

ACCORDO PROCEDIMENTALE
AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990
“AMPLIAMENTO DEL COMPARTO INDUSTRIALE PRODUTTIVO E DI
SERVIZI CPC”

TRA

- **Provincia di Modena**, con sede in Modena (MO) al viale Martiri della Libertà n. 24, codice fiscale 01375710363, indirizzo posta elettronica certificata - PEC provinciadimodena@cert.provincia.modena.it, agente in persona del Dirigente del Servizio Programmazione Urbanistica Scolastica e Trasporti dott. ing. _____, giusta delega atto n. _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, che sottoscrive il presente atto in virtù di Atto _____, posto agli atti del Comune, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Provincia*",

E

- **Comune di Modena**, con sede in 41121 Modena (MO) alla piazza Grande n. 16, codice fiscale e partita IVA 00221940364, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC comune.modena@cert.comune.modena.it, agente in persona della Direttrice Generale, dott.ssa _____, nato/a a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione _____ e delega del Sindaco prot. _____ agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche come "*Comune*",

E

- **Società C.P.C. S.r.l.**, con sede in Modena alla via Via del Tirassegno 55 codice fiscale e partita iva 00157040361 indirizzo di posta elettronica certificata - PEC cpcgroup@legalmail.it agente in persona del legale rappresentante Franco Iorio nato a _____ domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con procura, nel seguito del presente atto indicata anche come "*CPC*" o "*Proponente*",

E

- **Società Innovative Solutions S.r.l.**, con sede in _____ alla via _____, codice fiscale e partita iva _____, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC _____, agente in persona del _____ legale rappresentante _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con _____, nel seguito del presente atto indicata anche come “*Innovative*” o “*proprietario*”,

(Stipula l'atto)

E

- **Società Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l.**, con sede in _____ alla via _____, codice fiscale e partita iva _____, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC _____, qui rappresentata dalla Società Franco Iorio S.r.l., con sede in _____ alla via _____, codice fiscale e partita iva _____, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC _____, in persona del legale rappresentante Franco Iorio, nato a _____ il _____, domiciliato presso la sede della Società che rappresenta, autorizzato in forza di mandato conferito con atto del 23 giugno 2021 e che debitamente tradotto in lingua italiana, come da verbale di giuramento ricevuto dal notaio ____ di _____ in data _____ rep. _____ si allega sotto la lettera _____ al presente atto; nel seguito del presente atto indicata anche come “*Mitsubishi*” o “*proprietario*” o “*MCAM*”),

(da Mandato)

E

- **Società Franco Iorio S.r.l.** con sede in _____ alla via _____, codice fiscale e partita iva _____, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC _____, agente in persona del _____ legale rappresentante _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con _____, nel seguito del presente atto indicata anche come “*Iorio*” o “*proprietario*”,

(Stipula l'atto)

E

- **Società Bergamini Paolo S.r.l.**, con sede in _____ alla via _____, codice fiscale e partita iva _____, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC _____, agente in persona del _____ legale rappresentante _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con _____, nel seguito del presente atto indicata anche come “*Bergamini*” o “*proprietario*”),

(Stipula l'atto)

(nel seguito tutti definiti congiuntamente anche le “*Parti*”)

PREMESSO CHE:

1. CPC è un'azienda tecnologica che, da oltre cinquanta anni, si distingue nel settore delle lavorazioni meccaniche e dei materiali compositi in varie aree industriali, a partire dal settore *automotive* fino all'*industrial* e all'aeronautica;
2. nata negli anni Cinquanta, infatti, CPC ha progressivamente differenziato e ampliato la propria attività nel corso del tempo ed è oggi l'unica azienda europea in grado di realizzare il ciclo completo di fabbricazione su materiale composito di pezzi di tutte le tipologie produttive;
3. grazie agli importanti investimenti in tecnologie all'avanguardia e in formazione avanzata, CPC è divenuta un'azienda leader a livello mondiale nella realizzazione di produzioni in cui sono lavorate parti in materiale composito in abbinamento a parti meccaniche;

DATO ATTO CHE:

4. ai fini di una ulteriore implementazione delle proprie attività, tra le quali lo sviluppo di attività di ricerca e innovazione e la creazione di un Centro di Ricerca sulla Progettazione Integrata per Tecnologie di ricerca su Innovazione nei materiali, CPC ha quindi manifestato l'intenzione di realizzare un “*Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC*” (*inde,*

anche l'“**Intervento**”), la cui proposta è stata acquisita agli atti del Settore al prot. nn. 203080 del 06/06/2022, 203856 del 07/06/2022 e 203953 del 07/06/2022 (classifica 06.02, fascicolo 8/2022) e il cui *Masterplan*, **Elaborato A**, allegato al presente atto, in estrema sintesi propone:

- la realizzazione di un ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi pari a circa 35.000 mq di superficie totale di costruito;
 - la realizzazione di un parcheggio multipiano per un numero pari a circa 800 posti auto, comprensivo dei parcheggi di dotazione del comparto;
 - la realizzazione di una torre per servizi e *hospitality* per circa 15.000 mq di superficie totale;
 - la ricollocazione, a totale cura e spese di CPC, della moschea attualmente localizzata nel comparto che sarà oggetto dell'Intervento nella cd. area “*ex Prolatte*”;
 - la ridefinizione dell'accessibilità e della distribuzione complessiva dell'area;
 - ulteriori forme di contribuzione alla città pubblica relative alla sostenibilità e alla compensazione dell'Intervento da sviluppare durante il procedimento autorizzativo;
 - la realizzazione degli spazi finalizzati allo svolgimento delle attività didattiche, di formazione e di ricerca di cui al Protocollo di Intesa già sottoscritto tra CPC e Università di Modena e Reggio Emilia (nel seguito indicata anche come “*Unimore*”);
5. nell'ambito del percorso istruttorio saranno svolti successivi approfondimenti su:
- = la cessione della restante parte dell'area dell'*ex Prolatte* come superficie delle dotazioni complessive e per le compensazioni dell'Intervento;
 - = le capacità edificatorie dei comparti come a tutt'oggi espresse, in particolar modo per l'area *ex Prolatte* e la ripianificazione delle stesse;
 - = tutte le opere fuori comparto relative alla sostenibilità e alla compensazione dell'Intervento;
6. le aree oggetto dell'Intervento sono identificate catastalmente come da tabella sottoriportata:

