di tale importo fidejussorio. In difetto di detta decurtazione dovrà essere richiesto l'annullamento della fidejussione prestata in uno con l'Atto Unilaterale d'Obbligo di cui sopra.

2. Una eventuale diversa sistemazione dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S) inerente l'attuazione degli interventi edilizi verrà interamente scomputato, in quanto l'importo delle opere che il Soggetto Attuatore andrà a realizzare supera l'onere dovuto per la tipologia di opere. Qualora, nel corso di specifica rendicontazione delle opere eseguite e stabilite dalla presente convenzione, si verifichi che l'importo delle opere realizzate sia inferiore al contributo dovuto, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al versare al Comune la differenza fra l'importo del contributo di costruzione e la spesa sostenuta per la realizzazione delle opere.
2. La presentazione della Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità per ogni edificio è subordinata:
  - a) Per i **lotti privati** all'esistenza e al perfetto funzionamento delle opere funzionali al fabbricato e sue pertinenze, quali: Parcheggio e viabilità pubblica adiacente a Via Bottegone ed al Verde Pubblico (U) di ambientazione adiacente a via Giardini, previa verifica del perfetto funzionamento del sottopasso privato alla via Bottegone;
  - 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.

#### **ARTICOLO 11 - OBBLIGHI IN ORDINE AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

1. In applicazione di quanto disposto al punto 4 della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018, l'intervento è assoggettato al Contributo Straordinario di cui all'art. 30 comma 3 lettera f) della L.R. 15/2013, attuativo dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per la sola parte in ampliamento dell'area produttiva di espansione;
2. Il contributo straordinario calcolato in base al punto 4 della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018, è assolto integralmente tramite la cessione al Comune di Pavullo ne Frignano delle aree, opera extrastandard e/o extracomparto che il Soggetto Attuatore con onere economico a proprio carico andrà a realizzare ed a cedere in esecuzione degli obblighi assunti con il presente atto.

## **ART 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI IN CAPO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

1. Il Comune di Pavullo del Frignano si impegna a cedere alla società FORGIA DEL FRIGNANO SPA, in luogo dell'area di cui all'opzione da quest'ultima esercitata mediante comunicazione assunta al protocollo n. 13096 del 2018, l'area di cui al Lotto B, di 5.000 mq, che verrà ceduta al Comune da MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA. La cessione a favore di FORGIA DEL FRIGNANO SPA verrà svolta dal Comune entro i 6 mesi successivi alla cessione a favore del Comune della medesima area da parte di MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA.
2. L'Amministrazione Comunale si impegna a cedere l'area di cui al Lotto B di 5.000 mq. alla società FORGIA DEL FRIGNANO SPA entro i 6 mesi successivi alla cessione della medesima area da parte di MIRAGE GRANITO CERAMICO SPA al Comune di Pavullo nel Frignano.
3. L'Amministrazione Comunale si impegna a farsi promotore di una convenzione a tre con Anas e Provincia di Modena al fine di realizzare la nuova rotatoria su Via Giardini - SS12 all'intersezione con la SP 22 e con la strada Comunale via Marco Polo cui Progetto di Fattibilità ha avuto parere preventivo positivo da parte di Anas – CGD.ST BO. REGISTRO UFFICIALE U. 0412784 30.05.2023.

## **ART. 13 - VARIANTI**

1. Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Procedimento unico di cui all'articolo 53 della LR 24/2017 e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto previo consenso dell'ufficio tecnico comunale:
  - Le modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione che non comportano l'alterazione dell'assetto urbanistico e nel rispetto degli standard urbanistici;
  - Le modifiche al numero e all'ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e fermo restando il rispetto del Codice della Strada ed il reperimento delle superfici minime per parcheggi pubblici;
  - Il superamento alla Superficie Complessiva massima contenuta nella percentuale massima del 20%, fermo restando l'adeguamento dei parametri e degli standard urbanistici;
  - Le modifiche all'organizzazione interna dei lotti, sia come posizione del/i fabbricato/i sia come sistemazioni esterne;
  - L'eventuale monetizzazione degli standard pubblici di parcheggi e verde.
2. Costituiscono Varianti al Progetto e comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Procedimento unico di cui all'articolo 53 della LR 24/2017 da approvarsi con il medesimo procedimento, tutte le modifiche non comprese al comma 1 del presente articolo.

