

COMUNE DI VIGNOLA

(Prov. di Modena)

ACCORDO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DELL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 L. 241/90 ED ART. 18 L.R. EMILIA ROMAGNA N. 20/2000 APPROVATO CON DELIBERA G.C. N. 166 DEL 28 DICEMBRE 2015 E SOTTOSCRITTO IN DATA 29 DICEMBRE 2015, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO CON ACCORDO APPROVATO CON DELIBERA G.C. N. 80 DEL 12 LUGLIO 2016 E SOTTOSCRITTO IN DATA 22 LUGLIO 2016, PER L'APPROVAZIONE DI PUA IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E SOVRAORDINATA FINALIZZATO ALLA DELOCALIZZAZIONE CON AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE, POSTA IN COMUNE DI VIGNOLA, IN VIA DI MEZZO N. 142, PRESSO IL CENTRO COMMERCIALE "I CILIEGI", MEDIANTE TRASFORMAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DA ZONA "E" E ZONA "D1" A SPECIFICA ZONA "D.4" DELL'AREA PROSPICIENTE LA ROTATORIA TRA LA VIA SP 569-VIA PER SASSUOLO E LA SP 4-VIA CIRCONVALLAZIONE SUD E DELIMITATA A NORD DA VIA PRADA.

In data **DICIOTTO GENNAIO 2017** alle ore 9.00 presso la sede Municipale di Vignola - Via Bellucci n. 1, ai sensi dell'art.11 L. n. 241/90 e ss.mm.ii. e dell'art.18 L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

i Sigg.ri:

• **Paolo CATTABIANI**, nato a Reggio Emilia (RE) l'11 luglio 1958, Codice fiscale CTT PLA 58L11 H223A, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Delegato della società COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede legale in Castenaso (BO), P.IVA 03503411203, subentrata a Coop Estense S.C. quale soggetto promotore dell'accordo (denominato d'ora in poi anche soggetto proponente o parte privata);

• **Andrea MORANDI**, nato a Modena (MO) il 12 settembre 1968, Codice fiscale MRN NDR 68P12 F257A, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico della società VIGNOLA DUE s.r.l., con sede legale in Modena (MO), P.IVA 02069230361, proprietaria delle aree di intervento individuate ed identificate nell'accordo sottoscritto in data 29 dicembre 2015 (denominata d'ora in poi anche titolare delle aree o parte privata), il quale interviene per quanto di competenza;

• **Corrado GIANFERRARI**, nato a Sassuolo (MO) il 15 aprile 1959, Codice fiscale GNF CRD 59D15 I462V, residente per la carica presso il Municipio, il quale interviene in nome e per conto dell'Amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente della Direzione Area Tecnica del Comune di Vignola, C.F. e P.IVA 00179790365 (d'ora in poi denominato anche Amministrazione comunale).

PREMESSO CHE:

- Coop Estense S.C., Vignola Due s.r.l. ed il Comune di Vignola hanno sottoscritto in data 29 dicembre 2015 l'accordo approvato con

delibera G.C. n. 166 del 28 dicembre 2015 ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990 e dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna n. 20/2000 (d'ora in poi anche "Accordo") per l'approvazione di PUA in variante alla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata, finalizzato alla delocalizzazione con ampliamento della grande struttura di vendita esistente, posta in Comune di Vignola, in Via di Mezzo n. 142, presso il Centro Commerciale "I Ciliegi", mediante trasformazione della destinazione urbanistica da zona "E" e zona "D1" a specifica zona "D.4" dell'area prospiciente la rotatoria tra la via SP 569 - Via per Sassuolo e la SP 4 - Via Circonvallazione sud e delimitata a nord da Via Prada;