FG	MAPP	SUB	PROPRIETA'
76	19		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	28		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	29		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	30		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	31		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	32		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	188		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	189	p	CPC Srl
76	190		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	191	p	CPC Srl
76	192		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	193	p	CPC Srl
76	194		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	195		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
76	151		Hera Spa
76	205		Hera Spa
84	90	10	Bergamini Paolo Srl
84	90	14	Bergamini Paolo Srl
84	90	33	Bergamini Paolo Srl
85	10		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
85	33		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
85	54		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
85	55		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
85	130		Hera Spa
85	160		Hera Spa
85	162		Hera Spa
85	164		Hera Spa
85	166		Hera Spa
85	104		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
85	105		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
85	106		Mitsubishi Chemical Advanced Materials
85	28		Innovative Solutions Srl
85	29		Innovative Solutions Srl
85	102		Franco Iorio Srl
85	109		Innovative Solutions Srl
FG	MAPP	SUB	PROPRIETA'
76	95		Comune di Modena
76	99		Comune di Modena
76	sn		Comune di Modena
85	34	p	Comune di Modena
85	98		Comune di Modena
85	100		Comune di Modena
85	99		Comune di Modena
FG	MAPP	SUB	PROPRIETA'
87	1		Innovative Solutions Srl
87	7		Innovative Solutions Srl
87	8		Innovative Solutions Srl
87	78		Innovative Solutions Srl
87	79		Innovative Solutions Srl

7. il tutto meglio identificato nell'**Elaborato B**, “Assetto proprietario”, allegato al presente atto;

8. le suddette società, ovvero **Innovative Solutions S.r.l., Franco Iorio S.r.l. e Bergamini Paolo S.r.l.**, con la sottoscrizione del presente atto, nominano procuratore speciale il legale rappresentante della **Società CPC S.r.l.**, affinché nel nome e nell'interesse delle stesse rappresenti, curi e gestisca l'intero procedimento che porterà all'“Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC”. Tali procure sono disciplinate dal successivo articolo 5 del presente atto;
9. **Franco Iorio**, legale rappresentante della **Società Franco Iorio S.r.l.**, nelle more della conclusione del presente procedimento, dichiara con la sottoscrizione del presente atto, consapevole delle sanzioni penali richiamate dell'art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 in cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di essere stato nominato, in data 23 giugno 2021, con atto redatto in lingua inglese, mandatario della società **Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l.**, con mandato di svolgere in nome e nell'interesse della mandante ogni e qualsiasi attività necessaria per la cura e la gestione dell'intero procedimento che porterà all'“Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC”; **Franco Iorio** si impegna a fornire all'Amministrazione comunale tale mandato, o altra procura speciale, debitamente tradotto in lingua italiana secondo normativa vigente in materia per poter stipulare il presente atto; tale procura dovrà essere presentata prima della stipula del presente atto;
10. con contratto preliminare di vendita, rep. 30.685/14.336, stipulato in data 15 giugno 2021 a ministero notaio Antonio Nicolini, la Società Franco Iorio S.r.l. ha promesso e si è obbligata ad acquistare dalla Società HERA S.p.a., con sede legale in Bologna, Viale Berti Pichat n. 2/4, partiva iva n. 04245520376 il compendio immobiliare posto in Modena dell'estensione approssimativa di mq. 6150, adibito a piazzale di stoccaggio materiali non edificato e identificato catastalmente al foglio 85, mappali:130-160-162-164-166 (*ex* mappali: 132parte- 149parte-152parte 153parte) e al foglio 76, mappali: 151- 205 (*ex* mappale 205parte); nelle more della conclusione del presente procedimento, se non si dovesse pervenire alla stipula definitiva dell'atto di cessione delle suddette aree, Franco Iorio si impegna a fornire all'amministrazione comunale

procura speciale, redatta secondo normativa vigente, entro la stipula del presente atto, per svolgere in nome e nell'interesse del rappresentato ogni e qualsiasi attività necessaria per la cura e la gestione dell'intero procedimento che porterà all'“Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC”;

11. l'Intervento proposto da CPC si caratterizzerà, inoltre, per i seguenti aspetti:

- A) l'elevato valore degli investimenti, stimati in oltre 350 milioni di euro;
- B) l'accrescimento della capacità competitiva e delle specializzazioni di CPC, delle filiere nelle quali opera e, più in generale, dello stesso sistema produttivo regionale, anche con riferimento ai mercati esteri, anche grazie alle partnership internazionali;
- C) lo sviluppo di attività di ricerca, sperimentazione e innovazione tecnologica e la creazione di una Academy sulla Progettazione Integrata per Tecnologie di ricerca su Innovazione nei materiali nell'ambito del comparto *automotive* oggetto dell'Intervento, segnatamente attraverso gli investimenti da realizzare con la collaborazione di UNIMORE - Dipartimento di Ingegneria del Veicolo, e l'accordo industriale concluso tra CPC e gruppi industriali internazionali per la realizzazione di 8.000 veicoli a guida autonoma e connessa, il cui Protocollo di Intesa è **Elaborato C**, allegato al presente atto;
- D) l'incremento della sostenibilità ambientale e sociale, ad esempio, attraverso la realizzazione di impianti per la produzione di energia e lo sviluppo di tecnologie innovative nel settore del riciclo e riuso del carbonio;
- E) gli effetti positivi, qualitativi e quantitativi, sulla tutela e sull'incremento dell'occupazione;

12. l'Intervento, pertanto, è preordinato a promuovere anche la rigenerazione urbana, in armonia con le scelte compiute dal Comune di Modena attraverso il proprio Piano Urbanistico Generale (nel seguito indicato anche come “*PUG*”) così come già assunto, tanto del comparto oggetto dell'Intervento stesso, quanto, più in generale, dell'ambito territoriale di riferimento, oltre a rispondere al perseguimento delle ulteriori finalità di interesse pubblico così come meglio esplicitato in precedenza;

- 13.** l'Intervento presenta, pertanto, caratteristiche tali da poter corrispondere sia a esigenze di innovazione e sperimentazione, in vista di un ulteriore rafforzamento del sistema produttivo regionale, sia di rigenerazione urbana e di sostenibilità ambientale e territoriale;
- 14.** la Provincia di Modena, il Comune e CPC concordano in ordine al fatto che per la definizione e l'attuazione di tale Intervento di rilevante interesse pubblico, che richiede, per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più enti pubblici e, nel caso di specie, anche del/i soggetto/i privato/i, si ritiene opportuno promuovere la conclusione di un accordo di programma ai sensi degli articoli 59 e 60 della legge regionale n. 24/2017 e dell'art. 34 del d. lgs. n. 267/2000;
- 15.** con la proposta di intervento, CPC, anche attraverso la demolizione di fabbricati esistenti, intende realizzare un intervento di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di riqualificazione, recupero e valorizzazione del patrimonio esistente, per lo sviluppo e la trasformazione dell'attività economica già insediata nell'area di pertinenza, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesima attività, nonché anche la realizzazione di nuove costruzioni come la torre per servizi e *hospitality*;
- 16.** CPC, in particolare, intende realizzare tale Intervento suddividendolo in tre stralci attuativi, come in estrema sintesi di seguito riportato:
- 17.** con il **Primo Stralcio** attuativo:
- A) realizzazione di fabbricato denominato "O presse 1";
 - B) realizzazione fabbricato denominato "R lavorazioni meccaniche";
 - C) realizzazione di manufatto ad uso "magazzini verticali 1 e 2";
 - D) realizzazione di infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento, strettamente funzionali all'intervento: "parcheggio a raso";
 - E) realizzazione di cabina elettrica;
- 18.** con il **Secondo Stralcio** attuativo:

