

**CONVENZIONE ATTUATIVA DELL'ARTICOLO 2 COMMA 6 LETTERA C) DEL CAPO PRIMO DELLA
CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 DELLA LR 24/2017 VIA DELLE
SUORE COMPARTO DENOMINATO "AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO E DI
SERVIZI CPC-MCAM" RELATIVA ALLA GESTIONE DEL PARCHEGGIO MULTIPIANO**

Il giorno _____ viene stipulata la presente Convenzione tra

COMUNE DI MODENA, con sede in Modena, Piazza Grande n. 16, Codice Fiscale 00221940364, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC comune.modena@cert.comune.modena.it (nel seguito del presente atto indicato anche come "**Comune**") in persona _____, nata a _____ il _____, domiciliata per la carica e la qualifica presso il Comune di Modena, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Patrimoniale _____, giusta le attribuzioni conferite con disposizione, prot. n. 39825 del 29/01/2026 di delega di funzioni del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Patrimoniali Tributi e riscossioni, dott.ssa Stefania Storti, e da deliberazione Giunta Comunale n. _____ del _____

e

C.P.C. S.R.L., con sede legale in Modena, Via del Tirassegno 55, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena 00157040361, numero REA MO-96312, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC cpcgroup@legalmail.it, capitale sociale Euro 3.840.406,00 (tremilionioctocentoquarantamilaquattrocentosei), interamente versato, Società costituita in Italia e di nazionalità italiana, con unico socio, in persona del Dott. Sebastiano Rio nella sua qualità di Consigliere Delegato della società stessa, autorizzato alla firma del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione del _____ al cui verbale viene fatto formale riferimento e rinvio (nel seguito del presente atto indicata anche come "**CPC**");

PREMESSO

- **CHE** con atto per Notaio Nicolini del 13 marzo 2024 rep. 34.253/16.719, registrato a Modena in data 26/03/2024 al num. 7624 e trascritto a Modena in data 26/03/2024 al n. Particolare 6671 del reg. particolare, il Comune di Modena, CPC, MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS S.R.L. (nel seguito del presente atto indicata anche come "MCAM") ed INNOVATIVE SOLUTIONS SRL (nel seguito del presente atto indicata anche come "INNOVATIVE"), hanno sottoscritto un nuovo accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge n.241/1990, in sostituzione di un precedente accordo procedimentale per Notaio Nicolini del 20 gennaio 2022 rep. N. 32.383/15.489, con il quale CPC, MCAM e INNOVATIVE si sono impegnate, per quanto di rispettiva competenza, ad attivare e concludere percorsi procedurali funzionali a realizzare l'Intervento attraverso due distinti ed autonomamente funzionali interventi di trasformazione urbanistico-edilizio quali: 1) l'intervento di ampliamento industriale e produttivo del comparto CPC che sarebbe stato approvato a seguito della presentazione al Comune di Modena da parte di MCAM, CPC e INNOVATIVE di apposito progetto ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. b) della LR n.24/2017 e 2) l'intervento di realizzazione di fabbricato ad uso turistico-ricettivo che sarebbe stato approvato a seguito della presentazione al Comune di Modena da parte di INNOVATIVE di proposta in risposta all'Avviso pubblico di manifestazione di interesse di cui alla delibera del CC n. 49/2023 preordinata alla conclusione di un accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della LR n.24/2017;
- **CHE** ad esito dell'avvenuta presentazione della nuova proposta progettuale da parte di MCAM, CPC e INNOVATIVE con riguardo al primo intervento riguardante l'ampliamento industriale e produttivo del comparto CPC, con Deliberazione n. 26 del 4/04/2024 il Consiglio Comunale ha dichiarato **i)** la sussistenza di prioritario interesse pubblico all'approvazione del progetto per "l'Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC-MCAM" ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. b) della LR

n.24/2017; **ii)** espresso parere favorevole alla localizzazione dell'opera pubblica, approvando gli elaborati di riferimento; **iii)** espresso l'assenso all'approvazione del procedimento unico ex art. 53, comma 1 lett. b) della LR n. 24/2017 di cui sopra, comprensivo di quattro permessi di costruire e **iv)** approvato lo schema di convenzione urbanistica;

