



COMUNE DI MODENA

N. 794/2019 Registro Deliberazioni di Giunta

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 23/12/2019**

L'anno 2019 il giorno 23 del mese di dicembre alle ore 15:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Assente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati: Bosi Andrea.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 794

ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N. 20 E DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E RELATIVO ADDENDUM - APPROVAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che in data 01/01/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale 24/2017, e all'articolo 79 "abrogazioni", dispone che, dalla data della sua entrata in vigore (ai sensi del successivo articolo 80, il 1 gennaio 2018), sia abrogata, tra le altre, la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, fatto salvo quanto previsto, per la disciplina della fase transitoria sino alla approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), dall'articolo 3 ("adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso") e dall'articolo 4 ("attuazione degli strumenti urbanistici vigenti");
- che l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, al fine di assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio regionale delle disposizioni approvate, fissa per i comuni, l'obbligo di avviare e completare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro termini perentori;
- che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale dispone, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e all'approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;
- che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante...; c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge

regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

- che come chiarito con la recente circolare regionale prot. PG/2018/179478 del 14/3/2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4);

Richiamata la propria deliberazione n. 269 del 16/05/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione comunale, a seguito di presentazione di proposta di ampliamento dello stabilimento Italpizza, sito in Modena frazione San Donnino, Via Gherbella,454/A, presentata in data 22/03/2017 ed acquisita al prot. 43807, ha dato mandato agli Uffici competenti del Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana, di procedere con l'istruttoria e gli approfondimenti al fine di verificare, in via preliminare, la sussistenza delle condizioni per le positive attivazione e conclusione dei percorsi procedurali opportuni e funzionali alla sua approvazione;

Considerato che la necessità di ampliamento nasce dal fatto che le dimensioni dello stabilimento ove attualmente Italpizza svolge la propria attività produttiva non consentono alcuna utile possibilità di incremento per le attività organizzative, gestionali e strategiche volte al governo dei flussi di materiali, tanto che i prodotti finiti vengono trasportati, su gomma, in numerose unità locali dedicate, ubicate sul territorio della provincia di Modena sino a toccare l'area toscano-emiliana;

Visto:

- che l'area oggetto di proposta di trasformazione urbanistico-edilizia per l'ampliamento dello stabilimento della società Italpizza s.p.a. è identificata catastalmente al foglio 266, mappali: 136-401-403-404-395, di proprietà della Società Gi.Crem S.p.a.; al foglio 265, mappali: 38- 40-41-45-89-101-43, nonché al foglio 266, mappali: 150-151-152-153 di proprietà della Società Moro S.r.l.;

- che Italpizza è locataria dei terreni e fabbricati sopraccitati e che sussiste prioritario, convergente interesse da parte sia della Società Gi.Crem. S.p.a. che della Società Moro s.r.l. a che l'attività produttiva di Italpizza trovi il proprio naturale sviluppo nello Stabilimento Esistente e su parte dell'Area Moro;

Visto inoltre:

- che in data 10/07/2017, la società GI.CREM Spa, ha pertanto presentato, in modalità telematica Domanda Unica assunta al prot. 106387/2017, prevista dal DPR 160/2010, comprensiva della richiesta di Permesso di Costruire in deroga convenzionato n. 2268/2017, al fine di realizzare l'intervento di ampliamento dell'attuale stabilimento della Società Italpizza in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, all'interno della aree identificate catastalmente al foglio 266, mappali 136;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 15/02/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la deroga agli strumenti urbanistici vigenti e la relativa convenzione urbanistica;

- che la suddetta convenzione urbanistica è stata stipulata in data 18/06/2018 a ministero notaio Alberto Forte, rep. 612/428, registrata a Modena il 26/06/2018 n. 10165, serie 1T e trascritta a Modena il 27/06/2018 al n. Gen. 18360 e n. part. 12506;

- che sull'area identificata catastalmente al foglio 266, mappale 150, di sua proprietà, la Società Moro srl, ha presentato in data 21/03/2019 comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n. 833/2019 e in data 19/05/2019 Segnalazione certificata inizio lavori (SCIA) n. 1512/2019 afferenti la riqualificazione e il recupero dei fabbricati esistenti;

Dato atto:

- che la volontà e le esigenze di espansione produttiva hanno imposto a Italpizza, nel contesto di sviluppo strategico ivi delineato, di procedere all'allestimento di due nuove linee produttive oltre alle tre esistenti, con un aumento di addetti

- che la realizzazione delle due nuove linee produttive non esaurisce le esigenze di sviluppo prefigurate, rappresentando essa un primo passo, per la attuazione del Piano Industriale che Italpizza ha elaborato per il quinquennio 2017-2022;

- che la realizzazione delle due nuove linee produttive accanto alle tre già esistenti determina evidenti riflessi anche per quanto attiene le complessità di organizzazione e gestione della logistica al servizio della produzione, logistica allo stato risolta tramite le modalità di trasporto su gomma verso siti dedicati al deposito ubicati sul territorio della provincia di Modena e nell'area tosco-emiliana;

- che l'appesantimento delle problematiche logistiche determinato dall'incremento, in atto e previsto, della produzione, non è suscettibile di essere gestito nelle forme attuali, diseconomiche una volta che si siano superati determinati livelli di produzione e comunque già oggi onerose sotto il profilo del saldo ambientale per i carichi indotti sul sistema viabilistico e territoriale che determinano;

- che conseguentemente, sia in ragione delle criticità tecniche, operative ed economiche derivanti dallo smembramento del layout produttivo di Italpizza in una pluralità di realtà produttive, sia in ragione della ineludibile necessità di accorpate allo Stabilimento Esistente un Polo Logistico, ad esso ancillare, che sia congruo e adeguato rispetto alle previsioni di incremento della produzione, Italpizza ha avvertito l'esigenza imprenditoriale, di accentuare i profili diacronici degli interventi volti alla attuazione del Polo Logistico e del Polo Produttivo, verificando l'immediata attuabilità del Polo Logistico, in continuità con la realizzazione delle due nuove linee all'interno dello Stabilimento Esistente;

- che dunque, per lo sviluppo attuale della prima parte del Piano Industriale, avente ad oggetto, esclusivamente, gli interventi inerenti lo Stabilimento Esistente e gli Edifici Esistenti nonché la realizzazione del Polo Logistico, Italpizza ha predisposto un Progetto Unitario di Intervento funzionale a definire i principali profili progettuali dell'ampliamento del proprio insediamento;

- che il progetto unitario è suddiviso in due lotti: Lotto 1, afferente gli interventi sullo Stabilimento Esistente e sugli Edifici Esistenti e già autorizzato dal Comune di Modena, e il Lotto 2, afferente la realizzazione del Polo Logistico in ampliamento al fabbricato esistente, nonché la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e rinaturazione del corridoio ecologico del torrente Tiepido;

- che il Progetto del Lotto 2 prevede, in estrema sintesi, la nuova edificazione di un Polo Logistico collegato direttamente allo stabilimento esistente tramite viabilità carrabile e un tunnel previsto in

sottopasso rispetto alla pubblica via San Lorenzo, nonché la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento quali: viabilità stradale, la realizzazione di una rotatoria sull'incrocio tra la via Gherbella e la via San Lorenzo, parcheggi pubblici e privati, percorsi ciclo pedonali, alberature sul fronte strada etc etc;

- che il progetto del Lotto 2, inoltre prevede un intervento per la rinaturazione del corridoio ecologico del torrente Tiepido mediante la messa a dimora di essenze autoctone a totale cura e spese del soggetto attuatore, per un importo stimato, pari a € 80.000,00 (ottantamila/00),

Considerato:

- che la realizzazione del Polo Logistico consentirebbe di coniugare gli obiettivi imprenditoriali perseguiti da Italpizza con ulteriori obiettivi di interesse pubblico, quali:

- il decremento del traffico veicolare generato dalla produzione e della distribuzione, in particolare per effetto del quasi totale azzeramento, in relazione ai volumi produttivi attuali, del traffico pesante attualmente in uscita dallo Stabilimento Esistente verso i magazzini di stoccaggio;
- l'ulteriore miglioramento tecnologico di un processo produttivo che si colloca già ora ai vertici assoluti del settore, con benefici indotti per la sicurezza del lavoro e per la qualità della produzione;
- il considerevole incremento, dell'attuale livello occupazionale;
- il decremento percentuale dei consumi energetici e delle quantità generate di rifiuti, emissioni, scarichi e rumori;
- il permanere sul territorio del Comune di Modena di una realtà produttiva storica d'eccellenza;
- la valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area fluviale lungo il torrente Tiepido attraverso interventi di rinaturazione;
- l'implementazione dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti, liberando importanti tratte di percorrenza ciclabile da pericolose interferenze con il traffico veicolare pesante;

- che Italpizza s.r.l. svolge la propria attività nel settore della produzione e commercializzazione di prodotti da forno, surgelati e no, occupandosi, in particolare, della produzione e vendita di pizze e snack surgelati, pizze che si caratterizzano per l'elevata qualità e rappresentano l'elemento principale e caratterizzante del brand;

- che fondata nel 1991, per effetto del crescente sviluppo Italpizza si è trasferita in uno stabilimento di maggiori dimensioni già nel 1999 e soltanto 7 anni dopo ha ampliato lo stesso stabilimento, inserendo nuove linee produttive;

- che la proposta progettuale, viene prospettata come imprescindibile per consentirle di mantenere la leadership conquistata negli anni e la competitività a livello nazionale e globale; In particolare negli ultimi anni la Società ha conseguito nuovamente un incremento delle vendite, in particolare sul "mercato Italia", grazie al rafforzamento dei prodotti a marchio, e sul "mercato UE" grazie alla fidelizzazione dei clienti già consolidati ed allo sviluppo di nuovi progetti commerciali;

- che l'ampliamento a nuovi mercati e il rafforzamento dei mercati esistenti rappresentano gli obiettivi commerciali della società, anche in considerazione di una sempre più ampia rete di partner di distribuzione sul mercato nazionale e globale;

- che le previsioni per il futuro dell'azienda sono di continua espansione e crescita; che Italpizza evidenzia, quale conseguenza diretta degli interventi in progetto, un incremento significativo degli addetti.

Considerato inoltre:

- che Italpizza, in ragione dell'ampliamento dell'insediamento esistente, Progetto Lotto 2, verserà all'Amministrazione un contributo straordinario, ai sensi dell'art.16 comma 4, del D.Lgs 380/2001 pari a € 1.457.030,00 (unmilionequattrocentocinquantasetteetrenta/00), stimato dal Collegio Peritale del Comune di Modena, recante data 18 ottobre 2018 prot. 16204 avente ad oggetto "stima compensazione economica per ampliamento Italpizza";

- che oltre alla compensazione economica, Italpizza procederà alla rinaturazione del corridoio ecologico del torrente Tiepido, nella fascia di proprietà del soggetto attuatore corrispondente allo stabilimento, mediante la messa a dimora di essenze autoctone a sua totale cura e spese, per un importo stimato, pari a € 80.000,00 (ottantamila/00);

- che con successivi atti del Dirigente Responsabile si procederà ad accertare le entrate di € 1.457.030,00 (unmilionequattrocentocinquantasetteetrenta/00);

Valutato:

- che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'unitario procedimento avviato con la delibera di Giunta Comunale n. 269 del 16/05/2017 e alla luce della disciplina normativa vigente sia in ambito nazionale che regionale, ha ritenuto sussistenti i presupposti per dare immediato corso agli adempimenti procedurali afferenti la realizzazione, anche per singoli stralci funzionali, degli interventi che compongono il Lotto 1, nel contesto del Progetto Unitario e quale anticipazione della sua prima fase rispetto all'avvio del procedimento inerente il Lotto 2 avente ad oggetto una "variante urbanistica per favorire lo sviluppo delle attività produttive", ai sensi dell'articolo A-14 bis della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;

- che per le sopraesposte ragioni, è stato rilasciato in data 11/07/2018, il Permesso di Costruire in deroga convenzionato n. 2268/2017, ritirato in data 01/08/2018;

Valutato inoltre:

- che il Progetto Lotto 2 non coinvolge in alcun modo aree soggette a vincoli paesaggistici o ambientali e si configura, sia sotto il profilo funzionale, sia sotto il profilo strutturale, sia sotto il profilo della allocazione territoriale, come "intervento di ampliamento" dello Stabilimento Esistente;

- che sussistano i presupposti tecnici e giuridici per attivare il percorso procedimentale di cui all'articolo A-14-bis "misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive" della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, norma che consente, attraverso un iter celere, condotto in conferenza di servizi, di definire una variante urbanistica funzionale alla tempestiva salvaguardia delle esigenze di sviluppo di una attività industriale insediata;

- che sussistano i presupposti di compatibilità con i principi di cui all'articolo 5 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, trattandosi di insediamento strategico volto ad aumentare la competitività del territorio, da insediare in ampliamento su un'area che rappresenta una enclave già

circondata su tre lati da emergenze antropiche, almeno due delle quali (l'Autostrada A1 e lo Stabilimento Esistente) di rilevantissimo impatto;

Dato atto inoltre:

- che in data 11/08/2018 la società Italpizza Spa, ha presentato, in modalità telematica, la Domanda Unica prevista dal DPR 160/2010, comprensiva della richiesta di Permesso di costruire convenzionato, assunto al n. 2588/2018 per "Ampliamento dello stabilimento Italpizza s.p.a. con trasformazione di area agricola in produttiva" con effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'Art. A14 BIS della L.R. 20/2000;

- che i termini del procedimento relativi alla sopracitata Domanda Unica, sono stati sospesi più volte a seguito di richiesta di documentazione integrativa e che in data 15/05/2019 ed acquisita al prot. n. 144574, la società Italpizza ha presentato "l'Atto di Accordo ai sensi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241", a valere tra il Comune di Modena, la società Italpizza spa, Gi.Crem. spa e Moro srl, per la trasformazione-urbanistico edilizia sopradescritta;

- che il suddetto Atto di Accordo, definisce le forme di collaborazione tra il Comune da una parte, Italpizza s.p.a., Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l., ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dall'altra parte, per la attuazione dell'intervento di qualificazione e ampliamento definito dal Progetto Unitario, dal Progetto Lotto 1, dal Progetto Lotto 2, e dal Piano Industriale, volto a promuovere e incentivare un progetto di crescita di impresa che renda possibile l'adeguamento strutturale, sia sotto il profilo del supporto logistico, sia sotto il profilo della impiantistica produttiva;

Considerato infine:

- che nel corso del procedimento e anche per tener conto dello stato di avanzamento e dell'aggiornamento dei procedimenti in corso richiamati nell'Accordo stesso e sopracitati, il Comune di Modena ed Italpizza, hanno concordato di apportare modifiche con un Addendum all'Atto di Accordo sopracitato, per meglio definire e specificare gli obblighi assunti dalla sola Società Italpizza spa;

- che pertanto, l' "Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241" e L' "Addendum", allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto, risultano completi e definiscono le forme di collaborazione tra il Comune da una parte, Italpizza s.p.a., Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l., ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dall'altra parte, per la attuazione dell'intervento di qualificazione e ampliamento definito dal Progetto Unitario, dal Progetto Lotto 1, dal Progetto Lotto 2, e dal Piano Industriale, volto a promuovere e incentivare un progetto di crescita di impresa che renda possibile l'adeguamento strutturale, sia sotto il profilo del supporto logistico, sia sotto il profilo della impiantistica produttiva;

Considerato inoltre che le società sopracitate, hanno prestato adesione all'atto di Accordo e al relativo Addendum, avendoli siglati per accettazione e acquisiti agli atti del Settore;

Ritenuto pertanto di doverli approvare;

Su proposta del responsabile del procedimento;

Richiamato:

- l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;
- la L.R. 24/2017;
- la L.R. 20/2000;
- la Legge 241/90;

Vista la disposizione di delega prot. 326722 del 04/11/2019 della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana ing. Maria Sergio nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Visto il parere di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di approvare, "Atto di Accordo ai sensi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241" e l' "Addendum", allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto, che definiscono le forme di collaborazione tra il Comune da una parte, Italpizza s.p.a., Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l., ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dall'altra parte, per la attuazione dell'intervento di qualificazione e ampliamento definito dal Progetto Unitario, dal Progetto Lotto 1, dal Progetto Lotto 2, e dal Piano Industriale, volto a promuovere e incentivare un progetto di crescita di impresa ;

- di attivare formalmente, nelle more della sottoscrizione del presente Accordo, il percorso procedimentale del Progetto Lotto 2, di cui all'articolo A-14-bis "misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive" della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;

- di dare atto:

= che alla stipulazione dell'atto di Accordo e dell'Addendum, con il Comune, che dovrà comunque avvenire precedentemente al rilascio dell'Autorizzazione Unica, intervorranno i legali rappresentanti delle Società: Italpizza s.p.a., con sede legale in 41126 Modena MO alla via Gherbella 454/A, frazione SanDonnino, codice fiscale 03095170365; Gi.Crem. s.p.a., con sede legale in 41057

Spilamberto MO alla via Foschiero 1142, codice fiscale 00156190365; Moro s.r.l., con sede legale in 41126 Modena MO alla Strada Gherbella 454/A, codice fiscale 03707570366;

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula dei suddetti atti, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Settore Pianificazione e sostenibilità Urbana, servizio Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative, e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio, ing. Michele Tropea o altro dirigente delegato;

= che con successivi atti del Dirigente Responsabile si procederà ad accertare le entrate di € 1.457.030,00 (unmilionequattrocentocinquantasetteetrenta/00), come contributo straordinario, ai sensi dell'art.16 comma 4 del D.Lgs 380/2001 ;

= che si darà corso agli obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni".