- F) realizzazione di fabbricato denominato "Q-ZOOX";
- G) realizzazione di manufatto ad uso "magazzino verticale 3";
- H) realizzazione di infrastruttura pubblica: "parcheggio multipiano";
- I) realizzazione di soppalco tecnico;

19. con il Terzo Stralcio attuativo:

- J) realizzazione di una torre per servizi e *hospitality*;
- K) trasferimento, a totale cura e spese di CPC, della Moschea di Modena nelle aree cd. "ex Prolatte" e trasferimento di aree tra il Comune di Modena e CPC.

Il tutto così come meglio descritto negli **Elaborati: D1-D2-D3**, allegati al presente atto.

20. Comune, Provincia e CPC condividono l'opportunità, una volta esperita ogni occorrente verifica in ordine alla sussistenza delle condizioni e dei presupposti giuridici, tecnici, operativi necessari e, in ipotesi di esito positivo della verifica in ordine alla fattibilità, che si possa dare corso il più celermente possibile, dunque anticipandola, all'attuazione del Primo Stralcio autonomamente funzionale, del più complesso progetto dell'Intervento, in quanto già conforme alla pianificazione urbanistica vigente del Comune di Modena, previa formazione di idoneo titolo abilitativo;

21. Comune, Provincia e CPC concordano altresì in ordine al fatto che la progettazione del Primo Stralcio funzionale di cui al precedente punto 20 delle presenti premesse, pur mantenendo autonoma attuabilità, sia destinata ad essere successivamente inserita e organicamente assorbita all'interno del percorso procedimentale volto alla formazione dell'Accordo di Programma la cui attivazione è oggetto del presente Accordo, attraverso il quale saranno affrontati contestualmente i diversi profili sottesi al Progetto dell'Intervento nel relativo complesso e attinte con la massima efficacia e celerità le condizioni per la prosecuzione della attuazione di un progetto di così prioritario interesse pubblico;

22. le Parti dichiarano e danno atto di condividere i contenuti sostanziali del Progetto dell'Intervento, confermando la comune intenzione di sottoporlo

all'esame della Conferenza di servizi che verrà convocata nell'ambito del procedimento di formazione dell'Accordo di Programma, secondo quanto da esso normativamente definito, fatte salve le posizioni che dovessero essere assunte in via definitiva dagli altri Enti/Amministrazioni partecipanti ai lavori della Conferenza e le determinazioni espresse dagli organi istituzionalmente competenti nell'ambito del procedimento volto alla formazione dell'Accordo di Programma stesso, alla cui conclusione è condizionata l'attuazione degli impegni assunti con il presente Accordo, fermo comunque restando quanto stabilito al precedente punto 20;

23. le Parti danno conseguentemente atto che il Progetto dell'Intervento sarà comunque sottoposto nella sua totalità alla Conferenza di servizi nell'ambito del procedimento volto alla formazione dell'Accordo di Programma, completo anche delle componenti oggetto del progetto del Primo Stralcio funzionale; all'esito del procedimento di formazione dell'Accordo di Programma e dunque in caso di sottoscrizione dello stesso, il programma con valenza di permesso di costruire, assorbirà, senza soluzione di continuità, anche il titolo abilitativo formatosi in relazione al Primo Stralcio dell'Intervento;

VISTO E RICHIAMATO CHE:

24. CPC, Regione Emilia-Romagna e Comune di Modena hanno sottoscritto in data ___ acquisito agli atti dell'amministrazione comunale al prot. n. _____ un Protocollo di Intesa per dare atto della piena convergenza di interessi fra le medesime Parti e la conseguente collaborazione in merito alla proposta di Intervento di cui all'“Ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC”;

DATO ANCORA ATTO CHE:

25. CPC dichiara, con il presente atto, che è sua intenzione partecipare a eventuali cofinanziamenti pubblici, con un progetto di ricerca e sviluppo, che ha lo scopo di introdurre sul mercato nuovi prodotti e di adottare nuove tecnologie di

produzione che prevedono nuovi investimenti e ampliamenti della propria sede, posta sul territorio regionale;

26. il progetto, oltre a rispettare i criteri disciplinati dal bando, dovrà essere coerente, in base all'articolo 25, comma 2 del Regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione del 17 giugno 2014 (GBER - General Block Exemption Regulation), con le definizioni di attività di ricerca industriale e di sviluppo sperimentale di cui ai punti 85, 86 e con la definizione di infrastruttura di ricerca di cui al punto 91 dall'articolo 2 del GBER e di seguito riportate:

A) «ricerca industriale»: ricerca pianificata o indagini critiche miranti ad acquisire nuove conoscenze e capacità da utilizzare per sviluppare nuovi prodotti, processi o servizi o per apportare un notevole miglioramento ai prodotti, processi o servizi esistenti. Essa comprende la creazione di componenti di sistemi complessi e può includere la costruzione di prototipi in ambiente di laboratorio o in un ambiente dotato di interfacce di simulazione verso sistemi esistenti e la realizzazione di linee pilota, se ciò è necessario ai fini della ricerca industriale, in particolare ai fini della convalida di tecnologie generiche;

B) «sviluppo sperimentale»: l'acquisizione, la combinazione, la strutturazione e l'utilizzo delle conoscenze e capacità esistenti di natura scientifica, tecnologica, commerciale e di altro tipo allo scopo di sviluppare prodotti, processi o servizi nuovi o migliorati. Rientrano in questa definizione anche altre attività destinate alla definizione concettuale, alla pianificazione e alla documentazione di nuovi prodotti, processi o servizi. Rientrano nello sviluppo sperimentale la costruzione di prototipi, la dimostrazione, la realizzazione di prodotti pilota, test e convalida di prodotti, processi o servizi nuovi o migliorati, effettuate in un ambiente che riproduce le condizioni operative reali laddove l'obiettivo primario è l'apporto di ulteriori miglioramenti tecnici a prodotti, processi e servizi che non sono sostanzialmente definitivi. Lo sviluppo sperimentale può quindi comprendere lo sviluppo di un prototipo o di un prodotto pilota utilizzabile per scopi commerciali che è necessariamente il prodotto commerciale finale e il cui costo di fabbricazione è troppo elevato per essere utilizzato soltanto a fini di dimostrazione e di convalida. Lo sviluppo sperimentale non comprende tuttavia le modifiche di routine o le modifiche

periodiche apportate a prodotti, linee di produzione, processi di fabbricazione e servizi esistenti e ad altre operazioni in corso, anche quando tali modifiche rappresentino miglioramenti;