- con la sottoscrizione del suddetto accordo, a fronte della possibilità, previa variante urbanistica, di procedere all'ammodernamento ed ampliamento mediante delocalizzazione della propria struttura di vendita, il soggetto proponente si è impegnato a concorrere al perseguimento e alla realizzazione dell'obiettivo di riqualificazione dell'area su cui attualmente sorge la struttura di vendita da delocalizzare, secondo le modalità di cui all'art. 5, comma 2, lettera a) dell'accordo, nonché a concorrere alla realizzazione del Nuovo Polo Scolastico in ambito urbano in prossimità dell'area di intervento, corrispondendo il contributo straordinario, di cui all'art. 5, comma 2, lettera b), del medesimo accordo;

- ai fini dell'attivazione del procedimento di approvazione del PUA in variante alla strumentazione urbanistica comunale e

sovraordinata, con la sottoscrizione dell'accordo il soggetto proponente si è impegnato a depositare la documentazione progettuale avente i contenuti di dettaglio richiesti dalla normativa per l'approvazione dei PUA in variante alla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata, di cui all'art. 5 del medesimo accordo;

- ai medesimi fini il Comune di Vignola si è impegnato, come meglio specificato all'art. 6 dell'accordo, ad attivare con sollecitudine e comunque entro un mese dalla presentazione della documentazione relativa al PUA i necessari procedimenti amministrativi preordinati all'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali vigenti, ferma restando la piena autonomia del Consiglio Comunale nell'esercizio delle proprie funzioni;

PREMESSO ALTRESI' CHE:

- nel mese di giugno 2016 e nei termini stabiliti Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa, che nel frattempo ha incorporato Coop Estense S.C., e Vignola Due s.r.l. hanno presentato la documentazione progettuale avente i contenuti di dettaglio richiesti dalla normativa per l'approvazione dei PUA in variante alla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata di cui all'art. 5 dell'Accordo;

- la documentazione progettuale prevede l'inserimento, su una porzione della copertura del fabbricato destinato ad ospitare la struttura di vendita, di una serra di tipo "fuori suolo", stabilmente collegata al medesimo fabbricato ed utilizzata per la produzione agroalimentare da destinarsi in via esclusiva alla vendita nella

struttura sottostante (filiera produttiva c.d. "corta");

- tale novità progettuale, ferma restando la SV massima realizzabile in conformità al POIC, ha comportato in applicazione dell'indice UT generalmente previsto dal PRG per le zone D.4 (UT= 3.500 mq/ha) un aumento della SC rispetto alle previsioni progettuali di cui all'accordo, nonché l'inserimento di funzioni specifiche;

- la proposta avanzata dal soggetto proponente è risultata coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale di tutela dell'ambiente, promozione del patrimonio agroalimentare locale, risparmio energetico, contenimento dell'inquinamento, riduzione del consumo di suolo;

- l'Amministrazione comunale ha ritenuto che la valutazione di congruità del contributo straordinario di cui all'art. 5, comma 2, lettera b), dell'accordo dovesse essere aggiornata alle modifiche progettuali, come enunciato nella comunicazione prot. n. 0023120/16 in data 21 giugno 2016;

- il soggetto proponente ha manifestato disponibilità a valutare l'incremento del contributo straordinario, con nota in data 7 luglio 2016, acquisita al protocollo n. 25423;

- l'Amministrazione comunale ha determinato l'importo del suddetto contributo straordinario nella somma di € 2.900.000,00, ritenuta congrua sulla base della valutazione operata dagli Uffici comunali;

- conseguentemente con delibera G.C. n. 80 del 12 luglio 2016 è stato approvato lo schema di accordo modificativo ed integrativo dell'accordo in data 29 dicembre 2016, al fine di recepire le novità

progettuali - in particolare la SC realizzabile in applicazione dell'indice previsto dal PRG per le zone D.4 (UT= 3.500 mq/ha) e le specifiche funzioni di zona, ferma restando la SV massima realizzabile in conformità al POIC - e le ulteriori previsioni negoziali, nonché aggiornare l'importo del contributo straordinario ed adeguare i tempi procedurali ed i conseguenti impegni dell'Amministrazione;

- il suddetto accordo è stato sottoscritto in data 22 luglio 2016;