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere alla sottoscrizione dell'atto di accordo in oggetto;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

Atto di Accordo

ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20

e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241,

a valere tra

Comune di Modena, con sede in 41121 Modena MO alla piazza Grande 16, codice fiscale e partita iva 00221940364, indirizzo posta elettronica certificata - PEC comune.modena@cert.comune.modena.it, agente in persona del Sindaco pro tempore Gian Carlo Muzzarelli, nato il _____, della Dirigente del Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana Maria Sergio, nata a il _____ e del Dirigente del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative Michele Tropea, nato a il _____, tutti domiciliati per la carica presso la sede dell'Ente che rappresentano, autorizzati alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Modena _____ del _____, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "*Comune*", da una parte

e

Italpizza s.p.a., con sede legale in 41126 Modena MO alla via Gherbella 454/A, frazione San Donnino, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 03095170365, numero REA MO-357681, indirizzo posta elettronica certificata - PEC amministrazione@cert.italpizza.it, agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato _____ domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data 5 ottobre 2017, nel seguito del presente atto, ove considerata singolarmente, indicata anche come "*Italpizza*", unitamente a **Gi.Crem. s.p.a.**, con sede legale in 41057 Spilamberto MO alla via Foschiero 1142, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 00156190365, numero REA MO-57319, indirizzo posta elettronica certificata - PEC gicrem@pec.it, agente in persona del Presidente e Amministratore Delegato _____ domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di

Amministrazione della società in data 19 febbraio 2019, nel seguito del presente atto, ove considerata singolarmente, indicata anche come "*Gi.Crem.*", nonché unitariamente a **Moro s.r.l.**, con sede legale in 41126 Modena MO alla Strada Gherbella 454/A, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 03707570366, numero REA MO-410911, indirizzo posta elettronica certificata - PEC morosedede@legalmail.it, agente in persona del Consigliere di Amministrazione Delegato e rappresentate della società _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data 5 ottobre 2017, nel seguito del presente atto, ove considerata singolarmente, indicata anche come "*Moro*", da una seconda parte, questa seconda parte, ove considerata unitariamente, indicata anche come "*Interventori*" o "*Proponente*"

premessso da parte di Italpizza che (I)

- I.1** Italpizza sviluppa la propria attività imprenditoriale nel settore della produzione e commercializzazione di prodotti da forno, surgelati e non, con particolare anche se non esclusivo riferimento alla produzione di pizze e "*snack*" surgelati;
- I.2** il principale elemento identitario del brand è la produzione artigianale di pizze di alta qualità, apprezzate in tutto il mondo in ragione delle elevatissime proprietà organolettiche garantite da un layout produttivo consolidato, sperimentato e in continua evoluzione, unico su scala industriale, articolato in fasi che coniugano gli elementi della migliore tradizione con i più avanzati sistemi di tutela ambientale e di controllo di filiera, qualitativo e igienico sanitario;
- I.3** Italpizza, fondata nel 1991, ha evidenziato un trend di crescita importante che ha condotto, nell'anno 1999, all'ampliamento dell'originario stabilimento sino ad una superficie di 5.000 mq., superficie che è stata ulteriormente ampliata nell'anno 2006, raggiungendo i 16.000 mq., e che ospita, dall'anno 2016, tre linee di produzione;
- I.4** Italpizza ha registrato negli anni un notevole incremento delle vendite, sia sul mercato italiano, sia sul mercato dell'Unione Europea e del Nord America, con uno sviluppo costante del fatturato (si è passati dai 40 milioni dell'anno 2007 ai 103 milioni dell'anno 2016) e della produzione (che ha raggiunto, nell'anno 2016 un

numero pari a 85 milioni di pizze);

- I.5** il personale complessivamente addetto alle attività aziendali contava, nell'anno 2016, 630 unità, articolate su risorse in house per circa 81 unità, assunte direttamente con rapporti di lavoro subordinato, e, per il restante, su risorse acquisite in outsourcing mediante contratti di appalto stipulati con operatori economici specializzati;
- I.6** Italpizza esporta il proprio prodotto a livello globale raggiungendo 54 paesi, numerosi tra i quali esterni alla UE (tra questi si distingue il Nord America, verso il quale si orienta circa il 30% della produzione);
- I.7** l'ampliamento verso nuovi mercati e il rafforzamento sui mercati nei quali è già radicata rappresentano gli obiettivi industriali e commerciali di Italpizza, anche in relazione all'ampliamento della già consistente rete di partner sulla quale è strutturata l'organizzazione distributiva nazionale e del mercato globale, elementi tutti che fanno di Italpizza una delle aziende leader del settore su scala planetaria;

considerato da parte di Italpizza che (II)

- II.1** il forecast all'anno 2022 del trend di sviluppo aziendale prefigura per Italpizza una prosecuzione dell'espansione del settore produttivo, con una progressione lineare di crescita che, dagli 85 milioni di unità di prodotto nell'anno 2016, già nel 2017 ha raggiunto i 96 milioni di unità e prospetta di sfiorare i 190 milioni di unità nell'anno 2022;
- II.2** le potenzialità di espansione nei mercati espresse dall'azienda, per essere sfruttate appieno, necessitano di essere assecondate da adeguati investimenti strutturali che consentano di non dissipare quanto si è costruito negli anni in termini di credibilità, autorevolezza, radicamento a livello globale, frutto della costante ricerca, dell'affinamento strutturale, dell'attingimento, del mantenimento e dell'implementazione dei più elevati standard qualitativi;
- II.3** l'evoluzione degli elementi strutturali dell'azienda, rivolta necessariamente ad accompagnare lo sviluppo del suo posizionamento sui mercati, è reputata da Italpizza elemento imprescindibile per mantenere e, ove possibile, ulteriormente migliorare gli attuali livelli qualitativo e quantitativo della produzione, produzione che vede Italpizza quale leader del top di gamma sui mercati dei prodotti alimentari di

riferimento;

- II.4** l'assetto strutturale dello stabilimento di via Gherbella, in località San Donnino di Modena, all'interno del quale già nel corso dell'anno 2016 è stata allestita una terza linea produttiva e nei primi mesi dell'anno 2018 è stato assentito l'intervento in deroga di cui alla successiva premessa (XVI), non consente una ulteriore evoluzione del layout che sia idonea a far fronte allo scenario di forecast evidenziato ai precedenti punti da II.1 a II.3;
- II.5** Italpizza ha pertanto elaborato, nell'anno 2016, il Piano Industriale per il periodo 2017-2022 che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante quale "Allegato A" (nel seguito per brevità, "*Piano Industriale*"), Piano che, in estrema sintesi, prevede, nel triennio 2017-2019 l'ampliamento della struttura esistente attraverso: (i) la realizzazione di due nuove linee produttive nello Stabilimento Esistente; (ii) a decorrere dall'anno 2018, in diretta connessione fisica con la struttura aziendale esistente (connessione fisica che si presenta come imprescindibile per Italpizza, anche al fine di garantire gli attuali elevati standard igienico/sanitari del prodotto), l'avvio della realizzazione di un nuovo Polo Logistico; (iii) in prospettiva, ove reso possibile all'esito dei necessari percorsi procedurali ad esso prodromici, la realizzazione di un nuovo Polo Produttivo;
- II.6** nello specifico, la priorità assoluta evidenziata dal Piano Industriale, pianificata per un inizio dell'esecuzione a far data dall'anno 2018, è rappresentata dalla realizzazione del Polo Logistico, Polo che le analisi di gestione della catena di distribuzione condotte da Italpizza indicano quale elemento essenziale e imprescindibile già per una struttura produttiva dalle caratteristiche e dalle dimensioni attuali, ad ancora maggior ragione essenziale e imprescindibile per il supply chain management (SCM) di una struttura produttiva che intenda perseguire i programmati obiettivi di sviluppo in termini di impulso alla gamma produttiva, di incremento del portafoglio clienti, di penetrazione di mercato;
- II.7** le dimensioni dello stabilimento ove attualmente Italpizza svolge la propria attività produttiva non consentono alcuna utile possibilità di incremento per le attività organizzative, gestionali e strategiche volte al governo dei flussi di materiali, tanto

che i prodotti finiti vengono trasportati, su gomma, in numerose unità locali dedicate, ubicate sul territorio della provincia di Modena sino a toccare l'area tosco-emiliana;

II.8 il Polo Logistico in progetto, previsto in immediata contiguità con lo Stabilimento Esistente e in diretto collegamento con esso tramite un tunnel in sottopasso alla via San Lorenzo, presenta le principali caratteristiche che di seguito si evidenziano, valutate tutte come essenziali per una organizzazione efficiente ed efficace, per una corretta attività di pianificazione e controllo dei flussi del materiale, dei prodotti e informativi, per garantire l'attuale elevato standard igienico/sanitario del prodotto, per preservare e implementare la competitività dell'impresa in termini di qualità e tempestività dei servizi forniti, nonché di ottimizzazione dei costi aziendali.

II.8.1 Il progetto prevede la realizzazione di un magazzino automatico refrigerato per lo stoccaggio del prodotto finito e di un ulteriore magazzino automatico a temperatura ambiente, di un'area dedicata alla spedizione, di aree dedicate al deposito di materiale per il packaging, di spogliatoi, uffici e refettori, concepiti seguendo linee guida che privilegiano la massima flessibilità produttiva, calati in un concept architettonico che persegue la valorizzazione dei profili ambientali, paesaggistici ed urbanistici relazionati al contesto esistente.

II.8.2 La struttura di stoccaggio automatico è progettata per consentire la allocazione di circa 16.000 pallets (ulteriori rispetto ai 3.000 attualmente gestiti in sito), dei quali 8.000 all'interno di magazzino refrigerato, ed è concepita con massima flessibilità di utilizzo, in modo tale da poter ricevere, in piena efficienza e con garanzia di mantenimento degli elevati standard igienico/sanitari attuali, i prodotti in uscita dallo Stabilimento Esistente ed essendo nel contempo vocata a ricevere quelli in uscita da un nuovo Polo Produttivo, se ed in quanto si determineranno le condizioni per la sua realizzazione.

II.8.3 Il flusso prevede che dalle linee produttive ubicate all'interno dello Stabilimento Esistente i pallets contenenti i prodotti finiti, già confezionati, vengano trasportati nell'area c.d. "*ingressi produzione*" dalla quale,

attraverso dorsali di trasporto dotate di sistema monorail, saranno inseriti all'interno delle scaffalature con modalità completamente automatizzate. Seguendo il processo inverso, i pallets contenenti i materiali per il packaging, stoccati nel magazzino a temperatura ambiente in progetto, verranno trasportati nello stabilimento esistente nell'area di packaging.

II.8.4 La realizzazione del Polo Logistico è integrata dalla prevista predisposizione, su aree finitime alla via Gherbella e ad essa connesse, di ampie aree di parcheggio, dedicate anche alla sosta dei mezzi pesanti;

II.9 nelle previsioni definite dal Piano Industriale, come fase successiva ed eventuale rispetto alla necessaria immediata realizzazione del Polo Logistico, è inserita la realizzazione di un Polo Produttivo destinato alla allocazione di cinque nuove linee produttive e dimensionato in relazione alle necessità del ciclo di produzione nonché all'obiettivo di attingere la massima efficienza e sicurezza, anche sotto il profilo degli standard igienico/sanitari, nel rispetto del flusso produttivo ideale;

II.10 il piano economico finanziario e il cruscotto aziendale predisposti a supporto del Piano Industriale prevedono, nel triennio, investimenti per un importo pari a circa 50 milioni di euro, investimenti che comporteranno un correlato incremento sia della forza lavoro direttamente impiegata (stimata, nell'arco del quinquennio considerato dal Piano Industriale, in progressivo aumento, già incrementata di 170 unità nell'anno 2017 sino a raggiungere, a regime, nel caso in cui sia possibile realizzare, oltre al Polo Logistico, anche il Polo Produttivo, 350 nuove unità di personale addetto, reperito riproducendo l'articolazione delle modalità contrattuali di cui al sopraesteso punto I.5), sia della occupazione nell'indotto industriale inserito nella filiera produttiva di Italpizza;

dato atto che (III)

III.1 Gi.Crem. è proprietaria dei fabbricati a destinazione produttiva all'interno dei quali è attualmente insediato lo stabilimento industriale di Italpizza nonché delle aree ad essi circostanti, individuati come segue:

III.1.1 aree e fabbricati sui quali trova attuazione parte del Progetto Unitario di cui alla successiva premessa (VII), per una superficie territoriale pari a mq.

49.046,00, graficamente individuati dall'estratto dalla planimetria catastale che si allega al presente Atto di Accordo quale "Allegato E" (nel seguito indicati anche, per brevità, come "*Stabilimento Esistente*"), catastalmente censiti come segue:

Catasto Fabbricati

foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	136	13	3	D/8	134.502,00	strada Gherbella n. 454 Piano: S1-T-1

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito in euro	
				are	ca	Dominicale	Agrario
266	403	Sem Irr Arb	1	16	78	21,58	21,23

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito in euro	
				are	ca	Dominicale	Agrario
266	404	Sem Irr Arb	1	39	55	50,86	50,04

III.1.2 aree finitime alle precedenti non inserite nel Progetto Unitario di cui alla successiva premessa (VII), censite come segue al catasto terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito in euro	
				are	ca	Dominicale	Agrario
266	401	Sem Irr Arb	1	59	17	76,09	74,87

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito in euro	
				are	ca	Dominicale	Agrario
266	395	Prato irrig.	2	15	47	14,30	14,78

III.2 il Comune di Modena, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 in data 22 dicembre 2003, ha approvato l'adeguamento del Piano Regolatore Generale alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ai sensi dell'articolo 43 comma 5 della medesima legge regionale 20/2000 (nel seguito "*PSC-POC-RUE*");

III.3 la Provincia di Modena, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 46 in data 18 marzo 2009 e avviso pubblicato sul BURER n. 59 in data 8 aprile 2009, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (nel seguito "*PTCP*");

- III.4** l'area di cui al precedente punto III.1, tra gli ambiti individuati dal PSC (articolo 2.2 comma 4 del PSC-POC-RUE; Tavola 2.s3B cartografia di PSC; Tavola 4.32 cartografia integrata), è classificata all'interno del Territorio Urbano, "*Ambiti Specializzati per attività produttive*", "*a2 – aree di rilievo comunale situate in territorio extraurbano*", mentre era assoggettata dal PRG del Comune di Modena a Piano particolareggiato di iniziativa privata, Comparto "*Centro Moda Sole*", attuato sulla base di convenzione urbanistica stipulata in data 15 giugno 2011 rep. 62098 – racc. 22389;
- III.5** il Quadro Conoscitivo di PTCP individua l'area di cui al precedente punto III.1:
- III.5.1** alla Tavola 5 "*Carta degli insediamenti produttivi*" come "*Area consolidata: insediata da attività produttiva*";
- III.5.2** alla Tavola 6.2 "*Carta della matrice territoriale dei consumi energetici*" tra le "*Aree produttive consolidate o dismesse*";
- III.6** l'area sulla quale insiste lo Stabilimento Esistente è lambita, sul versante nord, dalla via Gherbella, classificata tra la viabilità storica;
- III.7** il vigente strumento urbanistico accredita l'area sulla quale insiste lo Stabilimento Esistente di una Potenzialità Edificatoria (Pe) pari a mq. 16.100 (sedicimilacent);
- III.8** la superficie edificata nell'area dello Stabilimento Esistente sino all'anno 2017 era pari a mq. 16.068 (sedicimilasessantotto), sì che l'area, sotto il profilo urbanistico e edilizio, era sostanzialmente satura, non essendo consentita, sulla base della Potenzialità Edificatoria derivante dall'applicazione degli indici e parametri vigenti, alcuna ulteriore edificazione in ampliamento dell'esistente struttura, se non per quantità irrisorie (32 metri quadrati);

dato altresì atto che (IV)

- IV.1** Moro è proprietaria dell'area, confinante a sud est con lo Stabilimento Esistente, censita come segue al Catasto Terreni del Comune di Modena, per una superficie territoriale complessivamente pari a mq. 112.906 circa, graficamente individuati dall'estratto dalla planimetria catastale che si allega al presente Atto di Accordo quale "*Allegato F*" (nel seguito indicata anche come "*Area Moro*");

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito in euro	
				are	ca	Dominicale	Agrario	
265	38	Sem Irr	2	16	70	17,68	19,41	

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
265	40	Seminativo	1	1	70	01	179,12	206,34

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
265	41	Seminativo	1	1	09	50	118,76	132,90

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
265	45	Seminativo	1	1	08	70	117,89	131,93

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito in euro	
				are	ca	Dominicale	Agrario	
265	89	Bosco Ceduo	U	10	26		1,59	0,32

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
265	101	Sem Irr	2	7	13	80	755,73	829,46

IV.2 l'Area Moro, tra gli Ambiti individuati dal PSC (articolo 2.2, comma 4 del PSC-POC-RUE; Tavola 2.s3B Cartografia PSC; Tavola 4.32 Cartografia integrata), è classificata all'interno del Territorio Rurale, in particolare tra gli "*(VIII) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*", in parte con vocazione "*a-normale*", in parte con vocazione "*b-di interesse ambientale*";

IV.3 il Quadro Conoscitivo di PTCP:

IV.3.1 classifica l'Area Moro sulla "*Carta 1 delle tutele – 1.1 Tutela delle risorse paesaggistiche e storico-culturali*", per una parte in area priva di vincoli e per altra parte tra le "*Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*" di cui all'articolo 9 delle Norme di Attuazione e, in particolare, tra le "*Zone di tutela ordinaria*" di cui al comma 2 lettera b. del medesimo articolo 9 delle Norme;

IV.3.2 la medesima "*Carta 1 delle Tutele*" inserisce la "*Zona di tutela ordinaria*", pressoché integralmente, all'interno delle aree perimetrata tra i "*Progetti di tutela, recupero e valorizzazione ed Aree Studio*" di cui all'articolo 32 delle Norme di Attuazione e, in particolare, tra i "*Progetti di tutela, recupero e valorizzazione*" di cui all'articolo 32 comma 1 delle Norme;

IV.3.3 identifica alcune parti, sull'estremo fronte ovest dell'Area Moro, all'interno del "*soprassuolo boschivo con forma di governo difficilmente identificabile o molto irregolare*", definito dalla "*Carta Forestale*" con indicazione di "*Populus Nigra*" e "*Robinia pseudo acacia*" quali essenze principali;

IV.3.4 classifica l'Area Moro, sulla "*Carta delle potenzialità archeologiche area di pianura e margine collinare*", tra le aree "*A – Depositi archeologici post antichi (da medioevali a moderni) affioranti o sepolti in profondità limitata con grado di conservazione modesto*";

IV.4 all'interno dell'Area Moro sono presenti due edifici, censiti come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Modena (nel seguito indicati anche come "*Edifici Esistenti*"):

foglio	part.	su b	zona cens.	categori a	class e	consistenz a	superficie catastale	rendita in euro	indirizzo
265	43	4	3	A/10	2	26,5 m ²	Totale: 757 m ²	7.390,50	Strada Gherbella n. 448 Piano: T-1-2

foglio	part.	su b	zona cens.	categori a	class e	consistenz a	superficie catastale	rendita in euro	indirizzo
265	43	1	3	C/2	8	76 m ²	Totale: 66 m ²	208,03	Strada Gherbella Piano: T

IV.5 gli Edifici Esistenti sono classificati dalla cartografia integrata PSC-POC-RUE (Tavola 4.32; si veda anche Tavola 2.s3B Cartografia di PSC) tra gli "*Edifici ad uso prevalentemente residenziale non più connessi all'attività agricola (RUE)*", assoggettati a vincolo conservativo e, per essi, anche ai sensi dell'articolo 17.14 delle Norme di PSC-POC-RUE:

IV.5.1 la disciplina urbanistica ammette gli interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, riqualificazione e

ricomposizione tipologica, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria;

IV.5.2 ai sensi del comma 7 dell'articolo 17.14, trattandosi di edifici con volume superiore a 450 mc, la disciplina urbanistica ammette, tra le altre, le seguenti destinazioni d'uso, purché compatibili con il rispetto delle norme di tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale: "A/0 - *Abitazioni di ogni tipo*; A/10 - *uffici e studi privati*; C/1 - *limitatamente a locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande*; C/2 - *magazzini e locali di deposito*; C/3 - *laboratori per arti e mestieri*";

IV.6 Moro si è resa aggiudicataria, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare avanti il Tribunale di Modena, di fabbricati con circostante ampia area cortiliva ubicati in fregio alla Strada Vignolese, a breve distanza dagli Edifici Esistenti, censiti come segue al catasto del Comune di Modena, graficamente individuati dall'estratto dalla planimetria catastale che si allega al presente Atto di Accordo quale "Allegato G" (nel seguito indicati anche come "*Nuovi Immobili*");

Catasto Fabbricati

foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	150	3	3	C/1	2.949,07	Modena Strada Vignolese, 1526 Piano T-1-2

foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	150	4	3	D/8	8.310,00	Modena Strada Vignolese, A Piano T-1-2

foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	150	5			Bene Comune non censibile	Modena Strada Vignolese, 1526 Piano T

foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	151		3	C/1	1.506,25	Modena Strada Vignolese, C/D Piano T

foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	152	1	3	C/1	1.506,25	Modena Strada Vignolese, C/D Piano T

foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo

266	152	2	3	A/10	1.115,55	Modena Strada Vignolese, F Piano T-1 int. 1
foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	152	3	3	C/3	337,76	Modena Strada Vignolese, F Piano T-1 int. 2
foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	152	4	3	C/2	54,74	Modena Strada Vignolese, E Piano T
foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	152	5			Bene Comune non censibile	Modena Strada Vignolese, 1526 Piano T
foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	rendita in euro	indirizzo
266	153				Bene Comune non censibile	Modena Strada Vignolese, 1526 Piano T

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito in euro	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
266	150	Ente Urbano			42	75		
266	151	Ente Urbano			00	50		
266	152	Ente Urbano			01	20		
266	153	Ente Urbano			00	23		

ritenuto da parte di Italpizza che (V)

- V.1** la volontà e le esigenze di espansione produttiva di cui alla premessa (II) hanno imposto e impongono a Italpizza, nel contesto di sviluppo strategico ivi delineato, di procedere nell'arco di un biennio all'allestimento di almeno due nuove linee produttive oltre alle tre esistenti nell'anno 2017, con un aumento di addetti pari a oltre 150 unità in coincidenza con l'entrata a regime della quarta linea produttiva;
- V.2** la realizzazione delle due nuove linee produttive di cui al punto V.1 non esaurisce in alcun modo, come visto, le esigenze di sviluppo prefigurate, rappresentando essa un

primo passo, necessario per far fronte alle esigenze più immediate, ma insufficiente, se in sé considerato, per la attuazione del Piano Industriale che Italpizza ha elaborato per il quinquennio 2017-2022;