C) «infrastruttura di ricerca»: gli impianti, le risorse e i relativi servizi utilizzati dalla comunità scientifica per compiere ricerche nei rispettivi settori; sono compresi gli impianti o i complessi di strumenti scientifici, le risorse basate sulla conoscenza quali collezioni, archivi o informazioni scientifiche strutturate e le infrastrutture basate sulle tecnologie abilitanti dell'informazione e della comunicazione, quali le reti di tipo GRID, il materiale informatico, il software e gli strumenti di comunicazione e ogni altro mezzo necessario per condurre la ricerca. Tali infrastrutture possono essere ubicate in un unico sito o «distribuite» (una rete organizzata di risorse) in conformità dell'articolo 2, lettera a), del regolamento (CE) n. 723/2009 del Consiglio, del 25 giugno 2009, relativo al quadro giuridico comunitario applicabile ad un consorzio per un'infrastruttura europea di ricerca (ERIC);

27. il programma di investimento che CPC intende realizzare nella sede di Modena, in Regione Emilia-Romagna, prevede un impatto positivo per la competitività del sistema economico regionale e un incremento occupazionale di nuovi addetti con contratti a tempo indeterminato e a tempo pieno, presumibilmente con una elevata percentuale di laureati;

28. il programma di investimento relativo al sopraindicato Intervento di “Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC”, *inter alia*, prevede quanto segue:

A) interventi finalizzati alla creazione di una infrastruttura di ricerca;

B) interventi di Ricerca Industriale e Sviluppo Sperimentale;

C) interventi di formazione del personale connessi, correlati e definiti in funzione dei fabbisogni di competenza dell'Intervento stesso e aiuti all'assunzione di lavoratori svantaggiati e all'occupazione di lavoratori disabili;

D) interventi di investimento nella tutela dell'ambiente finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- 29.** in relazione alle attività dell'infrastruttura di ricerca è previsto il pieno coinvolgimento di UNIMORE e, per tal motivo, CPC ha sottoscritto con UNIMORE, in data _____ acquisito agli atti del Comune al prot. n. _____ il Protocollo di Intesa, qui integralmente richiamato, che permetterà l'acquisizione di nuove conoscenze da applicare ai nuovi prodotti o processi che afferiscono al settore economico del proponente;
- 30.** CPC e UNIMORE, come previsto dal suddetto Protocollo d'Intesa, si avvarranno in modo concordato delle rispettive competenze tecnico-scientifiche, nonché delle strutture ed attrezzature di cui sono dotate per sviluppare e realizzare programmi didattici, di studio e di ricerca integrata nei settori di comune interesse; inizialmente, la collaborazione riguarderà il campo legato all'industria automobilistica e alla ricerca sui materiali compositi, e potrà essere successivamente estesa ad ulteriori settori o strutture dell'Università;
- 31.** CPC S.r.l. dichiara con il presente atto, *inter alia*, di essere impresa che esercita attività industriale di produzione di beni e servizi come previsto dall'art. 2195 c.c., presente con sede legale a Modena, in via Del Tirassegno,55 - P.I. 00157040361, ed essere regolarmente costituita e iscritta alla sezione ordinaria del registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio e di essere una impresa attiva e non essere sottoposta a procedura di liquidazione (anche volontaria) fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o altre procedure concorsuali e di non presentare le caratteristiche di impresa in difficoltà come definita dall'art. 2, punto 18, del Regolamento denominato "GBER";
- 32.** al fine di poter dare concretamente ed effettivamente seguito all'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC", tenuto altresì conto della pluralità di profili amministrativi, giuridici, economici, territoriali e ambientali da valutare, le Parti condividono l'esigenza di sottoscrivere un Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della l. n. 241/1990 allo scopo di definire preliminarmente gli obiettivi che si intendono raggiungere

attraverso l'Intervento, gli impegni reciproci e la scansione temporale dei percorsi procedurali a tal fine occorrenti;

DATO ALTRESI' ATTO CHE:

33. l'art. 11 della l. n. 241/1990 consente all'amministrazione procedente, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dai soggetti interessati, di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

DATO ATTO INOLTRE CHE:

34. l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, portante "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", che all'articolo 79, comma 1, a far data dal 1° gennaio 2018, abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998, n. 19, dettando, agli articoli 4 e 79, comma 2, le regole inerenti al periodo transitorio;
35. all'art. 3, comma 1, la nuova legge urbanistica regionale ha disciplinato l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali e alle regole ivi previste, entro termini perentori per l'avvio del relativo percorso procedimentale e per la relativa conclusione;
36. la legge regionale n. 3/2020 ha prorogato i termini predetti, rispettivamente, al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (inde, anche "PUG") e il termine per completare il processo di approvazione del PUG nonché il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla corrispondente stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

37. il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, ai sensi degli artt. 3, 45, comma 2, e 27, comma 2, della legge regionale n. 24/2017 ha assunto la proposta di Piano, completa di tutti gli elaborati costitutivi;

RICHIAMATI:

38. l'art. 59 della legge regionale n. 24/2017 che al comma 1 recita: "*Fuori dai casi disciplinati dagli accordi operativi e dai piani attuativi di iniziativa pubblica ..., per la definizione e l'attuazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più Comuni o di altri enti pubblici con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, il Sindaco, il Sindaco metropolitano, il Presidente del soggetto d'area vasta ... o il Presidente della Regione, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera, intervento o programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma*";

39. gli articoli 59 e 60 della legge regionale n. 24/2017, che definiscono il percorso procedimentale che prevede, a seguito di istanza, una volta verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti partecipanti all'accordo:

= la predisposizione di una proposta di accordo di programma (accordo preliminare);

= la deliberazione da parte degli organi istituzionalmente competenti di ciascun ente in ordine alla proposta di accordo di programma;

= la stipula della proposta di accordo di programma, alla quale devono essere allegati gli elaborati indicati dal comma 3 dell'articolo 60 legge regionale n. 24/2017;

= la pubblicazione dell'Avviso dell'avvenuta conclusione dell'accordo preliminare e del deposito dell'accordo preliminare in uno con la totalità degli elaborati ad esso allegati per un periodo di 60 giorni presso le sedi degli enti partecipanti all'accordo;