CONSIDERATO CHE

- successivamente alla stipula del suindicato accordo, l'Amministrazione ha rappresentato la necessità che il progetto di PUA depositato nel mese di giugno 2016 venisse ulteriormente modificato, con particolare riferimento alla eliminazione della previsione di realizzazione del distributore di carburanti, oltre a richiedere maggiori approfondimenti in merito alla viabilità dell'ambito interessata dall'intervento;

- conseguentemente in data 16.12.2016, definitivamente assunta agli atti in data 19.12.2016 (rif. prot. n. 45374/16) le parti private, proponente e proprietaria, hanno trasmesso una proposta progettuale che identifica le modifiche apportate alle soluzioni progettuali di intervento precedentemente approvate, proposta coerente con le richieste formulate dall'Amministrazione comunale;

RILEVATO CHE

- le suddette previsioni progettuali modificano alcuni aspetti sostanziali del progetto di PUA depositato nel mese di giugno 2016;

RITENUTO CONSEGUENTEMENTE CHE:

- sussiste l'esigenza di modificare ed integrare l'accordo sottoscritto in data 29 dicembre 2015, come modificato ed integrato in data 22 luglio 2016, al fine di recepire le suddette previsioni progettuali;

- sussiste altresì l'esigenza di modificare l'accordo sottoscritto in data 29 dicembre 2015, come modificato ed integrato in data 22 luglio 2016, al fine di adeguare i tempi procedurali ed i conseguenti impegni dell'Amministrazione;

CONFERMATI

- ad ogni effetto di legge i contenuti dell'accordo sottoscritto in data 29 dicembre 2015 e successivamente modificato ed integrato in data 22 luglio 2016, per le disposizioni che non risultano modificate ed integrate dal presente accordo;

RICHIAMATA ALTRESÌ

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 17/01/2017, con la quale sono stati approvati i contenuti del presente schema di accordo modificativo ed integrativo, autorizzandone la sottoscrizione, ai sensi del disposto dell'art. 11 comma 4 bis L. 241/90 e dell'art. 18, comma 3, L.R. 20/2000;

TUTTO CIÒ PREMESSO, RILEVATO, RITENUTO, CONSIDERATO, CONFERMATO E RICHIAMATO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE

Le premesse e le considerazioni che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO

Con il presente accordo (d'ora in poi anche "accordo modificativo") si modifica l'accordo sottoscritto in data 29 dicembre 2015 ed integrato in data 22 luglio 2016, limitatamente alle previsioni di cui agli articoli seguenti.

ART. 3 –PREVISIONI PROGETTUALI

Le parti danno atto che, rispetto alla soluzione progettuale contenuta negli elaborati di PUA depositati nel mese di giugno 2016, il nuovo assetto progettuale prevede l'eliminazione del distributore di carburanti.

Il nuovo assetto progettuale prevede inoltre l'eliminazione del corpo di fabbrica sottoportico destinato a esercizio di somministrazione, nonché la rotazione di 90° del fabbricato principale.

Le modifiche progettuali apportate rispetto alla precedente proposta progettuale sono rappresentate negli elaborati progettuali "Progetto di PUA - giugno 2016" e "Progetto di PUA - dicembre 2016" trasmessi dai soggetti proponente e proprietario in data 16.12.2016, definitivamente assunta agli atti in data 19.12.2016 (rif. prot. n. 45374/16), che si allegano al presente atto limitatamente al solo allegato 2.

ART. 4 – SC DI PROGETTO E COMPUTO DEGLI STANDARD

Le parti danno atto che la SC per usi non agricoli generata dall'intervento secondo le previsioni progettuali di cui all'art. 3 del presente accordo, quantificata nella misura di cui alla tabella sinottica ricompresa nell'allegato 2, risulta inferiore alla SC per usi non agricoli prevista nel progetto di PUA depositato nel mese di

giugno 2016.