- V.3** la realizzazione di due nuove linee produttive accanto alle tre già esistenti è idonea a determinare evidenti riflessi anche per quanto attiene le complessità di organizzazione e gestione della logistica al servizio della produzione, logistica allo stato risolta tramite le modalità di trasporto su gomma verso siti dedicati al deposito ubicati sul territorio della provincia di Modena e nell'area tosco-emiliana che si sono viste sopra sub II.7;
- V.4** l'appesantimento delle problematiche logistiche determinato dall'incremento, in atto e previsto, della produzione, non è suscettibile di essere gestito nelle forme attuali, diseconomiche una volta che si siano superati determinati livelli di produzione e comunque già oggi onerose sotto il profilo del saldo ambientale per i carichi indotti sul sistema viabilistico e territoriale che determinano;
- V.5** conseguentemente, sia in ragione delle criticità tecniche, operative ed economiche derivanti dallo smembramento del layout produttivo di Italpizza in una pluralità di realtà produttive, sia in ragione della ineludibile necessità di accorpate allo Stabilimento Esistente un Polo Logistico, ad esso ancillare, che sia congruo e adeguato rispetto alle previsioni di incremento della produzione, Italpizza ha avvertito l'esigenza imprenditoriale, pur mantenendo una visione prospettica unitaria dell'incremento strutturale prefigurato dal Piano Industriale, di accentuare i profili diacronici degli interventi volti alla attuazione del Polo Logistico e del Polo Produttivo, verificando l'immediata attuabilità del Polo Logistico, in continuità con la realizzazione delle due nuove linee di cui al precedente punto V.1 all'interno dello Stabilimento Esistente;
- V.6** l'esigenza imprenditoriale di cui al precedente comma V.5 è sorretta da considerazioni di carattere progettuale e di inquadramento territoriale e urbanistico, in quanto:
- V.6.1** l'evoluzione della elaborazione del progetto di intervento ha condotto ad individuare l'area prevista per la allocazione del Polo Logistico all'interno

di un perimetro che non interferisce con la parte dell'Area Moro assoggettata ai più penetranti vincoli previsti dalla pianificazione territoriale di cui al comma IV.3 del precedente articolo IV;

V.6.2 il percorso di approfondimento e di elaborazione necessario per valutare la sussistenza dei presupposti per l'inserimento territoriale e urbanistico del Polo Logistico presenta profili di complessità che, pur se sussistenti anch'essi, sono minori rispetto a quelli sottesi alla ipotizzata previsione di inserimento del Polo Produttivo;

V.6.3 il percorso di approfondimento e di elaborazione di cui al comma V.6.2, come tale, è cronologicamente compatibile con la cadenza disegnata dal Piano Industriale;

V.6.4 per contro, la elaborazione e lo sviluppo di un percorso procedimentale volto alla verifica del determinarsi delle condizioni positive per la attuazione del Polo Produttivo, coinvolgendo la pianificazione territoriale ad un livello sovraordinato rispetto al livello provinciale, implica approfondimenti e attivazione di tavoli di lavoro più ampi, praticabili, ma con cadenze realisticamente non sincroniche rispetto a quanto è possibile ipotizzare per il lavoro di cui ai precedenti comma V.6.2 e V.6.3;

V.7 le considerazioni di cui ai punti precedenti hanno pertanto condotto Italpizza a dare corso, nell'immediato, ad una verifica e ad un confronto con il Comune limitati alla possibilità di attuare la prima, essenziale, componente del Piano Industriale, avente ad oggetto l'ampliamento dello Stabilimento Esistente e la realizzazione del Polo Logistico;

dato atto che (VI)

VI.1 sussiste prioritario, convergente interesse da parte sia di Gi.Crem. che di Moro a che l'attività produttiva di Italpizza trovi il proprio naturale sviluppo nello Stabilimento Esistente e su parte dell'Area Moro;

VI.2 che, conseguentemente, sia Gi.Crem. che Moro, ognuna per quanto di rispettiva stretta legittimazione e competenza, sono disponibili ad accompagnare Italpizza nel percorso disegnato dal Piano Industriale e negli adempimenti necessari a che lo

stesso possa trovare attuazione nell'ambito dello Stabilimento Esistente e dell'Area Moro, in relazione a quest'ultima per la parte in cui ciò, tempo per tempo, si renderà possibile in ragione della pianificazione territoriale e urbanistica;

VI.3 il rapporto contrattuale che disciplina il godimento da parte di Italpizza dello Stabilimento Esistente è integrato dai contratti di locazione stipulati da Italpizza con Gi.Crem. di seguito indicati:

VI.3.1 "*Contratto di locazione di immobile industriale*" stipulato tra le parti in data 22 aprile 2008, registrato in Modena in data 29 aprile 2008 al numero 6567 Atti Privati;

VI.3.2 "*atto di rinnovo e adeguamento del canone di locazione*", non novativo, perfezionato tramite scambio di corrispondenza costituita da proposta Gi.Crem. in data 20 maggio 2011 e accettazione da parte di Italpizza con lettera 7 giugno 2011, registrata quest'ultima in Modena il 22 maggio 2014 al n. 3859 Atti Privati;

VI.3.3 "*accordo modificativo del contratto di locazione del 22 aprile 2008 registrato a Modena il 29 aprile 2008 al n. 6567 atti privati*", non novativo, stipulato dalle parti in data 25 ottobre 2016 a mezzo di scrittura privata autenticata al n. 87114 Rep. - 37621 racc. a ministero dott. Cariani, Notaio in Vignola, registrato in Modena in data 14 novembre 2016 al n. 16515, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Modena in data 14 novembre 2016 al n. 27531 R.G. – 18633 R.P.;

VI.3.4 "*integrazione al contratto di locazione*" stipulata dalle parti in Spilamberto, presso lo studio del Notaio dott. Giorgio Cariani, a mezzo di scrittura privata in data 17 novembre 2017, registrata in Modena in data 28 novembre 2017 al n. 17254, avente ad oggetto l'estensione dell'oggetto della locazione di cui ai capoversi precedenti, a ricomprendervi le aree censite al Catasto Terreni al foglio 266 mappale 403 e mappale 404 di cui al sopraesteso punto III.1;

VI.4 il contratto e i successivi atti modificativi non novativi di cui al precedente punto VI.3, per quanto qui di interesse, evidenziano:

- VI.4.1** una scadenza del contratto di locazione fissata al 31 dicembre 2035, con automatico rinnovo al 31 dicembre 2041, e così alle successive scadenze di sei anni in sei anni, salva disdetta;
- VI.4.2** la rinuncia di Italpizza al diritto di recesso sino alla medesima data del 31 dicembre 2035 (articoli 1 e 2 dell'Accordo 25 ottobre 2016);
- VI.4.3** tra i motivi che hanno originato la pattuizione del periodo di cui al precedente capoverso VI.4.1 che (punti e, f, della premessa dell'accordo 25 ottobre 2016) "*l'organo di gestione di Italpizza intende effettuare ulteriori investimenti (aggiuntivi rispetto a quelli sino ad ora effettuati), sia all'interno del complesso immobiliare di Gi.Crem. oggetto di locazione, sia in un'area adiacente di cui Italpizza intende acquisire la disponibilità. f) Italpizza, alla luce di tale suo programmato piano di sviluppo, nonché al dichiarato fine di poter pianificare ed effettuare detti investimenti godendo di un lungo periodo di stabilità del rapporto di locazione in essere con Gi.Crem. ... ha chiesto a Gi.Crem. di ... pattuire che la prossima scadenza contrattuale ... sia sin d'ora prorogata al 31.12.2035*";
- VI.4.4** che la possibilità per Italpizza di apportare modifiche, addizioni, migliorie al compendio immobiliare locato è subordinata al preventivo consenso scritto di Gi.Crem. "*il quale consenso non potrà essere irragionevolmente negato*" (articolo 8 comma 8.03 contratto di locazione 22 aprile 2008); modifiche, addizioni, migliorie;
- VI.4.5** che le modifiche, addizioni e migliorie, se ed in quanto autorizzate, sono assoggettate alla seguente disciplina (capoversi 8.03.1 e 8.03.2): "*8.03.1 - Per quanto riguarda le migliorie e/o i lavori di modifica e/o ristrutturazione effettuati da Italpizza a sue spese durante la Locazione, Italpizza, al termine della locazione, dovrà, a sua scelta: o restituire l'Immobile con tutti i miglioramenti e/o lavori eseguiti, nessuno escluso od eccettuato, senza manomettere o rimuovere le opere eseguite e le*

apparecchiature installate, che resteranno tutte acquisite alla proprietà di Gi.Crem. ... - o, in alternativa, e prima della riconsegna dell'Immobile, rimuovere ed asportare completamente ed integralmente tutte le opere eseguite e tutte le apparecchiature installate, ripristinando l'Immobile nella situazione di fatto antecedente, con oneri, integralmente a proprio carico. 8.03.2 – Per quanto riguarda le addizioni effettuate da Italpizza a sue spese durante la Locazione, si conviene tra le Parti che le stesse verranno rimosse ed asportate da Italpizza, che dovrà anche provvedere, prima della riconsegna e con oneri a proprio carico, alle opere di ripristino occorrenti a riportare l'Immobile nella situazione di fatto antecedente l'addizione. Ciò salvo che Italpizza, con congruo anticipo rispetto alla data prevista per la riconsegna dell'Immobile, non preferisca proporre a Gi.Crem. l'acquisto delle addizioni dietro versamento di una indennità pari al minor valore tra il costo delle addizioni e il valore di mercato delle stesse al momento del rilascio dell'Immobile; e che Gi.Crem., pur non essendo in alcun modo impegnata, decida di acquistarle";

- VI.5** il rapporto contrattuale che disciplinerà il godimento da parte di Italpizza dell'Area Moro, ad esclusione degli Edifici Esistenti, trova la propria fonte nella "*promessa di locazione immobiliare commerciale*" stipulata da Moro e Italpizza in Modena a mezzo di scrittura privata in data 16 luglio 2017;
- VI.6** il contratto preliminare di cui al precedente punto VI.5, per quanto qui di interesse:
- VI.6.1** ha ad oggetto l'area di cui al precedente punto IV.1;
- VI.6.2** è sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge relative alla realizzazione, nell'area, di un nuovo Polo Logistico e di un nuovo Polo Produttivo;
- VI.6.3** prevede una durata di anni nove, con decorrenza dalla data di completamento del nuovo Polo Logistico e del nuovo Polo Produttivo, ovvero, nel caso di realizzazione di uno soltanto tra i due poli, dalla data di

completamento del Polo che verrà realizzato;

- VI.6.4** prevede la rinuncia di parte locatrice alla facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, contratto che, pertanto, si intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di nove anni e così via, per periodi di nove anni in nove anni, salvo disdetta comunicata anteriormente alle scadenze successive alla prima;
- VI.7** il rapporto contrattuale che disciplina il godimento, da parte di Italpizza, degli Edifici Esistenti è integrato da "*contratto di locazione commerciale*" stipulato in data 15 aprile 2016 con la allora proprietaria Azienda Agricola San Donnino s.a.s. (dante causa di Moro), contratto registrato in data 16 maggio 2016 al n. 7877 – serie 3T con durata prevista sino al 15 maggio 2025 e con facoltà di apportare migliorie previo consenso del locatore da prestarsi in forma scritta;
- VI.8** la totalità degli atti di cui ai precedenti punti da VI.3 a VI.7 prevede come necessario l'assenso in forma scritta dei locatori per la realizzazione di migliorie o addizioni sugli immobili locati, assenso che è di conseguenza necessario e prodromico alla stipula del presente Atto di Accordo, nella parte in cui lo stesso è funzionale a consentire la realizzazione dei prefigurati interventi edilizi e di trasformazione sugli immobili locati, interventi per la massima parte ascrivibili alla nozione di addizione;
- VI.9** sussiste altresì prioritario interesse di Moro a porre a disposizione dello sviluppo della attività produttiva e commerciale di Italpizza i Nuovi Immobili di cui al precedente punto IV.6, una volta che si saranno perfezionate le condizioni per la loro completa fruibilità da parte di Moro, all'esito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione e degli adempimenti formali conseguenti, inserendoli in un percorso virtuoso di rigenerazione, riqualificazione e attrezzatura dotazionale del territorio, funzionale ad accrescerne l'attrattività in un contesto di sostenibilità e di valorizzazione ambientale;
- VI.10** Moro e Italpizza, non appena se ne determineranno le condizioni ai sensi del precedente punto VI.9, definiranno la disciplina contrattuale idonea a far sì che i Nuovi Immobili siano posti a disposizione di Italpizza e possano ospitare funzioni commerciali, per la somministrazione di alimenti e bevande, residenziali, nonché

strutture ricreative e per l'accoglienza, funzioni e strutture alle quali verranno associati interventi dotazionali e di connessione alla rete ciclabile, vocati a favorire la pubblica fruizione dell'area;

dato altresì atto che (VII)

VII.1 nella prospettiva di cui alla precedente premessa (V) e, dunque, dello sviluppo attuale della prima parte del Piano Industriale, avente ad oggetto, esclusivamente, gli interventi inerenti lo Stabilimento Esistente e gli Edifici Esistenti nonché la realizzazione del Polo Logistico, Italpizza ha predisposto, a livello di studio di fattibilità, un Progetto Unitario di Intervento funzionale a definire i principali profili progettuali dell'ampliamento del proprio insediamento in località San Donnino di Modena (nel contesto del presente Atto di Accordo denominato anche "*Progetto Unitario*"), studio di fattibilità i cui elaborati principali si allegano al presente Atto di Accordo quale "*Allegato B*", a costituirne parte integrante anche se ad esso materialmente non uniti;

VII.2 il Progetto Unitario è suddiviso in due Lotti:

VII.2.1 il Lotto 1 afferente gli interventi sullo Stabilimento Esistente e sugli Edifici Esistenti, graficamente individuati dall'elaborato del Progetto Unitario di Intervento costituente Allegato B al presente Atto di Accordo, interventi attuati e in corso di ultimazione in forza dei titoli abilitativi di cui infra;

VII.2.2 il Lotto 2, afferente gli interventi graficamente individuati dall'elaborato del Progetto Unitario di Intervento costituente Allegato B al presente Atto di Accordo, inerenti la realizzazione: (i) sulla parte dell'Area Moro di cui al successivo comma VII.3, del Polo Logistico; (ii) delle infrastrutture di collegamento tra esso Polo Logistico e lo Stabilimento Esistente, integrate queste ultime da un sottopasso carrabile della via San Lorenzo e da viabilità di collegamento tra le aree foglio 265 mappale 45 e mappale 101 e l'area foglio 266 mappale 136; (iii) sull'area in proprietà di Gi.Crem. catastalmente censita al foglio 266 particella 403 e particella 404, di un'area di parcheggio privato (P765) destinato ad ospitare autovetture e mezzi pesanti, in diretta connessione con la pubblica via Gherbella, parcheggio

privato che occuperà l'intera Superficie territoriale delle particelle 403 e 404 del foglio 266, pari a mq. 5.633 (cinquemilaseicentotrentatre);

- VII.3** la parte dell'Area Moro sulla quale è prevista la realizzazione del Polo Logistico di cui al capoverso VII.2.2 insiste su terreni aventi superficie territoriale complessiva pari a mq. 51.600 (cinquantunomilaseicento), catastalmente censiti al foglio 265 particella 45, particella 43 e particella 101 (parte, per una superficie territoriale pari a mq. 39.675 trentanovemilaseicentosestantacinque), ed è graficamente individuata nell'elaborato denominato "*Planimetria 2.2*", parte integrante degli elaborati costituenti Allegato D al presente Atto di Accordo, mediante perimetro definito da una linea continua di colore rosso e dalla sigla alfanumerica "*S.T.I*" (nel seguito, per brevità, indicata come "*Area di Ampliamento*");
- VII.4** l'area, ricompresa tra gli immobili convenzionalmente denominati Stabilimento Esistente, sulla quale è prevista la realizzazione del parcheggio privato (P765) di cui al capoverso VII.2.2 del punto VII.2 occupa il compendio censito alle particelle 403 e 404 del foglio 266, avente superficie territoriale pari a mq. 5.633 (cinquemilaseicentotrentatre), ed è graficamente individuata sull'elaborato denominato "*Planimetria 2.2*", parte integrante degli elaborati costituenti Allegato D al presente Atto di Accordo, mediante perimetro definito da una linea continua di colore rosso e dalla sigla alfanumerica "*S.T.2*" (nel seguito, per brevità, "*Area ST2*");
- VII.5** per le ragioni evidenziate alla precedente premessa (V), sussiste una imprescindibile interrelazione sinergica tra le opere previste nel Lotto 1 e le opere previste nel Lotto 2, posto che la possibilità di realizzazione di queste costituisce presupposto imprescindibile per la attuazione del Lotto 1;

considerato da parte di Italpizza che (VIII)

- VIII.1** il Lotto 1, fermo restando l'integrale rinvio agli elaborati del Progetto Unitario, trova rappresentazione grafica e planimetrica negli elaborati (nel contesto del presente Atto di Accordo denominati anche "*Progetto Lotto 1*") costituenti parte integrante dei titoli abilitativi di cui infra, elaborati che si allegano al presente Atto di Accordo

quale "*Allegato C*", a costituirne parte integrante anche se ad esso materialmente non uniti;

VIII.2 il Progetto Lotto 1 prevede, in estrema sintesi, la realizzazione dei seguenti interventi:

VIII.2.1 ampliamento dell'area di produzione volta a consentire l'inserimento di ulteriori apparati tecnologici per l'approvvigionamento delle nuove linee produttive e per l'inserimento di nuove cucine al servizio delle linee stesse;

VIII.2.2 adeguamento igienico-sanitario degli spogliatoi con aumento della superficie, attraverso la realizzazione di un piano soppalcato per la collocazione dei servizi igienici (wc/docce) e di spazi per accogliere gli armadietti al servizio dei fruitori;

VIII.2.3 ricollocazione della officina di manutenzione in altra area dello stabilimento, al fine di liberare gli spazi necessari all'adeguamento di cui al precedente comma VIII.2.2;

VIII.2.4 realizzazione di un'area dedicata agli uffici per gli addetti alla supervisione della produzione nonché all'allestimento di uno "*spazio accoglienza*" per gli ospiti in visita ai comparti di produzione;

VIII.2.5 ampliamento dell'area dedicata alla sosta e al ristoro dei dipendenti, inglobandola all'interno del perimetro strutturale dell'edificio;

VIII.2.6 conversione a superficie utile di aree attualmente non qualificate tali, al fine di consentire l'ampliamento delle zone di stoccaggio dei materiali di confezionamento;

VIII.2.7 la riqualificazione degli Edifici Esistenti al fine di renderli idonei ad ospitare gli uffici direzionali e il dipartimento "*ricerca e sviluppo*" di Italpizza (destinazione d'uso "*A/10 uffici e studi privati*");

VIII.3 gli interventi sinteticamente descritti ai precedenti punti VIII.1 e VIII.2 comportano un incremento di Superficie Utile complessivamente pari a 2.405,10 (duemilaquattrocentocinque virgola dieci) metri quadrati, incremento così ripartito:

VIII.3.1 per quanto attiene 1.750 (millesettecentocinquanta) metri quadrati,

nell'area dello Stabilimento Esistente, in proprietà Gi.Crem., in parte da ricavare, in ampliamento, all'esterno del contenitore costituito dal medesimo Stabilimento Esistente, sempre su area in proprietà Gi.Crem.;

VIII.3.2 per quanto attiene 655,10 (seicentocinquantacinque virgola dieci) metri quadrati, lo stesso deriva dalla riqualificazione degli Edifici Esistenti, in proprietà Moro, con destinazione a uffici direzionali e dipartimento ricerca e sviluppo;

VIII.4 al servizio dell'incremento di Superficie Utile derivante dalla realizzazione del Lotto 1, il calcolo dotazionale indica come necessaria la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (PP) e di parcheggi privati obbligatori (P765), ulteriori rispetto a quelli esistenti, per un numero di PP complessivamente pari a 103 (centotre) stalli e di P765 complessivamente pari a 14 (quattordici) stalli;