- = il deposito per un periodo di 60 giorni degli atti di cui sopra al fine di raccogliere eventuali osservazioni;
- = la richiesta per i soggetti privati titolari degli interventi dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del d. lgs. n. 159/2011;
- = la successiva convocazione dei soggetti che hanno partecipato alla Conferenza preliminare per raccogliere le determinazioni conclusive, tenendo conto anche delle osservazioni ricevute, e per la conclusione dell'Accordo di programma;
- = la fisiologica possibilità, ai sensi dell'articolo 60, comma 7, della legge regionale n. 24/2017, che vengano apportate modifiche, anche sostanziali, alla proposta di accordo di programma, nella fase del procedimento riservata alle determinazioni finali e alla condivisione dell'Accordo di Programma;
- = l'approvazione dell'Accordo di Programma;
- = le successive pubblicazioni e comunicazioni;

40. l'art. 34 del d. lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel disciplinare gli “Accordi di Programma”, recita: *“1. Per la definizione e l’attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l’azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull’opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.[....]. 3. Per verificare la possibilità di concordare l’accordo di programma, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate. [....]”*;

41. l'art. 28-bis rubricato “Permesso di costruire Convenzionato” del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, portante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il quale recita:

“1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. [...]”;

42. l’art. 19-bis, rubricato *“Permesso di costruire convenzionato”*, della legge regionale n. 15/2013, disciplina quanto segue:

“1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali. [...].

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa”;

RICHIAMATI INOLTRE:

43. la legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 s.m.i., portante “Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna” e, in particolare, l’art. 6 della parte II rubricato “*Accordi regionali per l’insediamento e lo sviluppo delle imprese*”;
44. l’articolo 6 della legge regionale n. 14/2014 che, al comma 1, prevede che “*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 e programmi di riconversione produttiva, che si caratterizzino per:*
- a) l’elevato valore degli investimenti a carico delle imprese;*
 - b) l’accrescimento delle specializzazioni delle imprese, della capacità competitiva e 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”;*

VISTO CHE:

45. la procedura di selezione e approvazione delle domande che verranno presentate, ai sensi della legge regionale n. 14/2014, a seguito di Bando pubblico è di tipo valutativo a graduatoria e avviene, in estrema sintesi, secondo le seguenti fasi:
- Verifica della completezza e correttezza formale della proposta;
 - Valutazione tecnica dei singoli progetti di investimento;
 - Valutazione della strategicità del programma complessivo di investimento, dell’impatto sull’occupazione e sulla competitività e valutazione della coerenza e qualità dei progetti previsti e della compatibilità rispetto alle strategie di sviluppo locali e regionale;
 - Approvazione della graduatoria dei programmi ammissibili a finanziamento;
 - Trasmissione di eventuali prescrizioni riguardanti la modalità di realizzazione del progetto e raccolta di eventuali dettagli relativi alla realizzazione, ai fini della sottoscrizione dell’Accordo regionale di Insediamento e Sviluppo;

- Approvazione del provvedimento di concessione del contributo per i programmi di investimento risultati ammissibili e finanziabili;
- Sottoscrizione dell'Accordo regionale di Insediamento e Sviluppo;

CONSIDERATO CHE:

46. il rilevante interesse pubblico insito nelle azioni volte a favorire l'insediamento di attività produttive sul territorio è indicato esplicitamente anche dalla Circolare della Regione Emilia-Romagna 13 maggio 2015 prot. 308657 avente ad oggetto *“Accordi di programma per la realizzazione, ammodernamento e ristrutturazione di insediamenti produttivi”*; circolare ove si evidenzia che *“(la) legislazione regionale ... negli anni successivi, è ricorsa ripetutamente all'accordo di programma in quanto consente:*

- di definire e coordinare una pluralità di impegni e attività necessari per il raggiungimento di un determinato risultato, anche se destinati a svolgersi in un arco di tempo medio lungo;*
- di coordinare non solo misure e politiche territoriali, ma anche investimenti finanziari, attività amministrative, scelte operative, qualora siano tutti indispensabili al raggiungimento di detto risultato di interesse comune;*
- di integrare l'azione sia di pubbliche amministrazioni sia dei soggetti privati interessati, cosicché l'accordo di programma può perseguire, in tal modo, finalità pubbliche ma anche private di interesse generale (anche dette di interesse pubblico o di pubblica utilità);*
- di apportare variante a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, conformandone le previsioni al progetto oggetto dell'accordo;*
- di avere il valore e gli effetti di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità nonché di titolo abilitativo edilizio (ove siano presenti i requisiti e presupposti richiesti dalla legge per l'intervento)”*;

47. *“per queste caratteristiche, l'accordo di programma è stato prescelto dal legislatore regionale come modalità unica per l'approvazione dei programmi di riqualificazione urbana, di cui alla L.R. n. 19 del 1998 (piani urbanistici a scala*

urbana per la riqualificazione di aree degradate, dismesse o in corso di dismissione, con il diretto e pieno coinvolgimento dei privati interessati) ... Si rilevano dunque 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, ecc. In conclusione, 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, oggi artt. 59 e 60 della legge regionale n. 24/2017, per realizzare iniziative imprenditoriali che presentino i caratteri appena indicati”;

VALUTATO CHE:

- 48.** dal 2020, la popolazione mondiale è stata colpita dall'epidemia da Covid-19, che è stata valutata come “pandemia” in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti a livello globale;
- 49.** il Governo italiano ha dichiarato lo stato di emergenza nazionale per il contenimento dell'epidemia da Covid-19 nel febbraio del 2020, prorogandolo in seguito con diversi provvedimenti fino al 31 marzo 2022 e che tale situazione ha comportato anche una grave crisi economica e finanziaria;
- 50.** le imprese dell'Emilia-Romagna hanno la necessità di adattarsi rapidamente a tali cambiamenti per mantenere adeguate posizioni in termini di competitività e produzione di valore aggiunto;
- 51.** è, pertanto, necessario favorire programmi di investimento ad elevato impatto occupazionale che comprendano, tra le altre, attività di ricerca industriale e di sviluppo sperimentale finalizzate a sviluppare e diffondere significativi

avanzamenti tecnologici per il sistema produttivo e alla realizzazione di nuovi risultati di rilevanza tecnologica e industriale che sono di interesse per le filiere produttive regionali. Tali tecnologie risultano, infatti, essenziali sia per consolidare le specializzazioni produttive nel contesto regionale che per rendere il sistema produttivo in grado di posizionarsi adeguatamente nei futuri scenari competitivi a livello internazionale;

52. il programma di investimento che CPC intende realizzare nella sede di Modena, in Regione Emilia-Romagna, risulta di indubbio interesse pubblico e prevede un impatto positivo per la competitività del sistema economico regionale sia sotto l'aspetto occupazionale che di riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione di un ambito territoriale esistente, volto ad un intervento di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, per garantire standard di eccellenza sul territorio comunale nella Regione dell'Emilia Romagna;

