

CONVENZIONE PER L'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO DELL'AREA DI SERVIZIO DISTRIBUZIONE CARBURANTI SITO IN VIA DELLA PACE n.10/A CORREGGIO, IN VARIANTE AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'ART.53 DELLA LEGGE REGIONALE n.24/2017 e s.m.i.

Il giorno ... del mese di dell'anno davanti a me notaio iscritto nel ruolo notarile di.....

tra le seguenti parti

Comune Di Correggio, nella persona di Fausto Armani nato a Reggio Emilia il 21.12.1964 e domiciliato ai fini della presente convenzione presso la sede del Comune di Correggio, Viale Mazzini n.33 Correggio, che interviene nel presente atto in qualità di dirigente del predetto ente, in attuazione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 25/05/2021;

e

sig. Aurelio Tanzi, nato a Parma (PR) il 24/09/1933 ed ivi domiciliato in viale Milazzo n.39 C.F: TNZRLA33P24G337Y, in qualità di legale rappresentante della ditta **Tanzi Aurelio Petroli S.p.A.** C.F-P.IVA 00746940345, con sede legale in viale Milazzo n.39 a Parma (PR) di seguito denominato anche soggetto attuatore o Società;

PREMESSO che

- la ditta Tanzi Aurelio Petroli S.p.A. è proprietaria dell'Area di Servizio distribuzione carburanti posta in Via della Pace 10/a in Correggio, identificata catastalmente al Foglio 65 Mappale 550 ed avente un'estensione territoriale pari a circa 5.000 mq (superficie catastale);
- L'area è classificata all'interno dello strumento urbanistico come "Zone D.11 – Per impianti di distribuzione del carburante per uso autotrazione (art. 81 NTA di PRG)";
- la società, volendo ampliare e potenziare la propria attività di servizio carburanti per autotrazione ad uso pubblico, ha la necessità di realizzare nuove attrezzature, ed in particolare:

- un impianto di erogazione di Gas Naturale (GNL) e compresso (GNC) con relativa sezione di stoccaggio/alimentazione;
 - due pensiline per l'erogazione dei nuovi prodotti;
 - un'ampia area destinata a parcheggio di mezzi pesanti
 - un impianto di autolavaggio per camion
- l'area di servizio non è attualmente sufficientemente estesa per includere tale ampliamento, per cui il soggetto attuatore intende procedere all'espansione dell'attività utilizzando i lotti, contigui all'area di servizio esistente, catastalmente identificati al Catasto Terreni del Comune di Correggio al foglio 65 Mappali 460 (in parte) - 462-464;
- la zona suddetta, esterna all'ambito che delimita l'impianto di distribuzione di carburanti è oggi classificata dal PRG Tav 2.4 come "Zona E.2 – Agricole di rispetto dell'abitato (art. 95)";
- sulla base delle suddette disposizioni, l'area non risulta urbanisticamente idonea per consentire la realizzazione degli interventi mediante attuazione diretta;
- l'art. 53 della L.R. n. 24/2017 prescrive che, fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del medesimo articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo degli *"interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività"*;
- in data 02/11/2021 con protocolli n.32852-32858-32861-32863-32865, la ditta Tanzi Aurelio Petroli S.p.A. ha presentato richiesta di avvio del Procedimento Unico di cui all'art.53, comma 1 lettera b) della Legge Regionale n.24/2017 e smi, inerente al progetto di ampliamento dell'area servizio carburanti sita in via della Pace 10/a;
- Il progetto, oltre all'ampliamento di circa 6.900 mq del piazzale esistente asfaltato, prevede l'installazione delle attrezzature necessarie per

l'erogazione del GNL e GNC, la realizzazione di due pensiline a protezione delle stesse, un nuovo piazzale per la sosta dei mezzi pesanti, un impianto di autolavaggio per mezzi pesanti, il tutto per un'estensione superficiale di circa 9.500 mq, in aggiunta ai 5.000 mq esistenti;

- Conseguentemente l'approvazione del progetto attraverso le modalità definite dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017, costituirà Variante agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Correggio;
- Lo Sportello Unico per le Attività Produttive ha provveduto alla convocazione della Conferenza di Servizi di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017 per l'esame del progetto di ampliamento, comportante variante agli strumenti urbanistici vigenti, svoltasi nelle sedute del 16 dicembre 2021 e del 01/04/2022, in occasione delle quale gli enti coinvolti si sono espressi preliminarmente in modo favorevole;
- Lo Sportello Unico per le Attività Produttive ha provveduto alla pubblicazione sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3 della Legge Regionale n. 24/2017;
- ai sensi dell'art. 53, comma 6, L.R. 21-12-2017, n. 24, l'Amministrazione comunale ha provveduto al deposito del progetto presso la propria sede, in quanto titolare dei Piani da variare;
- entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito non sono state formulate osservazioni;