Le parti danno altresì atto che conseguentemente anche gli standard di U2, computati secondo i parametri di cui alle NTA del PRG (100/100mq. SU per usi non agricoli), risultano inferiori, come da tabella sinottica di cui all'allegato 2.

ART. 5 – VALORE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI AL PRESENTE ACCORDO ED IMPEGNI RELATIVI ALL'ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI DI PUA

Le parti, le quali sottoscrivono gli elaborati progettuali allegati al presente atto quali parti integranti del medesimo, danno atto che le soluzioni progettuali ivi previste hanno valore identificativo dei principali elementi di modifica del progetto di PUA depositato nel mese di giugno 2016, in coerenza con quanto disposto al precedente art. 3.

La documentazione progettuale, avente i contenuti di dettaglio richiesti dalla normativa per l'approvazione dei PUA in variante alla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata di cui all'art. 5 dell'accordo, comprensiva degli studi e approfondimenti in merito alla viabilità di cui alle premesse, in recepimento di quanto prescritto all'art. 3 del presente accordo ed in sostituzione degli elaborati di PUA depositati nel mese di giugno 2016, sarà presentata dai soggetti attuatori entro il mese di gennaio 2017, con l'intesa che la medesima venga sottoposta agli Uffici ai fini di mera verifica di coerenza tecnica.

ART. 6 – ULTERIORI IMPEGNI ASSUNTI DAL SOGGETTO

PROPONENTE

Il soggetto proponente conferma il proprio impegno a farsi carico dell'attività di manutenzione delle aree oggetto di cessione, nonché di quelle assoggettate ad uso pubblico, secondo le modalità che saranno oggetto di accordi tra il medesimo ed il Comune, così come di valutare positivamente, qualora commercialmente non svantaggioso per il soggetto proponente, le proposte di collegamento alla rete per teleriscaldamento esistente.

ART. 7 – TEMPI DEL PROCEDIMENTO ED IMPEGNI DEL COMUNE DI VIGNOLA

Il Comune di Vignola si impegna ad attivare con sollecitudine e comunque entro il mese di febbraio 2017 i procedimenti amministrativi preordinati all'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali vigenti secondo i contenuti dell'accordo, ferma restando la piena autonomia del Consiglio Comunale nell'esercizio delle proprie funzioni.

Conseguentemente l'art. 6, comma 1, dell'accordo, come modificato dall'art. 5 dell'accordo modificativo e integrativo in data 22 luglio 2016, nella parte in cui dispone "*entro il 15 ottobre 2016 dalla sottoscrizione dell'accordo modificativo ed integrativo*", viene modificato con la disposizione "*entro il mese di febbraio 2017*".

ART. 8 – RICHIAMO

Le parti, ad eccezione di quanto modificato con il presente accordo, confermano quanto convenuto nell'accordo sottoscritto in data 29 dicembre 2015, come variato ed integrato con successivo accordo

sottoscritto in data 22 luglio 2016.

ART. 9 – IMPOSTA DI BOLLO E REGISTRAZIONE

Il presente atto, composto da numero dieci pagine scritte per intero e numero ventidue righe della pagina undici, oltre agli elaborati allegati, sarà annotato nell'apposito registro delle convenzioni conservato presso il Servizio Segreteria Generale del Comune di Vignola.

Il presente accordo viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo attraverso l'apposizione di n. tre contrassegni di € 16,00 ciascuno, che vengono apposti sulla copia analogica del documento e ulteriori n. due contrassegni di € 16,00 ciascuno vengono apposti sugli allegati.

Allegati: Allegato 2 "Progetto di PUA - dicembre 2016".

Letto, approvato e sottoscritto.

per il COMUNE DI VIGNOLA

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE AREA TECNICA

(arch. Corrado GIANFERRARI) _____

per la SOCIETA' COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETÀ COOPERATIVA

L'AMMINISTRATORE DELEGATO

(Paolo CATTABIANI) _____

per la SOCIETA' VIGNOLA DUE SRL

(Andrea MORANDI) _____