VIII.5 mediante la convenzione urbanistica di cui al successivo paragrafo (XVIII) gli Interventori sono stati ammessi alla monetizzazione di 89 (ottantanove) parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP), pari al numero di stalli (PP) generato quale standard dall'intervento sullo Stabilimento Esistente, per un onere di monetizzazione corrispondente a euro 4.000,00 (quattromila) per ciascuno stallo e così per un importo complessivamente pari a euro 356.000,00 (trecentocinquantaseimila virgola zero zero) già corrisposti al Comune da Gi.Crem. e a questa ristorati da Italpizza;

considerato altresì da parte di Italpizza che (IX)

IX.1 il Lotto 2, fermo restando l'integrale rinvio agli elaborati del Progetto Unitario, trova rappresentazione grafica e planimetrica negli elaborati (nel contesto del presente Atto di Accordo denominati anche "*Progetto Lotto 2*") che si allegano al presente Atto di Accordo quale "*Allegato D*", a costituirne parte integrante anche se ad esso materialmente non uniti;

IX.2 il Progetto Lotto 2 prevede, in estrema sintesi, la realizzazione dei seguenti interventi:

IX.2.1 la nuova edificazione di un Polo Logistico, collegato direttamente allo Stabilimento Esistente tramite viabilità carrabile e un tunnel previsto in sottopasso rispetto alla pubblica via San Lorenzo, da realizzarsi su un'area

avente Superficie Territoriale pari a 51.600 (cinquantunmilaseicento) mq.;

- IX.2.2** la realizzazione, sull'area in proprietà Gi.Crem. catastalmente censita al foglio 266 particella 403 e particella 404, avente superficie complessiva pari a mq. 5.633 (cinquemilaseicentotrentatre), di un parcheggio privato (P765) per autovetture e mezzi pesanti, allocato a sud di via Gherbella, nell'Area ST2 prospiciente l'attuale ingresso allo Stabilimento Esistente;
- IX.3** gli interventi sinteticamente descritti al precedente punto IX.2.1 comportano: (i) un incremento di Superficie Utile in sito pari a 17.500 (diciasettemilacinquecento) metri quadrati; (ii) la realizzazione di una dotazione obbligatoria di parcheggi pubblici (PP) pari a 78 (settantotto) stalli; (iii) la realizzazione di una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 98 (novantotto) stalli;
- IX.4** il progetto del Polo Logistico, da attuare quale Lotto 2, prevede, per quanto attiene gli elementi afferenti l'organizzazione industriale: (i): la realizzazione di un magazzino automatico per lo stoccaggio del prodotto finito, previsto per lo stoccaggio automatico di 16.000 (sedecimila) pallets, dei quali 8.000 (ottomila) ricoverati in ambiente refrigerato, ulteriori rispetto ai 3.000 (tremila) esistenti; (ii) la realizzazione di un'area destinata al packaging; (iii) la realizzazione di un'area dedicata alla spedizione;
- IX.5** il progetto del Polo Logistico, da attuare quale Lotto 2, prevede, per quanto attiene i profili inerenti gli elementi dotazionali e infrastrutturali a supporto dell'intervento: (i) la realizzazione, su area in proprietà Moro, di parcheggi pubblici (PP), destinati all'utilizzo sia da parte di autovetture che di mezzi pesanti, in numero pari a 78 (settantotto), per una superficie complessiva pari a 1.950 (millenovecentocinquanta) mq.; (ii) la realizzazione di parcheggi privati (P765) in numero pari a 316 (trecentosedici) ivi compresi i parcheggi privati (P765) di cui al capoverso IX.2.2 del precedente punto IX.2; (iii) la realizzazione di una rotatoria sull'incrocio tra la via Gherbella e la via San Lorenzo; (iv) l'ampliamento della sede stradale della via San Lorenzo al fine di adeguare la larghezza della carreggiata alla larghezza del cavalcavia autostradale (7 metri); (v) la realizzazione di collegamenti ai percorsi ciclabili esistenti, funzionali all'estendimento del sistema in rete; (vi) la realizzazione

di una fascia alberata sul fronte autostradale;

- IX.6** il progetto del Polo Logistico, da attuare quale Lotto 2, prevede altresì, per quanto attiene gli elementi dotazionali a supporto dell'intervento (da attuarsi sulla base di autonomo titolo abilitativo nel caso in cui si renda necessario sottoporre il progetto al vaglio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia), la rinaturazione del corridoio ecologico del torrente Tiepido mediante la messa a dimora di essenze autoctone (a titolo esemplificativo: gelso; acer campestris; padulus italica, cornus mas, viburno lantana, sambucus nigra, cornus sanguinea, pyracantho coccinea, prunus spinosa, carpinus betulus);

considerato ancora da parte di Italpizza che (X)

- X.1** in occasione degli interventi afferenti il Lotto 1, come evidenziato al precedente punto VIII.5, Gi.Crem. (ottenendone successivamente ristoro da Italpizza) ha provveduto alla monetizzazione di 89 (ottantanove) parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP), pari all'intero standard di parcheggi pubblici (PP) generato dagli interventi afferenti lo Stabilimento Esistente, sostenendo un onere complessivamente pari a euro 356.000,00 (trecentocinquantaseimila virgola zero zero), corrispondente al prodotto tra il costo unitario di monetizzazione (euro 4.000,00) e il numero di PP da monetizzare;
- X.2** il Progetto Lotto 2 prevede la realizzazione in sito, su area in proprietà Moro, di un numero di parcheggi pubblici di dotazione (PP) complessivamente pari a 78 (settantotto), per una superficie di cessione pari a 1.950 (millenovecentocinquanta) mq.;
- X.3** la dotazione obbligatoria di parcheggi pubblici (PP) derivante dalla attuazione del Progetto Lotto 1 e del Progetto Lotto 2 conclude per un numero di parcheggi pubblici (PP), costituente dotazione necessaria, complessivamente pari a 191 (centonovantuno), dei quali n. 89 (ottantanove) PP generati dall'intervento sullo Stabilimento Esistente e integralmente monetizzati, n. 88 (ottantotto) PP generati dal Polo Logistico e n. 14 (quattordici) generati dall'intervento sugli Edifici Esistenti, interventi questi ultimi entrambi su area in proprietà Moro, area sulla quale verranno

realizzati i PP di cui al precedente punto X.2;

- X.4** la attuazione del Progetto Lotto 2, allo stato attuale della progettazione, determina pertanto l'esigenza di procedere alla monetizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione per ulteriori 24 (ventiquattro) stalli, (pari alla differenza tra i PP generati dagli interventi sul Polo Logistico e sugli Edifici Esistenti, corrispondenti complessivamente a 102 PP, e i PP realizzandi di cui al punto X.2, pari a 78 PP), stalli che vanno ad aggiungersi agli 89 (ottantanove) stalli di cui al precedente punto X.1, per i quali ultimi Gi.Crem. (ottenendone ristoro da Italpizza) ha già provveduto al versamento del contributo di monetizzazione;
- X.5** nel caso in cui, entro il termine previsto per il collaudo delle opere di urbanizzazione dalla Convenzione che regolerà la fase attuativa della Autorizzazione Unica convenzionata per la realizzazione del Polo Logistico, si determinino i presupposti in forza dei quali Italpizza sia nelle condizioni di individuare una o più aree che il Comune reputi idonee, per ubicazione e conformazione, alla realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) ulteriori rispetto a quelli di cui al precedente punto X.2, Italpizza darà corso alla presentazione di titolo abilitativo in variante per la effettiva realizzazione di detti ulteriori parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP);
- X.6** laddove si determinino i presupposti di cui al precedente punto X.5, Italpizza avrà la possibilità di rideterminare in diminuzione il numero di parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) oggetto di monetizzazione, per una quantità corrispondente a quella da realizzarsi ai sensi del medesimo punto X.5;
- X.7** nel caso in cui alla data prevista per il collaudo di cui al precedente punto X.5 non si siano determinate le condizioni per la realizzazione degli ulteriori parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) di cui al medesimo punto X.5, le monetizzazioni di cui ai punti X.1 e X.4 si consolideranno definitivamente;

ritenuto da parte di Italpizza che (XI)

- XI.1** come illustrato alla premessa (V), nell'ambito della attuazione diacronica del Piano Industriale, rilevanza essenziale per Italpizza riveste la realizzazione del Lotto 2, afferente il Polo Logistico (area stoccaggio, packaging e spedizione), elemento

imprescindibile anche per far fronte alle necessità derivanti dall'entrata a regime, a far data dall'anno 2017, delle due linee di produzione dello Stabilimento Esistente;

XI.2 la attuale dislocazione sul territorio delle sedi logistiche di Italpizza si presenta non ottimale per sostenere l'incremento di produzione, ad ancora maggior ragione se si considera che già attualmente la stessa determina alcuni ostacoli alla fluidità del processo di distribuzione, inducendo altresì un traffico veicolare considerevolmente superiore rispetto a quello che sarebbe determinato da una più razionale articolazione del processo, in particolare per quanto attiene il traffico pesante in movimento dallo Stabilimento Esistente verso i siti di stoccaggio in area tosco emiliana;

XI.3 la realizzazione del Lotto 2, originariamente pianificata per essere completata entro l'anno 2018, oltre a rivestire un ruolo essenziale per la sostenibilità dell'aumento di produzione previsto, per quanto attiene il volume della produzione attuale ridurrà, sino ad azzerarlo, il flusso dei trasporti tramite mezzi pesanti verso i siti di stoccaggio;

XI.4 riveste importanza strategica per il Piano Industriale di Italpizza il dare corso, nel rispetto del previsto cronoprogramma, al complessivo intervento, definito dal Progetto Unitario, di riqualificazione dello Stabilimento Esistente, in uno con l'ampliamento e l'adeguamento strutturale e impiantistico, derivante alla realizzazione del Polo Logistico, intervento imprescindibile per consentire il mantenimento all'interno del territorio comunale di Modena di una realtà produttiva di eccellenza, incrementando nel contempo, e considerevolmente, gli attuali, già significativi, livelli occupazionali;

XI.5 come meglio illustrato dal Piano Industriale, dagli elaborati del Progetto Unitario, dagli elaborati del Progetto Lotto 2, la realizzazione del Polo Logistico consentirebbe di coniugare gli obiettivi imprenditoriali perseguiti da Italpizza con ulteriori obiettivi di interesse pubblico, quali:

XI.5.1 il decremento del traffico veicolare generato dalla produzione e della distribuzione, in particolare per effetto del quasi totale azzeramento, in relazione ai volumi produttivi attuali, del traffico pesante attualmente in uscita dallo Stabilimento Esistente verso i magazzini di stoccaggio;

- XI.5.2** l'ulteriore miglioramento tecnologico di un processo produttivo che si colloca già ora ai vertici assoluti del settore, con benefici indotti per la sicurezza del lavoro e per la qualità della produzione;
 - XI.5.3** il considerevole incremento, da subito, dell'attuale livello occupazionale;
 - XI.5.4** il decremento percentuale dei consumi energetici e delle quantità generate di rifiuti, emissioni, scarichi e rumori;
 - XI.5.6** il permanere sul territorio del Comune di Modena di una realtà produttiva storica d'eccellenza;
 - XI.5.7** la valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area fluviale lungo il torrente Tiepido attraverso interventi di rinaturazione;
 - XI.5.8** l'implementazione dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti, liberando importanti tratte di percorrenza ciclabile da pericolose interferenze con il traffico veicolare pesante;
- XI.6** si rende pertanto necessario definire e concordare con il Comune il percorso procedimentale in assoluto più celere per verificare la condivisione in ordine ai profili territoriali e urbanistici implicati dalla realizzazione del Progetto Unitario e per attingere, nel più breve tempo possibile e comunque nei tempi previsti, gli obiettivi perseguiti da Italpizza attraverso la realizzazione del Polo Logistico;
- XI.7** il Progetto Unitario e comunque il percorso di cui al precedente comma XI.6 sono condivisi da Gi.Crem. e da Moro, ognuna avendo a riferimento i propri rispettivi profili di assenso e di autorizzazione alla realizzazione, da parte e a cura di Italpizza, degli interventi in esso Progetto Unitario previsti;

dato atto che (XII)

- XII.1** Italpizza, con atto in data 22 marzo 2017 acquisito al protocollo n. 43807, ha rappresentato al Comune l'interesse e la necessità di poter procedere all'ampliamento dello Stabilimento Esistente;
- XII.2** Italpizza ha rappresentato al Comune il contenuto del Piano Industriale e del Progetto Unitario nonché, nello specifico, il contenuto del Progetto Lotto 1 e del Progetto Lotto 2, entrambi concretamente volti, come visto, alla realizzazione, all'interno dell'ambito ove attualmente insistono lo Stabilimento Esistente e gli Edifici Esistenti,

di un importante insediamento funzionale all'espansione, all'ulteriore miglioramento e alla razionalizzazione della primaria attività imprenditoriale ivi esercitata;

XII.3 gli Interventori hanno prospettato al Comune l'attivazione di un percorso negoziale volto a verificare la sussistenza delle condizioni giuridiche, tecniche, di compatibilità urbanistica e territoriale per la attuazione, nei tempi programmati, degli interventi di cui ai precedenti punti XII.1 e XII.2;

XII.4 nello specifico, gli Interventori hanno formulato al Comune proposta ai sensi dell'articolo 10 della legge 7 agosto 1990 n. 241 per la individuazione del percorso, procedimentale e sostanziale, migliore e maggiormente celere per dare attuazione integrale al Piano Industriale;

XII.5 nell'ambito del percorso di cui ai punti precedenti, il Comune, con deliberazione di Giunta Comunale n. 269 in data 16 maggio 2017 avente ad oggetto "*Ampliamento dello stabilimento di Italpizza s.r.l. e realizzazione di un nuovo polo logistico e di un nuovo polo produttivo – Atto di indirizzo*", ha dettato alla struttura tecnica dell'Ente precisi indirizzi in ordine ai contenuti della proposta formulata da Italpizza;

XII.6 in particolare, la Giunta Comunale, mediante la deliberazione di cui al precedente punto XII.5, "*ritenuto - che l'intervento proposto, ..., prefiguri elementi di primario interesse pubblico per la comunità, sia in termini occupazionali che per la qualità della produzione dell'azienda; - che sussistano pertanto le condizioni per proseguire nell'approfondimento della proposta, se del caso nell'ambito di un calendario di incontri, da concordarsi ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 241/1990, funzionali a verificare la sussistenza dei presupposti per la stipula di un Atto di Accordo che definisca il percorso procedimentale più opportuno e maggiormente celere per far sì che il progetto possa trovare attuazione nella sua unitarietà, in un contesto di garanzia e di tutela per il conseguimento degli elementi di pubblico interesse; - che a tal fine, in considerazione dell'importanza dell'intervento prospettato e delle caratteristiche dell'ambito all'interno del quale si prefigura la realizzazione dell'intervento, sarà necessario il coinvolgimento di altre amministrazioni;... delibera - di dare*

mandato al Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e agli uffici preposti, per procedere con l'istruttoria e l'approfondimento della proposta presentata, se del caso nell'ambito di un calendario di incontri con il proponente funzionali a verificare la sussistenza dei presupposti per la condivisione dei contenuti di un atto di accordo che definisca gli aspetti procedurali e sostanziali per la migliore e più celere realizzazione di entrambi i lotti del progetto; - nell'ambito e all'esito del percorso di cui sopra, di conferire mandato al Dirigente incaricato per la promozione e la attivazione dei rapporti con gli altri Enti e Amministrazioni, anche sovraordinate, competenti, al fine di verificare, in via preliminare, la sussistenza delle condizioni per le positive attivazione e conclusione dei percorsi procedurali opportuni, funzionali alla approvazione, oltre che del progetto di ampliamento dello stabilimento Italpizza, del progetto per la realizzazione del nuovo Polo Logistico e Polo Produttivo nonché di quanto necessario per acquisire ogni parere, autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento sopra citato";

- XII.7** il Comune, dando attuazione alle linee di indirizzo oggetto della deliberazione di cui al precedente punto XII.5, ha posto in essere gli opportuni approfondimenti di carattere urbanistico e tecnico giuridico al fine di valutare l'effettiva praticabilità di una positiva definizione del percorso negoziale attivato con gli Interventori;

considerato che (XIII)

- XIII.1** il più recente orientamento del legislatore, sia nazionale che regionale, muove nella direzione di valorizzare fortemente, anche tramite incentivi volumetrici e possibilità di ampliamento, se del caso in deroga, gli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto esistente, perseguendo i prioritari obiettivi della salvaguardia dei presupposti funzionali ad evitare situazioni di degrado, potenziali o in atto e, nel contempo, della razionalizzazione dell'utilizzo del suolo;
- XIII.2** il prioritario interesse pubblico sotteso alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche tramite interventi di ampliamento e accrescimento volumetrico, è

sancito e corroborato da una pluralità di arresti normativi, sia nazionali che regionali, succedutisi nel corso degli ultimi anni, tra i quali si richiamano i seguenti:

XIII.2.1 l'articolo 5 del d.l. 13 maggio 2011 n. 70, sotto la rubrica "*costruzioni private*", ai comma da 9 a 14, dispone: "*9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ... le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano: ... a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area e aree diverse; c) l'ammissione delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; ... 11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (la norma che disciplina il rilascio del permesso di costruire in deroga; n.d.e.)"*;

XIII.2.2 la Regione Emilia Romagna ha disciplinato l'attuazione dei principi inerenti la riqualificazione incentivata dalle aree urbane tramite l'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012 n. 19, ove si dispone, tra il resto: "*1. I principi definiti dall'articolo 5, comma 9, del decreto – legge 13 maggio 2011, n. 70 ... sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane si intendono recepiti e regolati nell'ordinamento regionale dell'Emilia Romagna attraverso le seguenti disposizioni della legge regionale 06 luglio 2009, n. 6 (Governo e riqualificazione solidale del territorio): a) l'articolo 16, il quale introduce nella legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) l'articolo 7-ter (Misure urbanistiche per incentivare la*

qualificazione del patrimonio edilizio esistente); b) l'articolo 48, il quale introduce nell'allegato della legge regionale n. 20 del 2000 l'articolo A-14-bis (Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive); ... 2. Nella elaborazione e nella variazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, i Comuni assicurano l'applicazione degli incentivi volumetrici e delle altre forme di premialità per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, previsti dall'articolo 7-ter della legge regionale n. 20 del 2000";

XIII.2.3 *l'articolo 7ter della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ai comma 1 e 2, dispone: "la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente ... 2. A tale scopo la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrare ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico: a) promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo; ... f) realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate";*

XIII.2.4 *l'articolo A-14 bis dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, sotto la rubrica "misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive", ha introdotto procedure speciali semplificate di variante urbanistica per l'approvazione di progetti di ampliamento e ristrutturazione di insediamenti produttivi presenti nel territorio urbanizzato: "al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro i dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte*

dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti. 2. Alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di sessanta giorni. 3. L'esito positivo della conferenza di servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. L'amministrazione comunale provvede all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni sulla variante si esprime definitivamente il Consiglio comunale entro i trenta giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni. 4. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati con intervento diretto”.

XIII.2.5 *l'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, sotto la rubrica permesso di costruire in deroga dispone: "1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale. 2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica. 2-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati*

anche in aree produttive dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione. 3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale n. 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015)".