## **ART. 14 - VIGILANZA**

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
2. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

## **ART. 15 - COLLAUDO 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 del Soggetto Attuatore. 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. Il Soggetto Attuatore 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 contraddittorio fra Soggetti Attuatori, Direttore dei Lavori e Impresa Esecutrice e ne attesta l'effettiva conclusione.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna 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 finale 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 interrato 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. eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna;
  - c. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali;
  - d. 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.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. Fino all'approvazione del certificato di collaudo, parziale o finale, e all'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle relative aree di sedime, il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni; inoltre resta in capo ai soggetti attuatori, ogni



responsabilità derivante dall'uso delle predette opere. A seguito della stipula dell'atto pubblico in parola il Soggetto Attuatore sarà liberato da qualsiasi onere e responsabilità.

2. Nei casi di presa in carico parziale la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del Soggetto Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale esteso all'intero intervento.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati. Tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia prestata;

#### **ART. 17 - SANZIONI**

1. Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà concedere 180 giorni per la loro regolarizzazione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mai eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggiore spesa.

#### **ART. 18 - SPESE**

1. Le spese degli atti di cessione delle aree di cui alla presente convenzione, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico del Soggetto Attuatore.

#### **ART. 19 - VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE E CLAUSOLE RISOLUTIVE**

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data della stipula della stessa, salvo la possibilità di richiedere proroghe di ultimazioni lavori, per un analogo periodo di tempo, su richiesta del Soggetto Attuatore e previa valutazione dell'Amministrazione Comunale sulla base delle leggi vigenti.
2. Ai sensi della L.R.24/2017 e del D.Lgs.159/2011, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della presente convenzione urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

## **ALLEGATO 2**

---

### **SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO**

## **SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO NUM. 2**

a sostituzione di quanto sottoscritto in data 21.01.2023

**COMUNE DI PAVULLO N/F**

**(Provincia di Modena)**

**VARIANTE 2 AL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) ASP 2.9,**

**ASP 2.10 e ASP1\_S2 PER L'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE**

**PUC 1 – MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A, IN VIA BOTTEGONE,**

**LOCALITA' MADONNA DE' BALDACCINI**

**ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO NUM. 2**

della Convenzione stipulata in data 22.09.2017 a Ministero Notaio Dott.ssa Francesca Marone Rep. N 5072 - Racc. n. 2649 - registrata a Modena il 10.10.2017 tra il Comune di Pavullo n/F ed il privato proprietario per l'attuazione del PUC denominato PUC 1 – Mirage su terreno posto in questo Comune in Via Bottegone;

**FRA**

il **COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO** (MO), in persona di....., nata a ..... il ..... E residente a Pavullo nel Frignano in via ..... - agente nella sua qualità di ..... in

forza dei poteri di rappresentanza a lei conferiti dall'art.28 del vigente statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. .... e della determinazione n.....

**E**

- La società "**MIRAGE GRANITO CERAMICO S.p.A.**", società di diritto italiano con sede in Pavullo Nel Frignano (MO), via Giardini Nord n. 225, capitale sociale euro ..... interamente versato, avente Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena 00175990365 ed iscritta presso il R.E.A. di Modena al n. 151799., in persona di ....., nato a ..... il ..... C.F. .... nella qualità di legale rappresentante, per brevità, "soggetto attuatore"

## **PREMESSO**

- Che è stato approvato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) con deliberazione del consiglio Comunale n° 14 del 02.04.2016 e successive modifiche e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/3/2017 è stato approvato la variante POC 2016/1, e che l'art. 11 ter delle NTA dello stesso POC permette la monetizzazione degli standards urbanistici fino al 30% di quelli previsti;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n°117 del 14.09.2017, è stato approvato il ASP 2.9, ASP 2.10 e ASP1\_S2 PER L'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE PUC 1 – MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A, IN VIA BOTTEGONE, LOCALITA' MADONNA DE' BALDACCINI;
- che è stata stipulata la Convenzione in data 22.09.2017 a Ministero Notaio Dott.ssa Francesca Marone Rep. N 5072 - Racc. n. 2649 - registrata a Modena il 10.10.2017 tra il Comune di Pavullo n/F ed il privato proprietario per l'attuazione del PUC denominato PUC 1 – Mirage su terreno posto in Via Bottegone;
- che in data 21/09/2022 Prot. n. 21375 è stata presentata istanza di variante al Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ASP 2.9, ASP 2.10 e ASP1\_s2 per l'ambito produttivo sovracomunale PUC 1, in cui è prevista la monetizzazione del verde pubblico e del verde extra-standard previsti in cessione, al fine di realizzare l'invaso per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, di cui all'istanza presentata in data 17/08/2022 Prot. n. 18894;
- che con DGC 162 del 22.12.2022 è stata approvata la Variante al Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ASP 2.9, ASP 2.10 e ASP1\_s2 per l'ambito produttivo sovracomunale PUC 1 – Mirage al quale ha fatto seguito l'Atto integrativo e modificativo della Convenzione sottoscritto in data 21.01.2023;