- **CHE** in data 04/07/2024 (Prot.n. 264359 del 04/07/2024 Clas. 06.03.01, fasc. 2024/234) veniva adottata la "Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria, svolta in forma simultanea ed in modalità sincrona, ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90 e dell'art. 53 comma 9 della L.R. 24/2017. Approvazione progetto. Procedimento unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017, per l'approvazione del progetto esecutivo denominato "ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC-MCAM" - Via delle Suore pratiche edilizie nn. 188/2024; 189/2024; 190/2024 e 191/2024", concludendo pertanto positivamente il Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017, per l'approvazione del progetto definitivo di ampliamento del predetto comparto industriale;
- **CHE** divenuta efficace la predetta Determinazione, il Comune di Modena da una parte e CPC, MCAM ed INNOVATIVE dall'altra, con atto per Notaio Nicolini del 31 luglio 2024 rep. 34.724/17.041, registrato a Modena in data 05/08/2024 al num. 21583 e trascritto a Modena in data 05/08/2024 al n. Particolare 18307-18311 del reg. particolare, hanno sottoscritto una convenzione urbanistica relativa al Procedimento Unico art. 53 della LR 24/2017 Via delle Suore comparto denominato "Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC-MCAM" (nel seguito del presente atto indicata anche come "**Convenzione Urbanistica**") e che il Comune di Modena ha quindi rilasciato i seguenti titoli abilitativi: Permesso di costruire n. 188/2024, 189/2024, 190/2024, 191/2024;
- **CHE** in virtù del Permesso di Costruire n. 191/2024, è stato realizzato il parcheggio multipiano identificato catastalmente _____ (nel seguito del presente atto indicato anche come "**Parcheggio Multipiano**");
- **CHE** in data 27 marzo 2026 per atto Notaio Dario Cortucci di Milano Rep. n.58033e Racc. n.27960, MCAM si è scissa parzialmente mediante assegnazione a CPC di un complesso di beni e rapporti giuridici, ivi compreso il Parcheggio Multipiano;
- **CHE** con atto _____ CPC in ottemperanza alle previsioni contenute nella Convenzione Urbanistica ha ceduto gratuitamente al Comune di Modena i parcheggi pubblici compresi al piano terra del Parcheggio Multipiano con relativa area di sedime nonché le aree di accesso dalla strada pubblica schematizzati nell'allegato A alla Convenzione Urbanistica denominato "Cessioni U1 e U2" ("**Atto di Cessione**");
- **CHE** il Parcheggio Multipiano si compone quindi di una parte ad uso pubblico costituita dal piano terra e distinta al _____, foglio _____ particelle _____) nonché da una parte ad uso privato (parcheggi pertinenziali al comparto industriale CPC), costituita dai piani 1, 2 e 3 nonché dal piano seminterrato nel quale è collocata la vasca antincendio;
- **CHE** con l'Atto di Cessione è stata anche costituita servitù di pubblico passaggio a carico di aree di proprietà comunale da destinarsi ad area di accesso e manovra al Parcheggio Multipiano nonché per la gestione delle manutenzioni della vasca antincendio posta al piano seminterrato a vantaggio di CPC come previsto dall'allegato A alla Convenzione Urbanistica denominato "Servitù di passaggio reti e sottoservizi";
- **CHE** ai sensi di quanto previsto all'art. 2 comma 5 del Capo Primo della Convenzione Urbanistica, le aree di accesso esterne a Parcheggio Multipiano e gravate da servitù di passaggio, identificate catastalmente al foglio 85, mappali 105-106 soggette a frazionamento, ancorché di proprietà comunale restano a totale cura e spese di CPC o aventi causa (nel seguito del presente atto indicate anche come "**Aree di Accesso Esterne Gravate da Servitù di Passaggio**");

- **CHE** l'art. 2 comma 6 del Capo Primo della Convenzione Urbanistica ha altresì disciplinato in dettaglio la regolazione di dette aree;
- **CHE** il Comune di Modena e CPC intendono con il presente atto dare attuazione alle previsioni contenute nella Convenzione Urbanistica con riguardo alla gestione del Parcheggio Multipiano

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue:

1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE E MODALITÀ DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO MULTIPIANO

La presente convenzione ha per oggetto la gestione del Parcheggio Multipiano da parte del Comune di Modena e di CPC nonché dei suoi aventi causa.

CPC provvederà a propria cura e spese a realizzare una recinzione del Parcheggio Multipiano per ragioni di sicurezza.

L'accesso al piano terra del Parcheggio Multipiano, destinato ad uso pubblico e di proprietà del Comune di Modena, sarà consentito attraverso l'apertura di un cancello che verrà installato a cura e spese di CPC; l'accesso ai parcheggi posti ai piani superiori verrà regolato da una sbarra automatica gestita in autonomia da CPC. Non è prevista la messa a sistema dell'automazione del parcheggio con il sistema di teleprenotazione nonché il pagamento della sosta all'interno del Parcheggio Multipiano.

3. TEMPISTICHE ED ORARI DI APERTURA DEL PARCHEGGIO MULTIPIANO

Il Parcheggio Multipiano sarà fruibile dagli utenti, ad esito del necessario collaudo, a far data dal _____.