53. le Parti tutte hanno altresì rilevato come sia di immediata evidenza e obiettiva sussistenza il prioritario interesse pubblico consistente nello spostamento, a totale cura e spese di CPC, della nuova Moschea di Modena nelle aree “*ex Prolatte*” che consentirà un significativo miglioramento in merito alla localizzazione delle attività di culto che attualmente si svolgono dall’edificio insistente nell’ambito del comparto oggetto di Intervento, sia sotto l’aspetto viabilistico e di sicurezza stradale sia sotto l’aspetto del decoro, strettamente riferito, al luogo di culto;

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

54. le Parti, a conclusione del procedimento avviato e recependo gli esiti del confronto e delle condivisioni di cui ai punti precedenti, hanno predisposto un Atto di Accordo ai sensi dell’articolo 11 della legge n. 241/241 nonché i relativi allegati;

55. sussistono, pertanto, i presupposti e le condizioni per la conclusione di un Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della l. n. 241/1990 tra Provincia di Modena, Comune di Modena e CPC, avente ad oggetto principale la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali alla piena complessiva attuazione dell'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC" nonché delle opere pubbliche e private così come meglio indicate nei punti precedenti delle presenti premesse;

RICHIAMATI:

- la legge regionale n. 14/2014;
- la legge regionale n. 24/2017;
- la legge regionale n. 15/2013;
- il d.P.R. n. 380/2001;
- il decreto legislativo n. 267/2000 s.m.i.;
- la legge n. 241/1990;
- le vigenti previsioni degli strumenti urbanistici del Comune di Modena e, in particolare, del P.S.C.-R.U.E.-P.O.C.;
- i contenuti del PUG del Comune di Modena assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29 dicembre 2021;

PER TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, RICHIAMATO, CONSIDERATO, VALUTATO E VISTO

tra Provincia di Modena, Comune di Modena e CPC S.r.l., per sé e per conto di Innovative Solutions S.r.l., Mitsubishi Chemical Advanced Materials S.r.l., Franco Iorio S.r.l. e Bergamini Paolo S.r.l.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente Accordo procedimentale, essendone al contempo il presupposto.

2. Le Parti si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi e dell'oggetto del presente Accordo secondo quanto di competenza, in osservanza del canone della massima diligenza e in ossequio al principio di leale collaborazione.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Provincia, Comune e CPC si impegnano, con la sottoscrizione del presente Accordo e per quanto di competenza, ad attivare e promuovere i percorsi procedurali funzionali a consentire a CPC la realizzazione dell'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC", così come sinteticamente rappresentato nel *Masterplan*, qui **Elaborato A**, che in particolare prevede:
 - la realizzazione di un ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi pari a circa 35.000 mq di superficie totale di costruito;
 - la realizzazione di un parcheggio multipiano per un numero pari a circa 800 posti auto, comprensivo dei parcheggi di dotazione del comparto;
 - la realizzazione di una torre per servizi e *hospitality* per circa 15.000 mq di superficie totale;
 - la ricollocazione, a totale cura e spese di CPC, della moschea attualmente localizzata nel comparto che sarà oggetto dell'Intervento nella cd. area "ex *Prolatte*";
 - la ridefinizione dell'accessibilità e della distribuzione complessiva dell'area;
 - ulteriori forme di contribuzione alla città pubblica relative alla sostenibilità e alla compensazione dell'Intervento da sviluppare durante il procedimento autorizzativo.
 - la realizzazione degli spazi finalizzati allo svolgimento delle attività didattiche, di formazione e di ricerca di cui al Protocollo di Intesa già sottoscritto tra CPC e UNIMORE.
2. Le Parti danno in particolare atto che l'oggetto del presente Accordo è costituito anche dalla programmazione e dalla definizione degli strumenti e dei percorsi amministrativi da adottare ai fini della realizzazione dell'Intervento. Il presente

Accordo, dunque, si configura come atto propedeutico volto a delineare il processo attuativo dell'Intervento di CPC che si definirà ulteriormente, a seguito di istruttoria del progetto definitivo, in maniera ancora più puntuale e sulla base di una metodologia condivisa con tutti gli altri Enti interessati.

3. Il presente Accordo definisce altresì le forme e le modalità delle ulteriori fasi della collaborazione tra Provincia, Comune e CPC per la prosecuzione dell'attuazione dell'Intervento, in continuità con il Primo Stralcio funzionale.
4. Le Parti danno atto che il presente Accordo stabilisce e disciplina gli impegni rispettivamente assunti dalla Provincia di Modena, dal Comune e da CPC per il più efficace ed efficiente perseguimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti del presente articolo, definendo le cadenze procedurali previste dalle Parti per la conduzione delle fasi inerenti all'approvazione degli atti progettuali necessari all'attuazione e alla realizzazione dell'Intervento denominato "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC" nonché degli strumenti urbanistici ed edilizi ad esso prodromici o comunque occorrenti e/o conseguenti.

ARTICOLO 3 - IMPEGNI ASSUNTI DALLE PARTI IN ORDINE ALL'INTERVENTO: ARTICOLAZIONE DEI DISPOSITIVI PROCEDIMENTALI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

1. Le Parti danno atto e condividono ai fini dell'effettivo perseguimento degli obiettivi e della piena realizzazione dell'Intervento di cui al precedente articolo 2, in conformità alle previsioni della legge regionale n. 14/2014 e della legge regionale n. 24/2017, la seguente articolazione circa lo svolgimento dei dispositivi procedurali e/o provvedimenti all'uopo occorrenti:

i) Step I :

Le Parti danno atto di voler procedere all'approvazione e alla sottoscrizione del presente Accordo, unitamente ai relativi allegati.

ii) *Step II* :

CPC si impegna a depositare, successivamente all'approvazione del presente Accordo, completo di tutti gli elaborati, secondo la disciplina normativa vigente e in coerenza con il presente Accordo, presso il Comune di Modena, il progetto definitivo del **Primo Stralcio attuativo** dell'Intervento di "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC", con la presentazione di una richiesta di Permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, che in estrema sintesi, preveda la:

- A) realizzazione di fabbricato denominato "O presse 1";
- B) realizzazione fabbricato denominato "R lavorazioni meccaniche";
- C) realizzazione di manufatto ad uso "magazzini verticali 1 e 2";
- D) realizzazione di infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento, strettamente funzionali all'intervento: "parcheggio a raso";
- E) realizzazione di cabina elettrica.

iii) *Step III* :

CPC si impegna a depositare successivamente all'approvazione e stipula del presente Accordo, completo di tutti gli elaborati, secondo la disciplina normativa vigente e in coerenza con il presente Accordo, presso il Comune di Modena, formale richiesta di attivazione del percorso procedimentale normativamente previsto per l'approvazione dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Modena per l'attuazione del **Secondo e del Terzo Stralcio attuativo**.