XIII.2.6 l'articolo 30 comma 1 del d.l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni nella legge 9 agosto 2013 n. 98, ha introdotto nel corpo del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 (TUE) l'articolo 2bis, articolo che reca il testo seguente: "*1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile_1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e*

unitario di specifiche aree territoriali";

XIII.2.7 la Regione Emilia Romagna ha fruito della facoltà accordata dalla disciplina normativa nazionale di cui al comma XIII.2.6 tramite l'approvazione dell'articolo 30 comma 1 della legge regionale 18 luglio 2014 n. 17, norma che ha aggiunto i comma 3 bis e 3 ter nel corpo dell'articolo 7 ter della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 con effetto dal 19 luglio 2014, comma che recitano: "*3 bis. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. 3.ter. Le disposizioni di cui al comma 3-bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di*

pianificazione urbanistica comunale";

XIII.3 la Regione Emilia Romagna, con Circolare 13 maggio 2015 P.G. 2015.0308657 a firma degli Assessori Raffaele Donini e Palma Costi, all'esito di una puntuale disamina del vigente dato normativo, ha confermato il rilievo di *"numerose disposizioni regionali in materia urbanistica che riconoscono espressamente di interesse pubblico l'insediamento, l'ampliamento, la ristrutturazione, il frazionamento, ecc. di insediamenti produttivi, e in particolar modo di quelli che presentano un elevato grado di innovazione e di specializzazione intelligente dei prodotti e dei processi produttivi, che valorizzano i progetti di ricerca, la responsabilità sociale d'impresa, la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti"*;

XIII.4 sotto un profilo più generale e già nel contesto normativo antecedente le modifiche richiamate al punto XIII.2, il Consiglio di Stato, con sentenza 5 giugno 2015 n. 2761 della Sezione IV, ha statuito, in materia di permesso di costruire in deroga rilasciato per il recupero e lo sfruttamento commerciale di un immobile in proprietà privata, che *"non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso ed esulante da considerazioni meramente finanziarie"*, individuando il ricorrere di parametri di interesse pubblico nella attivazione di *"investimenti privati ingenti, con creazione, a regime, di nuovi posti di lavoro diretti, oltre quelli dell'indotto"*;

considerato ancora che (XIV)

XIV.1 lo stesso giorno in cui ha approvato la legge regionale 17/2014 richiamata al comma XIII.2.7 del precedente punto XIII.2, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la legge regionale 18 luglio 2014 n. 14 *"Promozione degli investimenti in Emilia Romagna"*, introducendo tra il resto, al Titolo II, una serie di *"strumenti e misure per la promozione e l'attivazione degli investimenti e la internazionalizzazione del sistema produttivo regionale"*;

XIV.2 la legge regionale 14/2014, all'articolo 6 disciplina gli *"Accordi Regionali di insediamento e sviluppo delle imprese"*, prevedendo tra il resto: *"1. La Regione promuove la stipula di "Accordi per l'insediamento e lo sviluppo" aventi per oggetto nuovi insediamenti produttivi di imprese o aggregazioni di imprese, progetti di crescita delle imprese o di aggregazioni di imprese, progetti di crescita delle imprese o di aggregazioni di imprese o programmi di riconversione produttiva, che si caratterizzano per: a) l'elevato valore degli investimenti a carico delle imprese; b) l'accrescimento delle specializzazioni della filiera e del sistema produttivo regionale, anche con riferimento ai mercati esteri; c) i livelli di ricerca, tecnologia e capacità di innovazione; d) la sostenibilità ambientale e sociale; e) gli effetti positivi, qualitativi e quantitativi, sulla tutela o sull'incremento dell'occupazione. 2. Gli investimenti e gli interventi che rispondono agli obiettivi del presente articolo sono considerati di interesse regionale ... 7. L'Accordo è approvato dalla Giunta regionale ed è sottoscritto dalle imprese o dalle aggregazioni di imprese partecipanti, dalla Regione, dagli enti locali e dagli altri soggetti che concorrono alla sua attuazione. Al fine della sottoscrizione dell'Accordo, la Regione convoca le imprese proponenti, le amministrazioni pubbliche interessate e gli altri soggetti direttamente coinvolti nell'attuazione dell'Accordo medesimo"*;

XIV.3 il successivo articolo 9 della legge regionale 14/2014, sotto la rubrica *"semplificazione urbanistica e misure per ridurre il consumo del suolo nella localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi"*, per quanto qui di interesse dispone: *"1. I nuovi insediamenti produttivi oggetto dell'Accordo per l'insediamento e lo sviluppo sono localizzati in ambiti specializzati per attività produttive ... 2. Qualora la pianificazione urbanistica non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero individui aree insufficienti o non idonee rispetto all'intervento da realizzare, l'Accordo per l'insediamento e lo sviluppo può prevedere, fatto salvo quanto previsto dal comma 4, la localizzazione dell'insediamento in aree non urbanizzate. In tale*

ipotesi trova applicazione quanto disposto dall'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000, i cui termini sono ridotti alla metà, ad eccezione del termine di trenta giorni, di cui al comma 5, ultimo periodo, e i nuovi insediamenti produttivi non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia). 3. Nel caso in cui la localizzazione dell'insediamento produttivo sia prevista: ... c) in aree non urbanizzate aventi destinazione urbanistica diversa da quella produttiva, l'accordo di programma di cui al comma 2 disciplina il completo reperimento (da parte dei soggetti interessati) delle dotazioni territoriali necessarie. In tale ipotesi il contributo di costruzione è dovuto nella misura prevista dalla disciplina vigente maggiorata del cinquanta per cento e la realizzazione delle dotazioni territoriali da parte dei soggetti interessati non comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti. 4. Nell'ipotesi prevista al comma 3, lettera c), nelle aree classificate dai Piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) o dai Piani strutturali comunali (PSC) come ambiti agricoli di rilievo paesaggistico o come ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola, di cui rispettivamente agli articoli A-18 e A-19 dell'allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, deve essere data dimostrazione della non sussistenza di alternative negli ambiti del territorio rurale adiacenti agli ambiti specializzati per attività produttive....";

XIV.4 la Circolare della Regione Emilia Romagna 13 maggio 2015, proseguendo nelle considerazioni di cui al precedente punto XIV.3, dopo aver richiamato la disciplina di cui all'articolo 6 della l.r. 14/2014, evidenzia che "*alla luce dell'evoluzione legislativa fin qui descritta, si ritiene che le Amministrazioni comunali possano promuovere la stipula di un accordo di programma, di cui all'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000, per realizzare iniziative imprenditoriali che presentino i caratteri appena indicati. L'accordo di programma non comporta infatti alcuna deroga all'esigenza di una adeguata valutazione dei progetti che ne costituiscono l'oggetto (sotto il profilo ambientale, paesaggistico, insediativo, infrastrutturale,*

ecc.); al contrario ... consente una approfondita valutazione dell'iniziativa in esame e permette, con il Collegio di vigilanza, un costante monitoraggio sulla corretta attuazione del programma di intervento approvato";

dato atto che (XV)

- XV.1** nelle more del percorso procedimentale avviato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 269 in data 16 maggio 2017 di cui al precedente punto XII.5, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", norma che, all'articolo 79, abroga, sostituendola integralmente, la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, dettando le regole per la gestione del periodo transitorio e facendo salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29;
- XV.2** l'articolo 4 comma 4 della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018), possano "*essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ...*";
- XV.3** la legge regionale 24/2017 individua, quale obiettivo cardine delle politiche di governo del territorio, il contenimento del consumo di suolo, il riuso, la rigenerazione del territorio urbanizzato, e, nel contempo, da un lato valorizza gli interventi che perseguono "*la sostenibilità e la competitività del sistema economico*" (articolo 1 comma 2 LUR), dall'altro consente il consumo di suolo per "*insediamenti strategici volti ad aumentare la competitività del territorio*", fermo restando che il consumo di suolo deve palesarsi, come nel caso di specie, privo di alternative utilmente praticabili;

dato altresì atto che (XVI)

- XVI.1** il Comune, nell'ambito dell'unitario procedimento avviato con la delibera di Giunta

Comunale di cui al precedente punto XII.5 e alla luce della disciplina normativa sopra richiamata, ha ritenuto sussistenti i presupposti per dare immediato corso agli adempimenti procedurali afferenti la realizzazione, anche per singoli stralci funzionali, degli interventi che compongono il Lotto 1, nel contesto del Progetto Unitario e quale anticipazione della sua prima fase rispetto all'avvio del procedimento inerente il Lotto 2 avente ad oggetto una "*variante urbanistica per favorire lo sviluppo delle attività produttive*", ai sensi dell'articolo 14 bis della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;

XVI.2 il Comune ha ravvisato la sussistenza dei presupposti giuridici e tecnici per sottoporre al Consiglio Comunale la deliberazione in merito alla autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, per quanto attiene la realizzazione, nell'area dello Stabilimento Esistente, degli interventi di cui ai capoversi da VIII.2.1 a VIII.2.7 del precedente punto VIII.2, in quanto:

XVI.2.1 si tratta di intervento di qualificazione del patrimonio edilizio esistente e comunque di riqualificazione dell'insediamento produttivo;

XVI.2.2 è stata riscontrata la sussistenza dei presupposti per qualificare l'intervento di interesse pubblico per le ragioni esposte alla precedente premessa (XIII), anche e soprattutto in relazione alla natura, alle caratteristiche e alle potenzialità prefigurate dal Piano Industriale e dal Progetto Unitario, nell'ambito del quale i lavori del Lotto 1 si inseriscono quale elemento prodromico e funzionale alla sostenibilità dell'intero progetto;

XVI.2.3 il parametro urbanistico necessitante di deroga ai vigenti strumenti di pianificazione, trattandosi di intervento in ambito già classificato come produttivo, afferisce esclusivamente la densità edilizia, sì che è stata riscontrata la sussistenza dei presupposti di cui al comma 2 dell'articolo 20 della legge regionale 15/2013;

XVI.2.4 sono sussistenti i presupposti di applicabilità di cui all'ultima parte del comma 3 del predetto articolo 20 per quanto attiene lo stato di attuazione

dell'articolo 7 ter della l.r. 20/2000 nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale;

- XVI.3** la riqualificazione degli Edifici Esistenti di cui al capoverso VIII.2.3 del precedente punto VIII.2 secondo quanto previsto dal Progetto Unitario è già conforme allo strumento urbanistico, in ragione delle previsioni richiamate al precedente punto IV.5;
- XVI.4** il Comune, ravvisata la sussistenza dei presupposti di cui al precedente punto XVI.2, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 in data 15 febbraio 2018, il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato, ha autorizzato il rilascio a Gi.Crem. di titolo abilitativo in deroga per la realizzazione degli interventi, inerenti il Lotto 1, di riqualificazione e rigenerazione dello Stabilimento Esistente dando atto che: (i) *“la deroga riguarda la densità edilizia, intesa quale aumento di superficie utile, in quanto si realizzerebbe un ampliamento dell’attuale fabbricato di mq. 1.750, in più rispetto alla capacità insediativa prevista dalla disciplina di Zona Elementare”*; (ii) *“l’area oggetto d’intervento è identificata catastalmente al foglio 266, mappale 136-307-386, a Modena, Via Gherbella, 454/A, Zona Elementare n. 2340, Area 01”*;
- XVI.5** mediante la delibera di Consiglio Comunale di cui al precedente punto XVI.4, il Comune ha anche approvato il testo della *“convenzione urbanistica per la trasformazione urbanistico-edilizia dell’area denominata “Gi.Crem – Italpizza” Strada Gherbella Zona Elementare 2340 Area 01 ad integrazione della convenzione urbanistica rep. 62098/22389 stipulata in data 15/06/2001 a ministero notaio Giorgio Cariani”*, convenzione, il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato, che è stata successivamente stipulata in data 18 giugno 2018 per effetto di determinazione n. 703/2018 in data 24 aprile 2018 assunta dal Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana;
- XVI.6** la Convenzione di cui al precedente punto XVI.5, tra il resto, ha subordinato il ritiro del permesso di costruire in deroga n. 2268/2017: (i) all’avvenuta corresponsione

della compensazione economica ai sensi dell'art. 14.1 RUE nell'importo determinato in euro 102.042,50; (ii) all'avvenuta corresponsione della monetizzazione delle dotazioni obbligatorie di n. 89 parcheggi pubblici, pari a euro 356.000,00 (trecentocinquantasei-mila/00), in conformità a quanto evidenziato ai precedenti punti VIII.5 e X.1;

XVI.7 in data 20 agosto 2018, dopo aver provveduto alla corresponsione degli importi di cui al precedente punto XVI.6, il permesso di costruire n. 2268/2017 è stato ritirato e i relativi lavori sono, immediatamente dopo, iniziati, essendone programmati la conclusione, il collaudo e la trasmissione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità entro il termine di ultimazione dei lavori definito dal titolo abilitativo;

XVI.8 le Parti danno atto che il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto d'intervento n. 137/93, denominato "*Centro Moda Sole*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 in data 08 febbraio 2001 e la relativa Convenzione urbanistica stipulata in data 15/06/2001 a ministero notaio Giorgio Cariani al rep. 62098/22389, registrata a Modena il 19/06/2001 n. 2579 serie 1 e trascritta a Modena il 27/06/2001 ai nn. 16942 reg. gen., e n. 11261 reg. part., prevedono la possibilità di insediare una media struttura di vendita per una Su massima pari a 800 (ottocento) mq. circa all'interno della Zona Elementare 2340 area 01, Zona Elementare nella quale è ubicato lo Stabilimento Esistente;

XVI.9 nel caso in cui, in futuro, decorsi i termini di obbligatorio insediamento di Italpizza all'interno dello Stabilimento Esistente, dovessero determinarsi i presupposti per la cessazione dell'utilizzo industriale di tutto o di parte dello Stabilimento Esistente, le Parti hanno condiviso l'impegno ad avviare un percorso procedimentale volto a verificare la possibilità di allocare nuovamente, all'interno del Lotto 1, la destinazione d'uso "C/1 negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande", per una Superficie utile di 800 (ottocento) metri quadrati circa;

ritenuto che (XVII)

XVII.1 per quanto attiene la realizzazione degli interventi inerenti il Polo Logistico non

sussistano i presupposti per dare applicazione alla disciplina di cui all'articolo 20 della l.r. 15/2013, non essendo consentita da detta norma alcuna deroga alle destinazioni d'ambito;

XVII.2 si renda pertanto necessario, anche per il Lotto 2, in analogia con quanto già praticato per il Lotto 1, verificare il possibile utilizzo di modalità procedurali che, celermente, conducano al determinarsi dei presupposti per la realizzazione del Polo Logistico;

XVII.3 il Progetto Lotto 2 non coinvolge in alcun modo aree soggette a vincoli paesaggistici o ambientali e si configura, sia sotto il profilo funzionale, sia sotto il profilo strutturale, sia sotto il profilo della allocazione territoriale, come "*intervento di ampliamento*" dello Stabilimento Esistente;

XVII.4 sussistano i presupposti tecnici e giuridici per attivare il percorso procedimentale di cui all'articolo A-14-bis "*misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive*" della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, norma che consente, attraverso un iter celere, condotto in conferenza di servizi, di definire una variante urbanistica funzionale alla tempestiva salvaguardia delle esigenze di sviluppo di una attività industriale insediata;

XVII.5 sussistano i presupposti di compatibilità con i principi di cui all'articolo 5 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, trattandosi di insediamento strategico volto ad aumentare la competitività del territorio, da insediare in ampliamento su un'area che rappresenta una enclave già circondata su tre lati da emergenze antropiche, almeno due delle quali (l'Autostrada A1 e lo Stabilimento Esistente) di relevantissimo impatto;

XVII.6 l'Area di Ampliamento sia effettivamente costituita da una fascia di territorio rurale di forma tendenzialmente rettangolare, confinante su un lato con un ambito specializzato per attività produttive (ove insiste lo Stabilimento Esistente), classificato come tale dagli strumenti di pianificazione, sia territoriale che urbanistica, e sia delimitata a sud ovest dalla Autostrada A1, a nord est dalla pubblica via "*Strada Gherbella*", a costituire una enclave di territorio agricolo contornata su tre lati da importati elementi antropici preesistenti e significativamente

invasivi;

- XVII.7** nel caso in cui si dia luogo a variante urbanistica ad interessare l'Area di Ampliamento, l'articolo 14.1 delle Norme di PSC POC RUE, sotto la rubrica *“assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso – accordi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (POC)”*, dispone, per quanto qui di interesse *“... in tutti i casi in cui vengono attribuite maggiore potenzialità edificatoria o più vantaggiose destinazioni d'uso edilizio rispetto alle precedenti previsioni di PRG, è comunque dovuta una compensazione economica (monetizzazione), aggiuntiva rispetto al contributo di costruzione, dovuto per la realizzazione dell'intervento, commisurata ad 1/2 del maggior valore economico generato da tali modifiche. Tale compensazione è utilizzata per la realizzazione di opere e servizi pubblici, o per l'acquisizione di aree per tali opere e servizi. Le modalità di calcolo e corresponsione di detta compensazione sono state stabilite con apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 16/6/2008 e successive modifiche ed integrazioni”*;
- XVII.8** la deliberazione di Consiglio Comunale attuativa della disposizione di RUE di cui al precedente punto XVII.7, non reca una disciplina specifica per la trasformazione delle destinazioni d'ambito da rurali a produttive, sì che si è reso necessario procedere, da parte del Comune, ad una stima puntuale rispetto alla fattispecie specifica, elaborata in applicazione analogica del generale criterio di cui all'articolo 14.1 delle Norme di PSC-POC-RUE, stima che ha condotto alla determinazione di una compensazione economica, ai sensi del richiamato articolo 14.1 delle Norme di PSC-POC-RUE, pari a euro 1.457.030,00 (unmilionequattrocentocinquantasettemilatrenta/00), giusta Relazione a firma del Collegio Peritale del Comune recante data 18 ottobre 2018 prot. 16204 avente ad oggetto *“stima compensazione economica per ampliamento Italpizza”*;
- XVII.9** verificata positivamente la sussistenza dei presupposti per la attivazione del percorso procedimentale di cui all'articolo A-14-bis della legge regionale 20/2000, sia

necessario definire, mediante il presente Atto di Accordo:

- XVII.9.1** i contenuti del progetto che, all'esito della sottoscrizione dell'Atto di Accordo, integra il presupposto di cui al comma 1 dell'articolo A-14-bis della legge regionale 20/2000 per la deliberazione di Consiglio Comunale e la convocazione della conferenza di servizi ivi disciplinata;
- XVII.9.2** il cronoprogramma di attuazione dell'intervento, nell'ambito e in sequenza rispetto al cronoprogramma degli interventi previsti per la attuazione del Progetto Unitario;
- XVII.9.3** l'assunzione, da parte di Italpizza, degli oneri inerenti gli interventi sul sistema della mobilità, degli oneri dotazionali, degli oneri di compensazione ambientale relazionati alle opere di cui si prevede la realizzazione;
- XVII.9.4** l'assunzione da parte di Italpizza, degli oneri di rinaturazione del corridoio ecologico del torrente Tiepido mediante la messa a dimora di essenze autoctone, ai sensi del precedente punto IX.6;
- XVII.9.5** l'assunzione da parte di Italpizza, degli oneri di compensazione economica aggiuntiva di cui al precedente punto XVII.8;
- XVII.9.6** l'assunzione da parte di Italpizza degli impegni inerenti e funzionali alla effettiva realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Industriale, dal Progetto Unitario, dal Progetto Lotto 1 e dal Progetto Lotto 2 entro un tempo determinato, sancito da specifico cronoprogramma relazionato ai tempi di approvazione della variante;
- XVII.9.7** l'assunzione da parte di Italpizza dell'impegno al mantenimento dell'insediamento produttivo nello Stabilimento Esistente di San Donnino in Modena e nel Polo Logistico che verrà realizzato in forza della variante urbanistica, nonché, in uno con gli Interventori, l'assunzione dell'impegno a non trasferire, quantomeno per il periodo di tempo minimo che viene determinato con il presente Atto di Accordo, la disponibilità dello stabilimento all'esterno del Gruppo Italpizza come definito ai sensi del presente atto;

XVII.9.8 l'impegno ad incrementare l'occupazione complessiva impiegata in sito, secondo quanto prefigurato dal Progetto Unitario e dal Piano Industriale, sempre che permanga una situazione congiunturale favorevole e considerando gli effetti che sui tempi e sull'entità dell'incremento determineranno i tempi di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione del Polo Logistico e la effettiva possibilità o meno di realizzare il Polo Produttivo;

XVII.9.9 l'assetto delle garanzie prestate alla Pubblica Amministrazione da parte di Italpizza nonché da parte di Gi.Crem e di Moro (per ciò che attiene queste ultime solo e soltanto per quanto di stretta competenza in ordine alla messa a disposizione delle aree e comunque con esclusione di garanzie finanziarie), in relazione all'adempimento degli impegni assunti con il presente Atto di Accordo per la fase in cui lo stesso avrà acquisito efficacia e trovato inizio di attuazione anche mediante l'approvazione della variante ai sensi dell'articolo A-14-bis della legge regionale 20/2000;

ritenuto pertanto che (XVIII)

XVIII.1 sussistano le condizioni per la conclusione di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 tra il Comune e gli Interventori avente ad oggetto principale: la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali alla attuazione del Lotto 2 del Progetto Unitario;

XVIII.2 tramite il presente Atto di Accordo le Parti intendono definire i contenuti, sostanziali e procedimentali, di cui al precedente comma XVIII.1;

tanto premesso, ritenuto e considerato

tra Comune di Modena da una parte,

Italpizza s.p.a., Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l. da una seconda parte,

ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241

e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse. Dichiarazioni delle Parti.