Il parcheggio è previsto per la sosta delle autovetture sulla base della segnaletica orizzontale e verticale predisposta.

Il piano terra del Parcheggio Multipiano, destinato ad uso pubblico, rimarrà aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 5.00 alle ore 23.00, il sabato dalle ore 6.00 alle ore 18.00 e la domenica dalle ore 7.00 alle ore 13.00; la gestione di tale operatività è di competenza di CPC. In concomitanza di eventi specifici, previa richiesta formulata dal Comune di Modena, nei giorni di sabato e domenica potrà disporsi l'apertura anticipata alle ore 05.00.

Al di fuori degli orari di apertura del Parcheggio Multipiano la sbarra automatica ed i cancelli di chiusura esterna non consentiranno l'ingresso e l'uscita di persone e/o macchine.

Eventuali ulteriori richieste del Comune di Modena di utilizzo del Parcheggio Multipiano per eventi speciali verranno discusse caso per caso tra le Parti.

4. ONERI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO MULTIPIANO - UTENZE

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le spese di pulizia dei piani 1, 2 e 3 del Parcheggio Multipiano nonché delle Aree di Accesso Esterne Gravate da Servitù di Passaggio sono a carico di CPC, ivi comprese le manutenzioni di urgenza quali a titolo esemplificativo e non esaustivo gli interventi necessari alla messa in sicurezza e quindi la copertura di buche nonché la manutenzione del verde circostante mentre rimangono in carico al Comune di Modena gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria (nel caso di interventi comuni le spese saranno ripartite sulla base delle quote millesimali di proprietà), nonché le spese di pulizia relativi al piano terra.

Per oneri di manutenzione ordinaria si intendono gli interventi relativi alla struttura, agli impianti secondo quanto stabilito in termini generali dalle normative e tali da assicurare il perfetto stato di

manutenzione e di conservazione del Parcheggio Multipiano. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti interventi manutentivi:

- manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione;
- tinteggiatura delle pareti e soffitti interni;
- riparazione della pavimentazione;
- trattamenti di eradicazione delle erbe infestanti.

La manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico (vasca antincendio) sono a totale carico di CPC.

L'utilizzo dei servizi igienici posti al piano terra del Parcheggio Multipiano verrà gestito dal Comune di Modena che si farà carico degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché della relativa pulizia.

I costi per le utenze per energia elettrica ed acqua relativi al piano terra del Parcheggio Multipiano di proprietà del Comune di Modena si intendono a carico di quest'ultimo, mentre quelle relative ai piani 1, 2 e 3, alle Aree di Accesso Esterne Gravate da Servitù di Passaggio nonché al seminterrato sono a carico di CPC.

5. RISPETTO DELLE NORMATIVE VIGENTI

Le Parti devono attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relative all'igiene e alla sicurezza nei luoghi di lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle norme previdenziali e assistenziali alle norme di prevenzione incendi.

Le Parti si obbligano a definire concordemente il piano di evacuazione e ad apporre idonea cartellonistica.

6. GARANZIE ASSICURATIVE

CPC si impegna a stipulare e mantenere attiva, per tutta la durata della Convenzione, i) idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) a copertura di eventuali danni a persone o cose derivanti dalla gestione e manutenzione dei parcheggi pertinenziali del Parcheggio Multipiano nonché ii) una polizza assicurativa contro i danni all'immobile (incendio, eventi atmosferici, atti vandalici) con massimale adeguato al valore di ricostruzione del Parcheggio Multipiano.

Il Comune di Modena si impegna a stipulare e mantenere attiva, per tutta la durata della Convenzione, i) idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) a copertura di eventuali danni a persone o cose derivanti dalla gestione e manutenzione dei parcheggi pubblici posti al piano terra del Parcheggio Multipiano, identificati catastalmente al Foglio _____ Mappale _____ nonché ii) una polizza assicurativa contro i danni all'immobile (incendio, eventi atmosferici, atti vandalici) con massimale adeguato al valore di ricostruzione del Parcheggio Multipiano.

7. VIGILANZA E CONTROLLO

Il Comune, attraverso i propri uffici competenti, ha facoltà di effettuare controlli e verifiche sul rispetto degli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

8. SUBENTRO E TRASFERIMENTO

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, delle porzioni di Parcheggio Multipiano di proprietà, CPC si impegna a darne preventiva comunicazione al Comune di Modena ed a far subentrare il cessionario o avente causa in tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

9. DISPOSIZIONI FINALI E FORO COMPETENTE

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore. Per ogni controversia è competente esclusivo il Foro di Modena.

10. SPESE

Le spese della presente Convenzione sono a carico di CPC.