Il **Secondo Stralcio attuativo**, in estrema sintesi, prevede la:

- F) realizzazione di fabbricato denominato "Q-ZOOX";
- G) realizzazione di manufatto ad uso "magazzino verticale 3";
- H) realizzazione di infrastruttura pubblica: "parcheggio multipiano";
- I) realizzazione di soppalco tecnico.

Il **Terzo Stralcio attuativo**, in estrema sintesi, prevede la:

- J) realizzazione di una torre per servizi e *hospitality*;
- K) trasferimento, a totale cura e spese di CPC, della Moschea di Modena nelle aree cd. "ex Prolatte" e trasferimento di aree tra il Comune di Modena e CPC.

In riferimento al **Primo Stralcio** attuativo, infatti, resta inteso che Comune, Provincia e CPC condividono l'opportunità, una volta esperita ogni occorrente verifica in ordine alla sussistenza delle condizioni e dei presupposti giuridici, tecnici, operativi necessari e, in ipotesi di esito positivo della verifica in ordine alla fattibilità, che si possa dare corso il più celermente possibile, dunque sin da ora anticipandola, all'attuazione del **Primo Stralcio** autonomamente funzionale, del più complesso progetto dell'Intervento, in quanto già pienamente conforme alla pianificazione urbanistica vigente del Comune di Modena, previa formazione di idoneo titolo abilitativo.

Resta altresì inteso che Comune, Provincia e CPC concordano altresì in ordine al fatto che la progettazione **del Primo Stralcio** funzionale, pur mantenendo autonoma attuabilità, sia destinata ad essere successivamente inserita e organicamente assorbita all'interno del percorso procedimentale volto alla formazione dell'Accordo di Programma la cui attivazione e i cui contenuti sono oggetto del presente Accordo, attraverso il quale saranno affrontati contestualmente i diversi profili sottesi al progetto dell'Intervento nel relativo complesso e attinte con la massima efficacia e celerità le condizioni per la prosecuzione della attuazione di un progetto di così prioritario interesse pubblico.

Le Parti ad ogni modo dichiarano e danno sin d'ora atto di condividere i contenuti sostanziali del progetto dell'Intervento, confermando la comune intenzione di sottoporlo all'esame della Conferenza di servizi che verrà convocata nell'ambito del procedimento di formazione dell'Accordo di Programma, secondo quanto da esso normativamente definito, fatte salve le posizioni che dovessero essere assunte in via definitiva dagli altri Enti/Amministrazioni partecipanti ai lavori della Conferenza e le determinazioni espresse dagli organi istituzionalmente competenti nell'ambito del procedimento volto alla formazione dell'Accordo di Programma stesso, alla cui conclusione è condizionata l'attuazione degli impegni assunti con il presente

Accordo, fermo comunque restando quanto stabilito in relazione all'anticipazione del Primo Stralcio funzionale.

Le Parti danno conseguentemente atto e condividono che il progetto dell'Intervento sarà comunque sottoposto nella relativa globalità alla Conferenza di servizi nell'ambito del procedimento volto alla formazione dell'Accordo di Programma, completo quindi anche delle componenti oggetto del progetto del Primo Stralcio funzionale; all'esito del procedimento di formazione dell'Accordo di Programma e dunque in caso di sottoscrizione dello stesso, il programma con valenza di permesso di costruire assorbirà, senza soluzione di continuità, anche il titolo abilitativo formatosi in relazione al Primo Stralcio dell'Intervento.

Le Parti danno atto e condividono inoltre che l'attuazione della **torre per servizi e *hospitality***, così come prevista dal **Terzo Stralcio** attuativo del suddetto Accordo di Programma, si avvierà solamente a seguito dell'approvazione della graduatoria di cui al bando meglio indicato al successivo *Step IV* che sarà pubblicato dalla Regione ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 14/2014.

Il Comune e la Provincia di Modena si impegnano nei confronti di CPC, per quanto di rispettiva competenza, a dare corso, in raccordo con il proponente stesso e in conformità a quanto previsto dal presente Accordo, alla piena collaborazione nella predisposizione di tutti gli atti di natura urbanistica e/o edilizia normativamente necessari e/o anche proceduralmente solo opportuni.

CPC si impegna nei confronti della Provincia e del Comune di Modena a collaborare sinergicamente con i due Enti per la predisposizione degli elaborati di cui sopra (Stralci funzionali), mettendo a disposizione dei dirigenti e dei funzionari del Comune e della Provincia incaricati la totalità dei dati, degli studi, delle prove, delle informazioni, delle indagini, degli elaborati di cui CPC sia già in possesso o da sviluppare e che possano rappresentare utili elementi istruttori nell'ambito dei predetti percorsi urbanistico-edilizi.

iv) *Step IV*

CPC si impegna a partecipare all'eventuale Bando di Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna emanato in attuazione alla legge regionale n. 14/2014 finalizzato a raccogliere proposte per la realizzazione di investimenti strategici ad elevato impatto occupazionale, che comprendano, prioritariamente, attività di ricerca industriale e di sviluppo sperimentale finalizzati a sviluppare e diffondere significativi avanzamenti tecnologici per il sistema produttivo e alla realizzazione di nuovi risultati di rilevanza tecnologica e industriale, di interesse per le filiere produttive regionali.

ARTICOLO 4 - ULTERIORI IMPEGNI ASSUNTI DALLE PARTI IN ORDINE ALL'INTERVENTO: IMPEGNI INERENTI ALLA ATTIVAZIONE E ALLA CONDUZIONE DEL PROCEDIMENTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA

1. CPC si impegna, con la sottoscrizione del presente Accordo, a depositare presso il Servizio Pianificazione e Sostenibilità urbana dell'Amministrazione procedente, unitamente alla richiesta di avvio dell'*iter* procedimentale normativamente previsto per l'approvazione di Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Modena, il Progetto dell'Intervento denominato "Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di Servizi CPC".
2. Le Parti danno atto, dichiarano e concordano che, per tutte le ragioni meglio esplicitate in premessa, per l'approvazione del Progetto dell'Intervento troverà applicazione la procedura di Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica di cui agli articoli 59 e 60 della legge regionale n. 24/2017 e di cui all'articolo 34 del d. lgs. n. 267/2000. A tal fine, il Sindaco del Comune provvederà a convocare, entro i termini previsti dalle norme vigenti in materia, la Conferenza dei servizi preliminare.
3. Le Parti concordano che il Comune, in qualità di Amministrazione procedente, avvalendosi della facoltà di cui al comma 4 dell'articolo 60 della legge regionale n. 24/2017, convochi per la partecipazione alla Conferenza dei servizi preliminare di cui al precedente comma gli enti ed organismi competenti per il

rilascio delle autorizzazioni, dei pareri e degli altri atti di assenso, comunque denominati, richiesti dalla legge per la realizzazione del Progetto dell'Intervento, affinché la Conferenza possa concludersi attribuendo valenza di permesso di costruire all'approvazione dell'Accordo di Programma.