- A.1** Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione dell'Atto di Accordo.
- A.2** Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto dei provvedimenti, degli atti e degli elaborati richiamati dalla sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato, provvedimenti, atti ed elaborati che integrano il presente Atto di Accordo quale suo elemento costitutivo. Le Parti confermano, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ciascuna per quanto di propria competenza e negli stretti limiti degli impegni assunti antecedentemente alla stipula del presente Atto di Accordo (se ed in quanto assunti), l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni tutti assunti con i predetti atti, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo e volitivo acquisito e vincolante per ciascuna delle Parti medesime.
- A.3** Le Parti danno atto e attestano l'unitarietà del percorso procedimentale sino ad oggi attuato, scandito dai singoli arresti dei quali si dà conto nella sopraestesa premessa, funzionale alla creazione dei presupposti per la compiuta attuazione del Progetto Unitario e del Piano Industriale ad esso sotteso.
- A.4** Le Parti danno atto e attestano che l'intervento relativo al Lotto 1, reso possibile, nel contesto di cui al precedente comma A.3, dalla assunzione degli atti di cui alla sopra estesa premessa (XVI), è prossimo ad essere ultimato, quale primo elemento attuativo e operativo del Progetto Unitario e del Piano Industriale. Italpizza, in ogni caso, assume l'impegno di ultimare l'intervento relativo al Lotto 1, a collaudare le opere eseguite e a trasmettere la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, entro e non oltre il termine, non prorogato, fissato dal permesso di costruire in deroga n. 2268/2017 di cui alla sopra estesa premessa (XVI) per la ultimazione dei lavori, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15.

Articolo B - Oggetto e finalità dell'Atto di Accordo.

B.1 Il presente Atto di Accordo, dando piena applicazione e inizio di esecuzione a quanto previsto dalle disposizioni normative richiamate alla sopra estesa premessa, definisce le forme della collaborazione in partenariato pubblico privato (PPP) tra il Comune da una parte, Italpizza s.p.a., Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l., ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dall'altra parte, per la attuazione dell'intervento di qualificazione e ampliamento definito dal Progetto Unitario, dal Progetto Lotto 1, dal Progetto Lotto 2, e dal Piano Industriale, volto a promuovere e incentivare un progetto di crescita di impresa che renda possibile l'adeguamento strutturale, sia sotto il profilo del supporto logistico, sia sotto il profilo della impiantistica produttiva, di un layout esistente appartenente ad una realtà imprenditoriale del settore alimentare di primario rilievo, nazionale e internazionale, quale è Italpizza, insediata in Modena, realtà imprenditoriale che vede nel contesto territoriale un elemento caratterizzante e ineludibile della propria mission aziendale. Le Parti concordano, condividono e chiariscono tra loro, a valere quale canone ermeneutico primario e prevalente in ogni caso di dubbia interpretazione delle clausole del presente Atto di Accordo, che, in considerazione dei rapporti giuridici indicati alla sopraestesa premessa (VI), la partecipazione di Gi.Crem. e di Moro al rapporto di partenariato definito dal presente Atto di Accordo è limitata alla prestazione di incondizionati e pieni assensi e autorizzazioni (se ed in quanto gli interventi siano conformi al Progetto Unitario complessivamente assentito dagli enti e Organi Pubblici preposti) in favore di Italpizza, alla realizzazione, da parte di quest'ultima, degli interventi di carattere edilizio, strutturale, ambientale, paesaggistico prefigurati dal Progetto Unitario, dal Progetto Lotto 1, dal Progetto Lotto 2, sullo Stabilimento Esistente, sull'Area di Ampliamento e sugli Edifici Esistenti, in modo che mai possa da essi Gi.Crem. e Moro essere opposta assenza, carenza o comunque difetto di autorizzazione e di legittimazione attiva in capo a Italpizza per la esecuzione dei medesimi interventi, impegnandosi esse Gi.Crem. e Moro, ciascuna per quanto di rispettiva competenza e con esclusione di ogni solidarietà tra loro, a presentare ogni e qualsiasi atto, documento, dichiarazione fosse dalle autorità competenti reputato necessario o utile

per il rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta o assensi comunque denominati funzionali alla attuazione degli interventi di cui al presente Atto di Accordo. Parimenti, le Parti concordano, condividono e chiariscono che gli impegni alla progettazione, esecuzione, attuazione e ultimazione degli interventi prefigurati dal presente Atto di Accordo gravano solo e soltanto su Italpizza, escluso che a dette attività di progettazione, esecuzione, attuazione e ultimazione possano mai essere chiamate Gi.Crem. e Moro, pure estranee, esse Gi.Crem. e Moro, ad ogni connesso, sia direttamente che indirettamente, onere e costo, comunque determinato, oneri e costi tutti che gravano e graveranno la sola Italpizza, escluso espressamente ed esplicitamente ogni e qualsiasi vincolo di solidarietà tra i singoli Interventori. Gli impegni e le dichiarazioni di cui al presente comma B.1 sono assunti anche nei confronti del Comune, che è portatore di interesse specifico e diretto alla attuazione dell'Intervento da parte di Italpizza, nel rigoroso rispetto dei differenti ruoli di ciascun Interventore e nel rigoroso rispetto della necessità che i proprietari dei compendi immobiliari coinvolti dalla attuazione da un lato prestino autorizzazione e assenso alla realizzazione dell'Intervento, dall'altro non assumano obbligazioni o impegno alcuno se non nei limiti dei citati assensi e autorizzazioni in favore di Italpizza, assensi e autorizzazioni che si manterranno nei limiti necessari e sufficienti a consentire a Italpizza l'attuazione dell'Intervento a suoi esclusivi rischi, cure, spese e responsabilità.

B.2 L'Atto di Accordo sancisce e conferma la sinergia delle azioni di cui alla sopraestesa premessa da porre in essere da parte del Comune, da un lato, da parte di Italpizza e degli altri Interventori (questi ultimi nei limiti di cui al precedente comma B.1) dall'altro lato, attesta la coerenza degli interventi inerenti lo Stabilimento Esistente, il Lotto 1 e il Lotto 2 con gli obiettivi e le finalità perseguiti tramite i provvedimenti di pianificazione, di programmazione e di tutela paesaggistica e ambientale assunti dal Comune, attesta la natura prioritaria e strategica dell'interesse pubblico perseguito con la attuazione dell'Intervento, attesta il rilievo pubblicistico connesso all'accrescimento della competitività del sistema economico dell'Emilia Romagna e al raggiungimento di elevati livelli di sostenibilità ambientale e sociale dello sviluppo

del tessuto imprenditoriale, funzionale alla realizzazione delle strategie per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva.

B.3 L'Atto di Accordo formalizza gli impegni rispettivamente assunti dal Comune, da Italpizza, da Gi.Crem. e da Moro per il più efficace ed efficiente perseguimento degli obiettivi di cui ai comma precedenti del presente articolo B, definendo da un lato le scadenze previste per la conduzione delle fasi inerenti la elaborazione e la approvazione dei progetti che coinvolgono l'approvazione degli strumenti di programmazione e pianificazione urbanistica necessari per la sua attuazione, per la esecuzione degli interventi pianificati e programmati, dall'altro gli strumenti volti a garantire che le scelte urbanistiche e territoriali trovino effettiva attuazione nel perseguimento degli obiettivi individuati.

B.4 Italpizza, Gi.Crem. e Moro dichiarano di ben conoscere gli obiettivi strategici, urbanistici, edilizi, sociali individuati dal Comune, mediante gli atti di cui alla sopraesposta premessa, nell'ambito e in attuazione del quadro normativo regionale, obiettivi che dichiarano di condividere e che si impegnano a perseguire e attuare, ciascuno nei limiti delle rispettive competenze e responsabilità. In tale contesto e sempre nei limiti delle rispettive responsabilità e competenze, Italpizza, Gi.Crem. e Moro si impegnano ad operare attivamente con il Comune, e il Comune a propria volta si impegna, per dare vita, instaurare e condurre un leale rapporto di collaborazione nelle forme del partenariato pubblico privato, secondo i contenuti definiti dal presente Atto di Accordo.

B.5 Il Comune e gli Interventori prendono reciprocamente atto dei rispettivi obiettivi e finalità indicati alla sopra esposta premessa nonché ai precedenti comma del presente articolo B, obiettivi e finalità che ciascuno di essi ha perseguito, persegue e ha portato a sintesi nella definizione delle intese tutte contenute nel presente Atto di Accordo. Detti obiettivi e finalità vengono riconosciuti dalle Parti, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, come manifestazione esplicita delle rispettive intenzioni, sottese alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, venendo essi a costituire prioritario canone ermeneutico delle disposizioni in questo contenute nonché parametro di riferimento per la valutazione dell'effettiva conformazione della

condotta delle Parti ai principi di correttezza e buona fede di cui agli articoli 1175, 1337 e 1375 del codice civile.

B.6 Le Parti, danno atto che il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto d'intervento n. 137/93, denominato "*Centro Moda Sole*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 in data 08 febbraio 2001 e la relativa Convenzione urbanistica stipulata in data 15/06/2001 a ministero notaio Giorgio Cariani al rep. 62098/22389, registrata a Modena il 19/06/2001 n. 2579 serie 1 e trascritta a Modena il 27/06/2001 ai nn. 16942 reg. gen., e n. 11261 reg. part., prevedono la possibilità di insediare una media struttura di vendita per una Su massima pari a 800 (ottocento) mq. circa all'interno della Zona Elementare 2340 area 01, Zona Elementare nella quale è ubicato lo Stabilimento Esistente. Conseguentemente, le Parti, fermo restando l'obbligo di insediamento assunto da Italpizza di cui al successivo articolo E, danno atto di avere concordato e condiviso che, qualora, in futuro, decorso il termine dell'obbligatorio insediamento di cui al medesimo articolo E, dovessero determinarsi i presupposti per la cessazione dell'utilizzo industriale di tutto o di parte dello Stabilimento Esistente, verranno attivati gli opportuni percorsi procedurali volti a verificare la possibilità di allocare nuovamente, all'interno del Lotto 1, la destinazione d'uso "*C/I negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande*", per una Superficie utile di 800 (ottocento) metri quadrati circa.

Articolo C - Impegni assunti dal Proponente e dal Comune in ordine alla predisposizione, progettazione e successiva attivazione di procedimento ai sensi dell'articolo A-14-bis della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 per la attuazione del Lotto 2. Concessione del diritto di realizzare costruzione al disotto del sedime stradale.

C.1 Il Comune e il Proponente dichiarano e danno atto che gli elaborati descrittivi, progettuali e planivolumetrici che si allegano al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante quale "Allegato D", anche se ad esso materialmente non uniti, denominati "*Progetto di intervento per l'ampliamento di stabilimento industriale esistente sito in Modena località San Donnino alla via Gherbella*."

Procedimento articolo A-14-bis legge regionale 20/2000 per favorire attività produttive. Infrastrutture di collegamento e realizzazione sottopasso stradale - Lotto 2 del Progetto Unitario di Ampliamento dello Stabilimento Italpizza s.r.l" (nel contesto del presente Atto di Accordo indicati anche, per brevità, come "*Progetto Lotto 2*"), sono per essi funzionali sia alla corretta integrazione dell'intervento di qualificazione con il tessuto esistente, sia alla realizzazione del layout produttivo in progetto di cui alla sopraesesa premessa. Il Comune e il Proponente dichiarano e danno altresì atto che il Progetto Lotto 2 costituente Allegato D al presente Atto di Accordo, fatte salve le definitive determinazioni in sede di deliberazione in ordine alla variante di cui al presente articolo C, si presenta compatibile con l'assetto urbanistico e edilizio del sito nonché coerente con gli obiettivi definiti dalla premessa del presente Atto di Accordo, con le esigenze di qualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio, con il miglioramento dell'assetto dotazionale, con la salvaguardia e l'incremento dell'occupazione. Il Comune, anche per mezzo della deliberazione di Consiglio Comunale che ha approvato il presente Atto di Accordo, dichiara e dà atto, in forza delle considerazioni di cui alla sopraesesa premessa, che nell'intervento prefigurato dal Progetto Lotto 2 ricorrono i requisiti di cui all'articolo A-14-bis legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e che, di conseguenza, sussistono i presupposti normativi per la attivazione del procedimento volto a demandare al Consiglio Comunale la valutazione in ordine alla approvazione di variante al vigente strumento urbanistico del Comune di Modena con contenuti tali da consentire l'attuazione per intervento diretto convenzionato del Progetto Lotto 2, ai sensi dell'articolo A-14-bis della richiamata legge regionale 24 marzo 2000 n. 20.

C.2 Ai fini di cui al precedente comma C.1, le Parti danno atto, dichiarano ed attestano che la sottoscrizione del presente Atto di Accordo equivale alla presentazione del progetto ai sensi del comma 1 dell'articolo A-14-bis della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20.

C.3 Entro il termine di giorni 10 (dieci) decorrente dalla data di sottoscrizione del

presente Atto di Accordo, il Comune convocherà una Conferenza di Servizi per la valutazione dell'intervento di ampliamento definito dal Progetto Lotto 2, chiamando a partecipare tutte le Amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque denominato, richiesti per la realizzazione dell'intervento. Tra gli elaborati messi a disposizione della Conferenza di Servizi verrà inserito il presente Atto di Accordo e la totalità dei suoi allegati.

- C.4** Ai sensi dell'articolo A-14 bis comma 2 legge regionale 20/2000, i lavori della Conferenza di Servizi di cui al precedente comma C.3 dovranno concludersi entro il termine di giorni 60 (sessanta).
- C.5** L'esito positivo della Conferenza di Servizi di cui ai comma C.3 e C.4 costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. Il Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale in merito agli atti conclusivi della Conferenza di Servizi, provvederà all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per un periodo di sessanta giorni decorrente dalla pubblicazione nel BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque potrà prendere visione del progetto e formulare osservazioni.
- C.6** Decorso il termine per il ricevimento di eventuali osservazioni, il Comune predisporrà i conseguenti atti istruttori e sottoporrà gli atti al Consiglio Comunale affinché questo, possa esprimersi definitivamente entro i trenta giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni.
- C.7** All'esito della approvazione da parte del Consiglio Comunale e della conseguente pubblicazione della variante, l'intervento di cui al Progetto Lotto 2 potrà essere attuato con intervento diretto convenzionato, previa sottoscrizione della relativa Convenzione e rilascio della Autorizzazione Unica convenzionata.
- C.8** Contestualmente alla deliberazione di cui al precedente comma C.5 verrà altresì sottoposta alla deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera 1) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 207, l'autorizzazione alla concessione, al disotto del sedime della pubblica via San Lorenzo, nel tratto graficamente individuato dal Progetto Lotto 2, del diritto di realizzare il sottopasso

stradale carrabile di cui al medesimo Progetto Lotto 2. La deliberazione sottoposta al Consiglio Comunale avrà ad oggetto, esclusivamente, la autorizzazione alla concessione del predetto diritto, salva e riservata ogni valutazione in sede tecnica in ordine alla concreta fattibilità e alle caratteristiche strutturali e ingegneristiche dell'opera, anche ai sensi del successivo comma C.9.

C.9 Le Parti danno atto, attestano e dichiarano che il sottopasso di cui al precedente comma C.8, da realizzarsi al disotto di una strada pubblica aperta al transito, ha caratteristiche che rendono necessaria l'approvazione in linea tecnica, da parte del Comune, del relativo progetto con procedure e cautele analoghe a quelle normativamente previste per un'opera pubblica. In particolare: (i) la progettazione dell'opera dovrà rispettare le disposizioni di cui all'articolo 23 del d.lgs. 50/2016; (ii) ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 50/2016 è autorizzata l'omissione dei primi due livelli di progettazione, fermo restando che il progetto esecutivo dovrà contenere tutti gli elementi previsti per i livelli omessi, salvaguardando la qualità della progettazione; (iii) Italpizza dovrà acquisire, da parte di soggetto autorizzato ai sensi di legge, il rapporto di verifica della progettazione ai sensi dell'articolo 26 del d.lgs. 50/2016; (iv) il progetto, unitamente al rapporto di verifica, dovrà essere trasmesso al competente servizio del Comune per la approvazione in linea tecnica; (v) all'esito della positiva approvazione in linea tecnica, il progetto verrà acquisito nell'ambito del procedimento per il rilascio della Autorizzazione Unica di cui al precedente comma C.8.

Articolo D - Impegni assunti da Italpizza per il periodo successivo alla approvazione della variante urbanistica di cui all'articolo C. Impegno al pagamento della compensazione economica aggiuntiva. Impegno alla rinaturazione del corridoio ecologico del Torrente Tiepido. Impegno inerente i Nuovi Immobili. Eventuale ridefinizione della quantità di parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) da monetizzare.

D.1 Il Comune e Italpizza, per il titolo e le ragioni di cui ai punti XVII.7 e XVII.8 della premessa del presente Atto di Accordo, hanno provveduto a concordemente

determinare, sulla base di valutazioni estimative definite in contraddittorio tra loro in relazione ad un incremento di Su pari a 17.500 (diciasettemilacinquecento) metri quadrati, la compensazione economica aggiuntiva di cui all'articolo 14.1 delle Norme del PSC POC RUE, dovuta in relazione alla variazione della destinazione urbanistica prefigurata per l'Area di Ampliamento, compensazione economica aggiuntiva determinata in complessivi euro 1.457.030,00 (unmilionequattrocentocinquantesetteemilatrenta/00).

D.2 Una volta che sia intervenuta la pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, dell'avviso inerente l'approvazione della variante di cui al precedente articolo C, e a condizione che detta variante venga effettivamente approvata, Italpizza è obbligata nei confronti del Comune, per effetto della sottoscrizione del presente Atto di Accordo, in applicazione della disciplina di cui all'articolo 14.1 delle Norme del PSC POC RUE e per il titolo ivi indicato, a corrispondere, contestualmente alla stipula della Convenzione afferente il rilascio della Autorizzazione Unica di cui al comma C.7, del medesimo articolo C, la complessiva somma di euro 1.457.030,00 (unmilionequattrocentocinquantesetteemilatrenta/00) determinata ai sensi del precedente comma D.1.

D.3 Nel caso in cui, entro il termine previsto per il collaudo delle opere di urbanizzazione dalla Convenzione di cui al comma C.7 del precedente articolo C, si determinino i presupposti di cui al punto X.5 della premessa (X) per la realizzazione di parcheggi pubblici (PP) ulteriori rispetto a quelli di cui al punto X.2 della medesima premessa (X), le Parti concordano che Italpizza abbia la possibilità di rideterminare in diminuzione, in conformità a quanto previsto al punto X.6 della premessa (X), il numero di parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) dei quali è prevista la monetizzazione sulla base del Progetto Lotto 1 e del Progetto Lotto 2. Ove alla data prevista per il collaudo delle opere di urbanizzazione non si siano determinate le condizioni per la realizzazione di ulteriori parcheggi di urbanizzazione (PP), le monetizzazioni di cui ai punti X.1 e X.4 della premessa (X) si consolideranno

definitivamente. Per contro, nel caso in cui si determinassero i presupposti di cui al presente comma D.3 per la effettiva realizzazione, in tutto o in parte, dei parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) oggetto delle monetizzazioni previste per il Progetto Lotto 1 e per il Progetto Lotto 2, l'importo delle medesime monetizzazioni verrà diminuito, per un importo pari al valore di monetizzazione corrispondente al numero di parcheggi PP effettivamente realizzati di cui al presente comma D.3. Il relativo credito in favore di Italpizza, anche per surroga a Gi.Crem. in ragione di quanto evidenziato al punto X.1 della premessa (X), verrà estinto: (i) in via prioritaria, tramite compensazione, parziale o totale, con il credito vantato dal Comune per la monetizzazione dei PP del Lotto 2; (ii) se superiore, con eventuali ulteriori crediti del Comune verso Italpizza esistenti nel momento in cui si determinassero le condizioni per la compensazione. Al fine di agevolare la verifica di cui al presente comma D.3, il Comune presta il proprio assenso a che l'importo della monetizzazione inerente i PP generati dagli interventi sul Lotto 2 e sugli Edifici Esistenti, anziché essere corrisposto immediatamente all'atto del ritiro della Autorizzazione Unica convenzionata, sia garantito da fidejussione, con le caratteristiche di cui al successivo articolo J, da rilasciarsi contestualmente alla stipula della Convenzione funzionale al rilascio della Autorizzazione Unica Convenzionata. Alla scadenza del termine per il collaudo delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui non si siano determinati i presupposti per la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) ai sensi del presente comma D.3, Italpizza provvederà al pagamento dell'importo di monetizzazione o, in difetto, il Comune avrà titolo per escutere la fidejussione.