## **CONSIDERATO**

- che Mirage Granito Ceramico SPA ha presentato al Comune di Pavullo n/F Istanza di variante alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i., identificata allo Sportello Unico per le Attività Produttive - SUAP PRATICA SUAP 605/2023/SUAP,
- Che con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la conclusione della Conferenza di servizi decisoria ex art.14, comma 2, legge n. 241/1990 indetta in forma sincrona, allo scopo di acquisire tutte le autorizzazioni, intese,

concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento in oggetto e costituente variante allo strumento urbanistico;

- Che con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata definitivamente la modifica agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale necessaria all'attuazione del programma di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente;
- Che tale modifica agli strumenti comunali ha previsto anche la contestuale Variante 2 al Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ASP 2.9, ASP 2.10 e ASP1\_s2 per l'ambito produttivo sovracomunale PUC 1, in cui è prevista la delocalizzazione di parte degli standards urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici) ed il trasferimento del lotto di dotazione pubblica di 5.000 mq.
- Che si ritiene di redigere un nuovo atto integrativo e modificativo num. 2, della Convenzione stipulata il 22/09/2023 a ministero Notaio Dott.ssa Francesca Marone Rep. N 5072 - Racc. n. 2649 - registrata a Modena il 10.10.2017 così come integrata e modificata con scrittura privata con firme autenticate in data 21.01.2023 dal Vice Segretario Comunale del Comune di Pavullo nel Frignano

**tutto ciò premesso e considerato**  
**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Le premesse formano parte integrale del presente atto integrativo e modificativo num. 2 della Convenzione stipulata in data 22.09.2017 a Ministero Notaio Dott.ssa Francesca Marone Rep. N 5072 - Racc. n. 2649 - registrata a Modena il 10.10.2017 tra il Comune di Pavullo nel Frignano ed il privato proprietario per l'attuazione del PUC denominato PUC 1 – Mirage su terreno posto in questo Comune in Via Bottegone.

MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A per sè e propri aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano con la sottoscrizione del presente atto di accettare le condizioni e gli obblighi specificati negli articoli seguenti, che vengono assunti senza alcuna riserva.

**A) L'art. 3 – Elaborati costituenti il Progetto Unitario Convenzionato**

Gli elementi costitutivi della Variante al PUC sono:

- T5v\_ INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE - VARIANTE
- SCHEMA INTEGRATIVO E MODIFICATIVO NUMERO 2 DELLA CONVENZIONE

La T5v sostituisce integralmente la T5\_ Individuazione aree di cessione.

## **B) L'art. 4 – Destinazione urbanistica e dimensionamento dell'area oggetto di Convenzione**

A seguito dell'approvazione della Variante 2 al PUC 1 Mirage, che prevede la delocalizzazione 3.644 mq all'interno del perimetro della Procedura Unica di Art. 53, Il punto 2, lettera g, della Convenzione, dovrà essere così rivisto:

***g. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) previste dal PUC 1 MIRAGE e sue VARIANTI: 6.946 mq***

A seguito all'approvazione della Variante 2 al PUC 1 Mirage che prevede la delocalizzazione di 6.165 mq di verde pubblico all'interno del perimetro della Procedura Unica di Art. 53, l'art. 3, punto 2, lettera h, della Convenzione, così come definito a seguito della Variante al PUC 1, dovrà essere così rivisto:

***h. Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (V) previste dal PUC 1 MIRAGE e sue VARIANTI: mq 1.375 mq.***

## **C) L'art. 6 – Ulteriori obbligazioni**

A seguito all'approvazione della Variante 2 al PUC 1 Mirage che prevede la delocalizzazione di 5.000 mq di dotazioni pubbliche all'interno del perimetro della Procedura Unica di Art. 53, e tenuto conto della DGC n°31 del 28.03.2023 e relativo Accordo a norma dell'art. 11 della L 241/1990 tra Comune di Pavullo e Ceramiche Mirage SPA sottoscritto in data 05.04.2023, il disposto dell'art. 6, punto 2, lettera b) della Convenzione, dovrà essere completamente stralciato non residuando alcuna delle cessioni ivi previste.

Per tutto quanto non espressamente modificato ed integrato restano in vigore le clausole fissate nella convenzione stipulata con atto pubblico a Ministero Notaio Dott.ssa Francesca Marone Rep. N 5072 - Racc. n. 2649 - registrata a Modena il 10.10.2017, così come integrata e modificata con scrittura privata con firme autenticate in data 21.01.2023 dal Vice Segretario Comunale del Comune di Pavullo nel Frignano.

Per il Comune di Pavullo n/Frignano\_\_\_\_\_

Per Mirage Granito Ceramico SPA \_\_\_\_\_