4. Le Parti, fermo restando quanto previsto da tutti i sopraestesi articoli, con particolare, anche se non esclusivo, riguardo alla sostanziale condivisione dei contenuti del Progetto dell'Intervento, si impegnano, in sede di Conferenza dei servizi preliminare e comunque durante lo sviluppo del procedimento volto all'approvazione dell'Accordo di Programma di cui all'articolo 34 del d. lgs. n. 267/2000 e all'articolo 60 della legge regionale n. 24/2017, ad una costante condivisione delle questioni inerenti al Progetto dell'Intervento, anche di quelle che dovessero essere poste da Enti e/o Amministrazioni estranei alla sottoscrizione del presente Accordo, orientando sempre le proprie condotte alla ricerca di soluzioni e proposte unanimi, da individuarsi utilizzando quali linee guida gli elementi, gli obiettivi e le finalità definiti dal presente Accordo e dagli atti dallo stesso richiamati e/o allegati.
5. Verificata, in sede di Conferenza dei servizi preliminare, la sussistenza del consenso unanime, quantomeno da parte dei sottoscrittori del presente Accordo, il Comune predisporrà, con la fattiva collaborazione di CPC, il testo della proposta di Accordo preliminare, al fine di consentirne la sottoposizione, da parte dei soggetti partecipanti, ai rispettivi organi istituzionalmente competenti, onde acquisire le relative determinazioni e consentire l'espressione dell'assenso sulla proposta di Accordo preliminare.
6. Acquisito l'assenso sulla Proposta di Accordo preliminare, stipulato l'Accordo preliminare ed esperiti gli adempimenti procedurali di cui all'articolo 60, commi 6 e 7, e della legge regionale n. 24/2017, il Sindaco del Comune di Modena, successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, provvederà a convocare tutti i soggetti interessati alla conclusione dell'Accordo di programma. Controdedotte le osservazioni e le proposte eventualmente presentate, il Comune predisporrà il testo dell'Accordo di

Programma che, una volta stipulato dalle Parti, ai sensi dei commi 8 e 9 del citato articolo 60 della legge regionale n. 24/2017, verrà definitivamente approvato con decreto emanato dalla Presidente della Provincia di Modena, salva eventuale nuova sottoposizione agli organismi consiliari degli enti territoriali per la relativa approvazione nel caso in cui fossero state apportate modifiche sostanziali al testo dell'Accordo Preliminare.

ARTICOLO 5 - PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ domiciliato presso la sede legale, in qualità di legale rappresentante della società **Bergamini Paolo S.r.l.**, con sede in _____ capitale sociale di Euro _____ interamente versato, iscritto presso il registro delle imprese di _____ al n. _____; codice fiscale ____; AUTORIZZATO per i poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data _____ che si allega al presente atto in copia conforme;

e

il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ domiciliato presso la sede legale, in qualità di legale rappresentante della società **Innovative solutions S.r.l.**, con sede in _____ capitale sociale di Euro _____ interamente versato, iscritto presso il registro delle imprese di _____ al n. _____; codice fiscale ____; AUTORIZZATO per i poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data _____ che si allega al presente atto in copia conforme;

e

il sottoscritto ____ nato a _____ il _____ domiciliato presso la sede legale, in qualità di legale rappresentante della società **Franco Iorio S.r.l.**, con sede in _____ capitale sociale di Euro _____ interamente versato, iscritto presso il registro delle imprese di _____ al n. _____; codice fiscale ____; AUTORIZZATO per i poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data _____ che si allega al presente atto in copia conforme;

e

nominano e costituiscono:

Procuratore speciale il sig. Franco Iorio nato a _____ il _____
domiciliato presso la sede legale, in qualità di legale rappresentante della società
CPC S.r.l. con sede in _____ capitale sociale di euro
_____ interamente versato _____, iscritta presso il registro delle
imprese di _____ al n. _____, codice fiscale _____;

affinchè:

nel nome e nell'interesse di essi rappresentati, curi e gestisca l'intera attuazione
relativa alla proposta di “Ampliamento del Comparto Industriale Produttivo e di
Servizi CPC”.

A tal fine, il nominato procuratore potrà:

- sottoscrivere atti, documenti, ricevute e/o dichiarazioni di qualunque tipo e genere;
- procedere con acquisizione ed alienazione, anche in permuta, degli immobili necessari all'attuazione del comparto d'Intervento;
- effettuare ogni altro atto si ritenga necessario e /o utile per l'espletamento dell'incarico.

ARTICOLO 6 - CONTROVERSIE

1. Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente Accordo è demandata, ai sensi dell'articolo 133, comma 1, lettera a), numero 2) del d. lgs. 2 luglio 2010, n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

ARTICOLO 7 - DURATA DELL'ACCORDO

7. Il presente Accordo avrà efficacia tra le Parti sino al 2025, salva la facoltà, per concorde volontà delle Parti, di prorogarne l'efficacia o di rinnovarlo in tutto o in parte per il pieno conseguimento dei corrispondenti obiettivi.

ARTICOLO 8 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE. SPESE E ONERI FISCALI

1. Il presente Accordo redatto nella forma dell'atto pubblico sarà registrato presso la Agenzia delle Entrate di Modena, integralmente in tutti i suoi articoli.
2. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente Accordo sono a carico di CPC S.r.l.
3. Il proponente CPC S.r.l. dovrà sostenere anche le spese relative ai diritti di segreteria da versare al Comune di Modena pari a euro 2.000,00 (duemila,00 euro);

ARTICOLO 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. Le sottoscritte imprese dichiarano di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del presente atto, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del d. lgs. n. 159/2011.

ARTICOLO 10 - ALLEGATI

1. Sono allegati al presente Accordo per formarne parte integrante e sostanziale:
 - ✓ allegato Sub A – Masterplan
 - ✓ allegato Sub B - Proprietà delle aree
 - ✓ allegato Sub C - Protocollo RER
 - ✓ allegato Sub D - Fasi attuative
 - ✓ PROTOCOLLO DI INTESA UNIMORE CPC
 - ✓ TRADUZIONE GIURATA PDA MCAM FRANCO IORIO srl

ARTICOLO 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per tutto quanto non previsto dal presente Accordo, le Parti rinviano alla disciplina normativa vigente.

Letto, firmato e sottoscritto

PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI MODENA

C.P.C. S.R.L.

FRANCO IORIO S.R.L.

INNOVATIVE SOLUTIONS S.R.L.

MITSUBISHI CHEMICAL ADVANCED MATERIALS S.R.L.

BERGAMINI PAOLO S.R.L.