D.4 Fermo restando quanto previsto al successivo articolo E, Italpizza assume nei confronti del Comune l'impegno, una volta che sia stato pubblicato sul BURERT l'avviso di approvazione della variante di cui al precedente comma D.2, a dar corso, a propria cura e integralmente a proprie spese, acquisendo le eventuali autorizzazioni necessarie nell'ambito di procedimento distinto e autonomo rispetto al procedimento di rilascio della Autorizzazione Unica di cui al comma C.7 del precedente articolo C, all'intervento di rinaturazione del corridoio ecologico del Torrente Tiepido mediante

messa a dimora di essenze autoctone, in piena conformità a quanto previsto dal Progetto Lotto 2 e recepito dal presente Atto di Accordo. Italpizza, anteriormente all'inizio dell'intervento, dovrà acquisire la totalità delle autorizzazioni necessarie per intervenire in un'area che è sottoposta ai vincoli ambientali e paesaggistici di cui alla sopraesposta premessa (IV). Le Parti danno atto e dichiarano che la completa attuazione dell'intervento di cui al presente comma D.4: (i) costituisce obbligo specifico per Italpizza traente titolo dal presente Atto di Accordo; (ii) non costituisce condizione per la attestazione della conformità edilizia e agibilità dell'intervento da attuarsi sull'Area di Ampliamento; (iii) è affatto autonoma, sotto il profilo giuridico, rispetto al titolo abilitativo che verrà rilasciato per la esecuzione dell'intervento sull'Area di Ampliamento; (iv) potrà essere collaudata sia anteriormente che successivamente alla conclusione dei lavori che verranno eseguiti sull'Area di Ampliamento, in ragione della insussistenza di un nesso funzionale tra i due interventi attuativi.

D.5 Una volta che si siano determinate le condizioni oggettive perché Moro possa trasferire a Italpizza la disponibilità dei Nuovi Immobili, Italpizza si impegna a dar corso, integralmente a propria cura e spese, ad un intervento di complessiva riqualificazione e rigenerazione dei predetti Nuovi Immobili, funzionale a sottrarli all'attuale situazione di degrado, prevedendo l'insediamento sia di funzioni residenziali e commerciali (vendita prodotti alimentari, somministrazione di alimenti e bevande all'interno di locali destinati a ristorante, pizzeria, bar), sia di funzioni destinate alla fruizione collettiva (quali una sala ricreativa e un'area di accoglienza dedicata ai cicloamatori e ai ciclisti in genere), secondo previsioni progettuali che verranno ostese al Comune in sede di richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla loro attuazione.

Articolo E - Impegni assunti da Italpizza per il periodo successivo alla approvazione della variante urbanistica di cui all'articolo C. Obblighi di attuazione e di ultimazione dell'intervento di cui al Progetto Lotto 2. Obbligo di insediamento.

E.1 Italpizza (fermi restando per gli altri Interventori gli obblighi di cui al sopraesposto

comma B.1), una volta che sia perfezionata la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna della delibera di approvazione della variante urbanistica di cui al precedente articolo C e si siano determinate le condizioni per il rilascio della Autorizzazione Unica alla attuazione del Progetto Lotto 2, è obbligata alla stipula della Convenzione per il rilascio della Autorizzazione Unica Convenzionata e a dare inizio alla esecuzione dei lavori di realizzazione del Polo Logistico di cui al Lotto 2 del Progetto Unitario e al Progetto Lotto 2, con impegno ad ultimarli, nel rispetto del cronoprogramma costituente parte integrante dei medesimi Progetto Unitario e Progetto Lotto 2, in uno con le relative aree e opere pertinenti nonché con le dotazioni territoriali afferenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni ecologiche e ambientali. Resta fermo quanto previsto dal comma D.4 del precedente articolo D.

E.2 Fermo restando quanto sopra, il Comune e Italpizza concordano che gli obblighi assunti da Italpizza di cui al precedente comma E.1, aventi ad oggetto l'attuazione e la ultimazione dei lavori del Lotto 2, saranno suscettibili di variazioni (per quanto attiene gli aspetti della cronologia dei singoli adempimenti, fermo restando l'obbligo di attuazione integrale dell'intervento), da definirsi in contraddittorio tra il Comune e la medesima Italpizza nel corso di incontri che verranno fissati a richiesta della Parte che ne avvertirà l'esigenza, in dipendenza:

E.2.1 dell'insorgere di comprovate difficoltà di mercato e comunque di contrazioni generalizzate della propensione alla spesa e agli investimenti nei settori ove si sviluppa l'attività di Italpizza;

E.2.2 dell'insorgere di comprovate difficoltà aziendali in relazione allo svolgimento delle attività svolte da Italpizza ovvero in relazione al reperimento delle risorse finanziarie necessarie per lo svolgimento delle attività medesime;

E.2.3 del sopravvenire di provvedimenti della autorità o comunque di cause di forza maggiore che determinino negative ricadute sull'ipotizzato tendenziale sviluppo delle attività di Italpizza.

E.3 All'esito degli incontri di cui al precedente comma E.2, il Comune e Italpizza, ove venga raggiunta intesa in ordine alla variazione delle previsioni cronologiche di cui al comma E.1 del presente articolo E., redigeranno apposito verbale mediante il quale definiranno il contenuto della predetta intesa. Detto verbale in relazione al proprio oggetto, sostituirà ad ogni effetto le corrispondenti previsioni del cronoprogramma di cui al comma E.1 dell'articolo E. del presente Atto di Accordo.

E.4 Italpizza si obbliga nei confronti del Comune, all'esito della effettiva realizzazione delle opere di cui al comma E.1, ad attivare nel Polo Logistico e nelle strutture realizzate sull'Area di Ampliamento l'attività logistica di Italpizza, destinando detto Polo Logistico all'esclusivo utilizzo, da parte di Italpizza o delle società facenti parte del Gruppo Italpizza secondo la definizione di cui infra. L'obbligazione di cui al presente comma E.4 avrà natura di obligatio propter rem e, come tale, si trasmetterà a tutti coloro che, per qualsivoglia titolo o ragione, dovessero rendersi acquirenti della proprietà o comunque di diritti reali o obbligatori comportanti la facoltà d'uso degli immobili e delle opere di cui al presente comma E.4 e ciò sia nel caso in cui l'acquisto avvenga legittimamente da parte di società facenti parte del Gruppo Italpizza, sia nel caso in cui l'acquisto avvenga in violazione del divieto di cui al successivo comma E.5. Ai fini del presente Atto di Accordo, la locuzione "*società facenti parte del Gruppo Italpizza*" individua i seguenti operatori economici:

E.4.1 Italpizza s.p.a.;

E.4.2 le società controllate da Italpizza ai sensi dell'articolo 2359 codice civile;

E.4.3 le società collegate a Italpizza ai sensi dell'articolo 2359 codice civile;

E.4.4 le società partecipate, per una quota almeno pari al 10% (dieci per cento) del capitale sociale, da Italpizza s.p.a.;

E.4.5 le società che controllano Italpizza ai sensi dell'articolo 2359 codice civile;

E.4.6 le società che esercitano su Italpizza una influenza notevole, ai sensi dell'articolo 2359 codice civile;

E.4.7 le società che controllano le o che comunque esercitano un'influenza notevole sulle società di cui ai precedenti capoversi E.4.5 e E.4.6, ai sensi

dell'articolo 2359 codice civile;

E.4.8 le società partecipate, per una quota almeno pari al 10% (dieci per cento) del capitale sociale, dalle società di cui ai precedenti capoversi E.4.5, E.4.6, E.4.7.

E.5 Il Proponente si obbliga nei confronti del Comune a non trasferire, né a titolo oneroso né a titolo gratuito, a persone fisiche ovvero a persone giuridiche non facenti parte del Gruppo Italpizza, la facoltà di utilizzo del Polo Logistico che verrà realizzato nell'Area di Ampliamento di cui al precedente comma E.4. Ai fini del presente comma E.5, non verranno considerati trasferimento a persone giuridiche non facenti parte del Gruppo Italpizza i trasferimenti degli Immobili in favore di società di leasing, a condizione che l'utilizzatore o gli utilizzatori degli immobili realizzati o realizzandi sull'area di cui al precedente comma E.4 siano nel contratto di leasing individuati in società del Gruppo Italpizza. L'obbligazione di cui al presente comma E.5 avrà natura di obligatio propter rem e, come tale, sarà opponibile a tutti coloro che, per qualsivoglia titolo o ragione dovessero rendersi acquirenti della proprietà o comunque di diritti reali o obbligatori comportanti la facoltà d'uso degli immobili e delle opere di cui al medesimo comma E.1, e ciò sia nel caso in cui l'acquisto avvenga legittimamente da parte di società facenti parte del Gruppo Italpizza, sia nel caso in cui l'acquisto avvenga in violazione del divieto di cui al presente comma E.5.

E.6 L'obbligazione propter rem di utilizzo diretto ed esclusivo da parte di Italpizza e delle società facenti parte del Gruppo Italpizza di cui al precedente comma E.4 nonché l'obbligazione propter rem di temporanea non trasferibilità a terzi della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso comma E.5 avranno efficacia solo e soltanto per il periodo compreso tra la sottoscrizione del presente Atto di Accordo e i 10 (dieci) anni successivi al rilascio del certificato di agibilità conseguente alla completa attuazione dell'intervento di cui al precedente comma E.1, completa attuazione da attestarsi da parte del Comune, avendo interesse il Comune medesimo, ai sensi dell'articolo 1379 codice civile, a che le previsioni

urbanistiche rese possibili dal presente Atto di Accordo siano volte esclusivamente all'effettivo perseguimento, da parte del Proponente e delle società del Gruppo Italpizza, delle finalità prospettate dal medesimo Proponente con la Proposta di cui alla della premessa del presente Atto di Accordo, fermo restando che detto interesse si intenderà per il Comune soddisfatto decorso il periodo sopra indicato, avente termine con la scadenza del decimo anno successivo al rilascio del certificato di agibilità conseguente alla completa attuazione dell'intervento.

E.7 Non costituiranno in alcun caso violazione del divieto di cui al sopraesteso comma E.5 le ipotesi di trasferimento della proprietà o della facoltà d'uso derivanti, come effetto, da operazioni di fusione o scissione di Italpizza o delle società facenti parte del Gruppo Italpizza ai sensi del capo decimo del titolo quinto del codice civile, ovvero da operazioni di trasferimento di complessi aziendali poste in essere da Italpizza o da società del Gruppo Italpizza quale conseguenza di uno stato di crisi aziendale accertato ai sensi dell'articolo 2 comma 5 lettera c) della legge 12.08.1975 n 675.

E.8 Al principale fine di ulteriormente chiarire l'ambito di applicazione degli impegni di cui al presente articolo E, dirimendo in via anticipata ogni possibile dubbio interpretativo in ordine alla estensione soggettiva e oggettiva degli stessi, le Parti confermano, attestano e dichiarano che gli impegni tutti disciplinati dal presente articolo E, al pari dei quelli di cui al successivo articolo F, sono assunti in via esclusiva da Italpizza nei confronti del Comune, non coinvolgendo i medesimi, in alcun modo, né Gi.Crem., né Moro. Conseguentemente, né Gi.Crem. né Moro sono in alcun modo vincolate, trattandosi per esse di res inter alios acta, dagli impegni assunti da Italpizza nei confronti del Comune di cui al presente articolo E e al successivo articolo F del presente Atto di Accordo, con la ulteriore conseguenza che Gi.Crem. e Moro, ciascuna per quanto di competenza in ragione del diritto di proprietà vantato, rispettivamente, sugli immobili denominati Stabilimento Esistente e sugli immobili denominati Area e Ampliamento, tra il resto:

E.8.1 hanno facoltà di procedere ad ogni e qualsiasi contratto o comunque

operazione che comporti il trasferimento del diritto di proprietà degli immobili di cui al presente comma E.8 in uno con i rapporti contrattuali di cui alla sopraestesa premessa (VI), ivi comprese operazioni di fusione o di scissione societarie, vendite, donazioni, conferimenti o altro;

E.8.2 una volta che fosse legittimamente risolto, per inadempimento di Italpizza o comunque per causa ascrivibile a Italpizza, il vincolo contrattuale che attribuisce a Italpizza la disponibilità degli Immobili di cui al presente comma E.8, hanno facoltà di trasferire liberamente a terzi la disponibilità di quella parte degli immobili predetti in relazione alla quale il vincolo contrattuale con Italpizza di cui alla premessa (VI) si sia legittimamente estinto per inadempimento di Italpizza o comunque per causa ascrivibile a Italpizza.

E.9 Resta fermo che, nelle ipotesi di cui al capoverso E.8.2 del precedente comma E.8, Italpizza si sarà resa inadempiente, non soltanto nei confronti di Moro o Gi.Crem. ma anche, contestualmente, nei confronti del Comune, alle obbligazioni assunte con il presente Atto di Accordo, con le conseguenze di cui al medesimo Atto di Accordo o comunque con le conseguenze normativamente previste in ipotesi di inadempimento.

Articolo F - Impegni assunti da Italpizza per quanto attiene i livelli occupazionali.

F.1 Italpizza si impegna nei confronti del Comune, una volta che sia stato realizzato l'intervento di qualificazione e ampliamento dello Stabilimento Esistente di cui al comma A.4 del precedente articolo A., ad allestire le relative linee produttive e ad aumentare il numero dei lavoratori impiegati all'interno dello Stabilimento Esistente, come ampliato e riqualificato, in modo coerente rispetto all'incrementata capacità produttiva e, ferma restando l'autonomia imprenditoriale di Italpizza in ordine alla articolazione dei propri rapporti contrattuali con gli addetti.

F.2 Una volta che si sia avverato quanto previsto al comma E.4 del sopraesteso articolo E., Italpizza si impegna nei confronti del Comune ad ulteriormente aumentare il numero di lavoratori impiegati all'interno dello Stabilimento Esistente e del Polo

Logistico in località San Donnino di Modena con un trend di crescita che segua coerentemente lo sviluppo della produzione in sito.

F.3 Nel ricorrere degli eventi di cui al comma E.2 del precedente articolo E. gli impegni assunti da Italpizza di cui al presente articolo saranno suscettibili di variazioni il cui contenuto verrà definito in contraddittorio tra il Comune e Italpizza nel corso di incontri che verranno fissati a richiesta dalla Parte che ne avvertirà l'esigenza. Le Parti concordano di individuare, quale ulteriore presupposto specifico di possibili variazioni riferite agli impegni di cui al presente articolo F., il sopravvenire di nuove tecnologie o comunque di layout evolutivi rispetto all'esistente e tali da incidere, quantitativamente o qualitativamente, sull'impiego della manodopera nella produzione. Nel caso si avverasse uno o più di detti eventi, la Parte che ne avvertirà l'esigenza darà corso alla fissazione di incontri ai sensi del presente comma F.3.

F.4 All'esito degli incontri di cui al precedente comma F.3, il Comune e Italpizza, ove venga raggiunta intesa in ordine alla variazione delle previsioni di incremento occupazionale di cui ai sopraestesi comma F.1 e F.2, redigeranno apposito verbale mediante il quale definiranno i contenuti della intesa. Detto verbale sostituirà ad ogni effetto le previsioni di cui ai medesimi comma F.1 e F.2.

Articolo G - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove Italpizza o i suoi aventi causa non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli E., F. del presente Atto di Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento di Italpizza o del suo avente causa e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo H - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del trasferimento, ad opera di Moro o Gi.Crem., per quanto di rispettiva competenza, della proprietà degli immobili di cui alla premessa (VI) o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole,

mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Atto di Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo per le sole parti e rigorosamente entro i limiti in cui il presente Atto di Accordo vincola il suo dante causa. Una volta che gli impegni assunti da Moro o Gi.Crem. con il presente Atto di Accordo si siano estinti per adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile, l'onere di inserimento di clausole di cui al presente articolo H si estinguerà a propria volta.

Articolo I - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà degli immobili di cui al precedente articolo H., gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica di Gi.Crem. o di Moro in ordine agli oneri e obblighi per esse Gi.Crem. e Moro nascenti dal presente Atto di Accordo e soltanto in essi. Le Parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo I. cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo J - Garanzie.

J.1 L'impegno alla stipula, da parte del Comune, della Convenzione funzionale al rilascio della Autorizzazione Unica convenzionata di cui al comma C.7 del precedente articolo C, è sospensivamente condizionato alla contestuale consegna al Comune, da parte di Italpizza, di fidejussione in favore di esso Comune, a garanzia delle obbligazioni di pagamento delle somme previste dal presente Atto di Accordo e dalla medesima Convenzione diverse da quelle che verranno pagate immediatamente all'atto della stipula. La fidejussione potrà essere o bancaria o assicurativa e dovrà essere stipulata da Italpizza con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione.

J.2 Nel contratto fidejussorio dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 codice civile e l'istituto fidejussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fidejussione incondizionata a prima richiesta).

- J.3** Lo svincolo definitivo della garanzia di cui al sopraesteso comma J.1 avverrà decorsi 15 (quindici) giorni dalla data dell'avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni da ciascuna di essere garantita con restituzione a Italpizza dell'originale della fidejussione di cui al sopraesteso comma J.1, fidejussione che, in ogni caso, per effetto dell'adempimento delle obbligazioni garantite, dovrà ritenersi definitivamente estinta ed inefficace.
- J.4** Fermo restando quanto previsto al sopraesteso comma J.2, nel caso in cui si determinino i presupposti, ai sensi del sopraesteso comma J.1, per la escussione della fidejussione, il Comune, anteriormente alla escussione medesima, sarà tenuto a contestare l'inadempimento a Italpizza mediante atto scritto, convocandola contestualmente per una verifica in contraddittorio in ordine al contenuto della contestazione. Decorso il termine di giorni 60 (sessanta) dal ricevimento da parte di Italpizza della contestazione di inadempimento di cui al presente comma J.4, il Comune, ove reputi, a proprio insindacabile giudizio, che l'inadempimento contestato permanga e non si siano determinate le condizioni per una soluzione condivisa, avrà piena facoltà di procedere alla escussione della fidejussione di cui al presente articolo J.

Articolo K - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli Immobili di cui alla premessa (III) o alla premessa (IV), dovrà essere comunicato dall'alienante o dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Il presente onere di comunicazione cesserà contestualmente alla cessazione della successione di cui al sopraesteso articolo I.

Articolo L - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi 14 articoli.

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto saranno sostenuti integralmente da Italpizza. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione e

conseguenti tutte sono a carico di Italpizza. All'uopo, Italpizza chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo M - Allegati.

Costituiscono parte integrante e costitutiva del presente Atto di Accordo, anche se ad esso non materialmente uniti, i seguenti documenti ed elaborati, depositati presso il Comune di Modena:

Allegato A: Piano Industriale di Italpizza s.p.a. periodo 2017-2022.

Allegato B: Tavola unica portante la rappresentazione grafica del Progetto Unitario di Intervento comprendete gli interventi inerenti lo Stabilimento Esistente, gli Edifici Esistenti e la realizzazione del Polo Logistico di Italpizza in Modena località San Donnino.

Allegato C: Elaborati, parte integrante dei relativi titoli abilitativi, inerenti: (i) l'ampliamento dello Stabilimento Esistente, autorizzato mediante permesso di costruire in deroga (titoli abilitativi 1725/2017 e 2268/2017 del 10 luglio 2017; successive varianti); (ii) la riqualificazione degli Edifici Esistenti (titolo abilitativo 3566/2017) - Lotto 1 del Progetto Unitario di Intervento per l'Ampliamento dello Stabilimento Italpizza.

Allegato D: Progetto dell'intervento Lotto 2 da realizzarsi sull'Area di Ampliamento e sull'Area ST2, previa approvazione di variante urbanistica ai sensi dell'articolo A-14 bis l.r. 20/2000 (pratica DOMWEB 2651/2018; permesso di costruire numero 2588/2018).

Allegato E: Estratto dalla planimetria catastale recante individuazione grafica dello Stabilimento Esistente.

Allegato F: Estratto dalla planimetria catastale recante individuazione grafica dell'Area Moro.

Allegato G: Estratto dalla planimetria catastale recante individuazione grafica dei Nuovi Immobili.

Articolo N - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla attività istruttoria dei procedimenti indicati in atto. Il presente Atto di Accordo costituirà parte integrante degli elaborati da sottoporre alla Conferenza di servizi di cui al sopraesteso articolo C e sarà assoggettato alle forme di pubblicità previste per delibere di approvazione degli strumenti medesimi.

Modena, li _____

Comune di Modena
Il Sindaco
(Gian Carlo Muzzarelli)

Italpizza s.p.a.
Il Presidente
()

Comune di Modena
La Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale
e Rigenerazione Urbana
(dott. ing. Maria Sergio)

Gi.Crem. S.p.a.
Il Presidente e Amministratore Delegato
()

Comune di Modena
Il Dirigente del Servizio
Progetti Complessi e Politiche Abitative
(dott. ing. Michele Tropea)

Moro S.r.l.
Il Consigliere di Amministrazione Delegato
()

Addendum

ad Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241, a valere tra

Comune di Modena, con sede in 41121 Modena MO alla piazza Grande 16, codice fiscale e partita iva 00221940364, indirizzo posta elettronica certificata - PEC comune.modena@cert.comune.modena.it, agente in persona del Sindaco pro tempore Gian Carlo Muzzarelli, nato a il , del Dirigente del Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana Maria Sergio, nata a il e del Dirigente del Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative Michele Tropea, nato a il , tutti domiciliati per la carica presso la sede dell'Ente che rappresentano, autorizzati alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Modena n. _____ del _____, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "*Comune*", da una parte,

e

Italpizza s.p.a., con sede legale in 41126 Modena MO alla via Gherbella 454/A, frazione San Donnino, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 03095170365, numero REA MO-357681, indirizzo posta elettronica certificata - PEC amministrazione@cert.italpizza.it, agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato , domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data 5 ottobre 2017, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Italpizza*", dall'altra parte,

dato atto che (I)

- I.1** in data 10 maggio 2019, Italpizza Spa, Gi.Crem Spa e Moro Srl hanno presentato al Comune una proposta di "*Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241*" acquisita agli atti del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana al prot.144574 del 15 maggio 2019 (nel seguito "*Atto di Accordo*"), Atto di Accordo funzionale a disciplinare il percorso procedimentale volto alla trasformazione urbanistico-edilizia di parte delle aree in rispettiva proprietà e disponibilità poste in Modena alla Via Gherbella 448;
- I.2** l'Atto di Accordo definisce le forme di collaborazione in partenariato pubblico privato (PPP) tra il Comune da una parte, Italpizza s.p.a., Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l., ciascuna per quanto di rispettiva competenza, dall'altra parte, per la attuazione dell'intervento di

riqualificazione e ampliamento graficamente individuato (secondo le definizioni riportate da esso Atto di Accordo) dal Progetto Unitario, dal Progetto Lotto 1, dal Progetto Lotto 2, e dal Piano Industriale, volto a promuovere e incentivare un progetto di crescita di impresa che renda possibile l'adeguamento strutturale, sia sotto il profilo del supporto logistico, sia sotto il profilo della impiantistica produttiva, dello Stabilimento Esistente e dagli Edifici Esistenti;

considerato che (II)

- II.1** nelle more del definitivo affinamento dei contenuti dell'Atto di Accordo da stipularsi dal Comune con gli Interventori, il Comune e Italpizza, anche in considerazione dello stato di avanzamento dell'iter di procedimenti già in corso richiamati nel testo dell'Atto di Accordo, hanno avuto contezza (con riferimento ad alcune delle clausole dell'Atto di Accordo che, ai sensi del comma B.1 dell'articolo B del medesimo Atto di Accordo, afferiscono esclusivamente posizioni soggettive del Comune e di Italpizza, con esclusione di qualsivoglia coinvolgimento diretto in esse di Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l.) della necessità o comunque della opportunità di adeguare il testo dell'Atto di Accordo per meglio specificare, definire e chiarire i contenuti di alcuni tra gli impegni gravanti Italpizza (e soltanto questa);
- II.2** l'adeguamento di cui al precedente comma II.1 non coinvolge in alcun modo la posizione e gli impegni da assumersi con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo da parte di Gi.Crem. s.p.a. e Moro s.r.l. nei confronti del Comune o della stessa Italpizza, rimanendo invariati detti impegni rispetto a quanto definito con il testo dell'Atto di Accordo;
- II.3** la novazione parziale delle obbligazioni che verranno assunte da Italpizza nei confronti del Comune con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo è, per contro, definita, nei suoi contenuti, da quanto previsto dalla parte dispositiva del presente Addendum;

tanto premesso, ritenuto e considerato

tra Comune di Modena da una parte e

Italpizza s.p.a dall'altra parte

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Conferma delle premesse. Dichiarazioni delle Parti.

- 1.1** Le premesse, formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente Addendum evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella sua stipulazione.
- 1.2** Le Parti concordano che, fermo restando quanto previsto al successivo comma 1.4, le clausole dell'Atto di Accordo esplicitamente richiamate agli articoli successivi del

presente Addendum vengano modificate o integrate in conformità a quanto previsto ai medesimi successivi articoli del presente Addendum nell'ambito del rapporto da instaurarsi, in forza di detto Atto di Accordo, tra Comune e Italpizza, escluso ogni riflesso sulle ulteriori parti dell'Atto di Accordo che coinvolgono direttamente le posizioni di Gi.Crem. s.p.a. e di Moro s.r.l..

1.3 Le modifiche o integrazioni di cui al comma 1.2 hanno effetto a far data dalla stipula del presente Addendum, sempre che, a quella data, sia stato stipulato l'Atto di Accordo.

1.4 Le Parti, una volta che questo sia stato stipulato, confermano la validità e l'efficacia dell'Atto di Accordo come integrato e parzialmente modificato dal presente Addendum per quanto attiene il rapporto tra Comune e Italpizza da instaurarsi in forza di detto Atto di Accordo, escluso ogni riflesso sulle altre parti dell'Atto di Accordo. Le clausole dell'Atto di Accordo non esplicitamente richiamate dagli articoli seguenti rimangono invariate, fermo restando quanto fosse eventualmente necessario ed opportuno ai fini del miglior coordinamento logico e lessicale delle disposizioni dell'Atto di Accordo qui non richiamate con quelle di cui agli articoli successivi del presente Addendum. Le premesse del presente Addendum si affiancano e, ove opportuno, integrano le premesse dell'Atto di Accordo.

1.5 Le Parti danno atto che, al fine di rendere immediata la lettura delle modifiche o integrazioni apportate dal presente Addendum all'Atto di Accordo, dette modifiche o integrazioni vengono enfatizzate in carattere grassetto nel corpo dei comma degli articoli dell'Atto di Accordo sui quali il presente Addendum interviene, corpo che viene integralmente riprodotto in carattere corsivo nelle parti non oggetto di intervento. I comma o gli articoli che vengono integralmente sostituiti sono riprodotti in carattere corsivo nella loro nuova versione.

Articolo 2 - Modifiche e integrazioni al comma C.1 dell'articolo C dell'Atto di Accordo.

Il comma C.1 dell'articolo C dell'Atto di Accordo viene modificato come segue.

" C.1 Il Comune e il Proponente dichiarano e danno atto che gli elaborati descrittivi, progettuali e planivolumetrici che si allegano al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante quale "Allegato D", anche se ad esso materialmente non uniti, denominati "Progetto di intervento per l'ampliamento di stabilimento industriale esistente sito in Modena località San Donnino alla via Gherbella. Procedimento articolo A-14-bis legge regionale 20/2000 per favorire attività produttive. Infrastrutture di collegamento e realizzazione sottopasso stradale - Lotto 2 del Progetto Unitario di Ampliamento dello Stabilimento Italpizza s.r.l" (nel contesto del presente Atto di Accordo indicati anche, per brevità, come

"Progetto Lotto 2"), sono per essi funzionali sia alla corretta integrazione dell'intervento di qualificazione con il tessuto esistente, sia alla realizzazione del layout produttivo in progetto di cui alla sopraesesa premessa. Il Comune e il Proponente dichiarano e danno altresì atto che il Progetto Lotto 2 costituente Allegato D al presente Atto di Accordo, fatte salve le definitive determinazioni in sede di deliberazione in ordine alla variante di cui al presente articolo C, si presenta compatibile con l'assetto urbanistico e edilizio del sito nonché coerente con gli obiettivi definiti dalla premessa del presente Atto di Accordo, con le esigenze di qualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio, con il miglioramento dell'assetto dotazionale, con la salvaguardia e l'incremento dell'occupazione. Il Comune, anche per mezzo della deliberazione di **Giunta Comunale** che ha approvato il presente Atto di Accordo, dichiara e dà atto, in forza delle considerazioni di cui alla sopraesesa premessa, che nell'intervento prefigurato dal Progetto Lotto 2 ricorrono i requisiti di cui all'articolo A-14-bis legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e che, di conseguenza, sussistono i presupposti normativi per la attivazione del procedimento volto a demandare al Consiglio Comunale la valutazione in ordine alla approvazione di variante al vigente strumento urbanistico del Comune di Modena con contenuti tali da consentire l'attuazione per intervento diretto convenzionato del Progetto Lotto 2, ai sensi dell'articolo A-14-bis della richiamata legge regionale 24 marzo 2000 n. 20".

Articolo 3 - Sostituzione del comma D.3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

Il comma D.3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo viene integralmente sostituito dal testo seguente.

"D.3 Sulla base dello schema planimetrico di assetto delle dotazioni obbligatorie di parcheggi pubblici P.P. generate dagli interventi sul Polo Logistico e sugli Edifici Esistenti rassegnato da Italpizza agli atti del Comune in data _____ e acquisito al protocollo n. ____ del _____ (schema ove vengono allocati 24 stalli per parcheggi pubblici in precedenza non individuati) la dotazione complessiva di parcheggi pubblici (pari a 102 -centodieci- P.P. realizzati o da realizzarsi e a 89 -ottantanove- P.P. per i quali Gi.Crem, ottenendone ristoro da Italpizza, ha provveduto alla monetizzazione) può ritenersi assolta. Nel caso in cui, a seguito di successivi approfondimenti istruttori, la dotazione obbligatoria di parcheggi pubblici risultasse non essere rispettata, nella quantità complessiva sopra

indicata, i parcheggi pubblici costituenti dotazione obbligatoria non realizzati dovranno essere oggetto di monetizzazione antecedentemente al rilascio dell'Autorizzazione Unica".

Articolo 4 – Integrazioni al comma D.4 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

Il comma D.4 dell'articolo D dell'Atto di Accordo viene integrato come segue.

" D.4 *Fermo restando quanto previsto al successivo articolo E, Italpizza assume nei confronti del Comune l'impegno, una volta che sia stato pubblicato sul BURERT l'avviso di approvazione della variante di cui al precedente comma D.2, a dar corso, a propria cura e integralmente a proprie spese, acquisendo le eventuali autorizzazioni necessarie nell'ambito di procedimento distinto e autonomo rispetto al procedimento di rilascio della Autorizzazione Unica di cui al comma C.7 del precedente articolo C, all'intervento di rinaturazione del corridoio ecologico del Torrente Tiepido mediante messa a dimora di essenze autoctone, in piena conformità a quanto previsto dal Progetto Lotto 2 e recepito dal presente Atto di Accordo. Italpizza, anteriormente all'inizio dell'intervento, dovrà acquisire la totalità delle autorizzazioni necessarie per intervenire in un'area che è sottoposta ai vincoli ambientali e paesaggistici di cui alla sopraesposta premessa (IV). Le Parti danno atto e dichiarano che la completa attuazione dell'intervento di cui al presente comma D.4: (i) costituisce obbligo specifico per Italpizza traente titolo dal presente Atto di Accordo; (ii) non costituisce condizione per la attestazione della conformità edilizia e agibilità dell'intervento da attuarsi sull'Area di Ampliamento; (iii) è affatto autonoma, sotto il profilo giuridico, rispetto al titolo abilitativo che verrà rilasciato per la esecuzione dell'intervento sull'Area di Ampliamento; (iv) potrà essere collaudata sia anteriormente che successivamente alla conclusione dei lavori che verranno eseguiti sull'Area di Ampliamento, in ragione della insussistenza di un nesso funzionale tra i due interventi attuativi. **Le Parti danno atto che gli oneri per la naturalizzazione del corridoio ecologico del Torrente Tiepido mediante messa a dimora di essenze autoctone, in piena conformità a quanto previsto dal Progetto Lotto 2 e a quanto recepito dal presente Atto di Accordo, da realizzarsi a totale cura e spese di Italpizza, sono stati stimati complessivamente in euro 80.000,00 (ottantamila/00). Italpizza, a garanzia della realizzazione dell'intervento, dovrà, consegnare al Comune, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica funzionale al rilascio dell'Autorizzazione Unica, idonea fidejussione per gli***

importi, alle condizioni e secondo le modalità disciplinate dall'Articolo J del presente Atto di Accordo".

Articolo 5 – Sostituzione dell'Articolo J dell'Atto di Accordo.

L'articolo J dell'Atto di Accordo viene integralmente sostituito dal testo seguente.

"Articolo J - Garanzie.

J.1 *L'impegno alla stipula, da parte del Comune, della Convenzione funzionale al rilascio della Autorizzazione Unica convenzionata di cui al comma C.7 del precedente articolo C, è sospensivamente condizionato alla contestuale consegna al Comune, da parte di Italpizza, di fidejussione in favore di esso Comune, a garanzia delle obbligazioni di pagamento delle somme previste dal presente Atto di Accordo e dalla medesima Convenzione diverse da quelle che verranno pagate immediatamente all'atto della stipula. La fidejussione potrà essere o bancaria o assicurativa e dovrà essere stipulata da Italpizza con primario Istituto di credito o primaria Compagnia di assicurazione.*

J.2 *La garanzia fideiussoria di cui al precedente comma J.1 dovrà essere prestata per un importo pari al costo complessivo stimato per la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali e dotazionali nonché per la realizzazione delle opere a verde pubblico o di uso pubblico, compresa la loro manutenzione sino all'attecchimento, come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo presentato per il rilascio del permesso di costruire, o comunque posto agli atti del settore. La fidejussione dovrà altresì garantire un importo ulteriore, pari al 5% dell'importo calcolato in conformità a quanto previsto dal capoverso precedente, a copertura parametrica dell'eventuale maggiore spesa da sostenersi per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere (da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico), per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori nonché a copertura del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte. E' facoltà del Comune richiedere la prestazione di più fideiussioni in relazione agli interventi che dovranno essere garantiti, fermo restando l'importo complessivo da calcolarsi in conformità a quanto previsto dal presente comma J.2.*

J.3 *Le garanzie fideiussorie, dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice*

civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo comma J.5 nell'ambito dei rapporti tra Comune e Italpizza.

J.4 La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata di opere, nella misura massima del 80% dell'importo delle opere collaudate. Il rimanente importo (20%) verrà svincolato, sempre tramite comunicazione scritta del Comune, una volta ultimati tutti gli interventi, a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere. Per tutto quanto non previsto troveranno applicazione, in quanto compatibili, le norme in materia di garanzie definitive per l'esecuzione dei lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 50/2016.

J.5 Fermo restando quanto previsto ai sopraestesi comma J.2 e J.3, nel caso in cui si determinino i presupposti, ai sensi del sopraesteso comma J.1, per la escussione della fidejussione, il Comune, anteriormente alla escussione medesima, sarà tenuto a contestare l'inadempimento a Italpizza mediante atto scritto. Decorso il termine di giorni 60 (sessanta) dal ricevimento da parte di Italpizza della contestazione di inadempimento di cui al presente comma J.5, il Comune, ove reputi, a proprio insindacabile giudizio, che l'inadempimento contestato permanga e non si siano determinate le condizioni per una soluzione condivisa, avrà piena facoltà di procedere alla escussione della fidejussione di cui al presente articolo J".

Articolo 6 - Integrazione dell'articolo L dell'Atto di Accordo.

L'articolo L dell'Atto di Accordo viene integrato come segue.

"Articolo L - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi 14 articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto saranno sostenuti integralmente da Italpizza. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione e conseguenti tutte sono a carico di Italpizza. All'uopo, Italpizza chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia. Italpizza dovrà corrispondere al Comune di Modena, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, i diritti di segreteria -spese istruttorie forfettarie per atti complessi- pari a euro 4.000 (quattromila/00)".

Articolo 7 – Soppressione di alcuni punti dalla premessa (X) dell'Atto di Accordo.

Dalla premessa dell'Atto di Accordo vengono eliminati i punti X.5, X.6 e X.7 della premessa (X), punti che per maggiore chiarezza vengono di seguito riprodotti.

- "X.5 nel caso in cui, entro il termine previsto per il collaudo delle opere di urbanizzazione dalla Convenzione che regolerà la fase attuativa della Autorizzazione Unica convenzionata per la realizzazione del Polo Logistico, si determinino i presupposti in forza dei quali Italpizza sia nelle condizioni di individuare una o più aree che il Comune reputi idonee, per ubicazione e conformazione, alla realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) ulteriori rispetto a quelli di cui al precedente punto X.2, Italpizza darà corso alla presentazione di titolo abilitativo in variante per la effettiva realizzazione di detti ulteriori parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP);*
- X.6 laddove si determinino i presupposti di cui al precedente punto X.5, Italpizza avrà la possibilità di rideterminare in diminuzione il numero di parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) oggetto di monetizzazione, per una quantità corrispondente a quella da realizzarsi ai sensi del medesimo punto X.5;*
- X.7 nel caso in cui alla data prevista per il collaudo di cui al precedente punto X.5 non si siano determinate le condizioni per la realizzazione degli ulteriori parcheggi pubblici di urbanizzazione (PP) di cui al medesimo punto X.5, le monetizzazioni di cui ai punti X.1 e X.4 si consolideranno definitivamente".*

Articolo 8 - Durata dell'Addendum.

Il presente Addendum accede all'Atto di Accordo e avrà efficacia tra le Parti a tempo indeterminato, sino alla integrale realizzazione della totalità delle opere e degli interventi previsti dall'Atto di Accordo e sino a quando non risultino adempiuti tutti gli impegni che in esso trovano titolo.

Articolo 9 - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Addendum redatto nella forma della scrittura privata potrà essere registrato presso la competente Agenzia delle Entrate, integralmente nei suoi 9 articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto, derivanti da incarico conferito da Italpizza, saranno da questa sostenute. Le spese per la eventuale registrazione e conseguenti tutte sono a carico di Italpizza che all'uopo chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Modena, li _____

Comune di Modena
Il Sindaco
(Gian Carlo Muzzarelli)

Italpizza s.p.a.
Il Presidente
()

Comune di Modena
La Dirigente del Settore Pianificazione
e Sostenibilità Urbana
(dott. ing. Maria Sergio)

Comune di Modena
Il Dirigente del Servizio
Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative
(dott. ing. Michele Tropea)



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N. 20 E DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E RELATIVO ADDENDUM - APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 4609/2019, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 19/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

OGGETTO: ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N. 20 E DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E RELATIVO ADDENDUM - APPROVAZIONE

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 4609/2019.

Modena li, 19/12/2019

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N. 20 E DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E RELATIVO ADDENDUM - APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 4609/2019, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 20/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N. 20 E DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E RELATIVO ADDENDUM - APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 4609/2019, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 21/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 794 del 23/12/2019

**OGGETTO : ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18
DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N. 20 E
DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E
RELATIVO ADDENDUM - APPROVAZIONE**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 07/01/2020 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 23/01/2020

**II SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**