CONSIDERATO che

- con la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi del ____/____/2022, risultano perfezionati tutti i pareri degli Enti interessati al procedimento e si dichiara quindi concluso con esito positivo il procedimento ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale 24/2017;
- gli atti della Conferenza di Servizi, oltre al progetto comprensivo di tutti gli elaborati allegati, sono stati depositati e pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Correggio ai sensi di legge, e tale deposito è stato reso noto sia tramite avviso pubblico all'albo pretorio telematico del Comune, che sul

Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) n. _____ del _____ periodico (Parte Seconda);

- sulla proposta di variante si è espresso preliminarmente il Consiglio Comunale, con la Deliberazione n._____ del _____, approvando la variante urbanistica al PRG, nonché lo schema della presente convenzione;

VISTO che

- l'intervento edilizio previsto dal progetto di ampliamento dell'area di servizio carburanti per autotrazione ad uso pubblico esistente sarà attuato mediante intervento diretto, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017;
- le parti hanno convenuto di disciplinare con la presente convenzione i rapporti tra Comune e soggetto attuatore, nonché gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti da quest'ultimo in relazione alla variante urbanistica preordinata all'intervento di ampliamento di cui sopra;
- la presente Convenzione, in particolare, è chiamata a disciplinare i seguenti obblighi ed impegni delle parti:
 - a) impegno del soggetto attuatore a corrispondere il Contributo Straordinario, calcolato con le modalità stabilite nell'Atto di recepimento della DAL n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.61 del 27/09/2019, e quantificato in € 80.750,00 (euro ottantamilasettecentocinquanta/00);
 - b) impegno del soggetto attuatore a realizzare le opere di mitigazione ambientale in relazione all'ampliamento in progetto, oltre che all'area di servizio esistente;
 - c) presa d'atto che la realizzazione degli impianti di distribuzione del carburante per uso autotrazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario, ai sensi dell'art.81 delle NTA del PRG vigente;
 - d) gestione nuova area destinata a parcheggio per autoarticolati a disposizione di tutti gli utenti della strada;
 - e) rispetto delle eventuali prescrizioni ed osservazioni contenute nei pareri degli enti coinvolti;

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE

Art.1 - Disposizioni preliminari e generali

Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'Intervento di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva.

Art. 2 – Oggetto dell'intervento

La presente Convenzione disciplina l'intervento, di cui alla richiesta di Permesso di Costruire n.2021/32852, che sarà attuato dalla ditta Tanzi Aurelio Petroli S.p.A. nell'area ubicata in Correggio, via Della Pace n.10/b, identificata catastalmente al foglio 65 Mappali 460 (in parte) – 462 – 464 della superficie di circa 9.500 mq. Il progetto di ampliamento dell'area di servizio carburanti per uso pubblico prevede:

- l'ampliamento di 6.900 mq circa dell'esistente piazzale asfaltato;
- l'installazione delle attrezzature necessarie per lo stoccaggio e l'erogazione del prodotto Gas Naturale Liquido (GNL) ad uso autotrazione;
- l'installazione delle attrezzature necessarie l'erogazione del prodotto nella forma Gas Naturale Compresso (GNC);
- la realizzazione di una pensilina, sorretta da montanti metallici, posizionata perpendicolarmente a via della Pace, collocata posteriormente al fabbricato gestore esistente, a protezione delle isole attrezzate con le colonnine di erogazione dei prodotti GNL e multi prodotto (con additivo AdBlue);
- la realizzazione di un modulo di pensilina, a completamento dell'esistente, a protezione dell'isola di erogazione del Gas Naturale Compresso (GNC);
- un nuovo piazzale per la sosta dei mezzi pesanti;

- un nuovo impianto di autolavaggio meccanico per mezzi pesanti;
- modifiche al fabbricato uso Bar / Market / Gestore / Cassa carburanti con tamponamento di una porta interna e apertura di una finestra sul lato corto esposto a nord;
- un intervento di mitigazione della stazione di servizio con messa a dimora di specie arbustive e arboree su 3 lati del perimetro dell'area.

Art. 3 - Obblighi del soggetto attuatore

Il Soggetto Attuatore, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- ad attuare gli interventi oggetto della presente convenzione in conformità agli elaborati costituenti parte integrante della Determinazione conclusiva della conferenza di servizi emessa dallo Sportello Unico per le Imprese in data ____/____/2022 e conformemente alle prescrizioni e condizioni contenute nei pareri acquisiti in conferenza di servizi; la determinazione conclusiva, gli elaborati e le prescrizioni o condizioni ad essa allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, pur non essendo ad esso materialmente allegati;
- la documentazione e gli elaborati grafici a corredo della domanda di Permesso di Costruire agli atti del Comune di Correggio costituiscono il progetto dell'intervento di ampliamento dell'area di servizio carburanti esistente e potranno essere oggetto di successive varianti nei soli casi in cui tali modifiche non determinino aumento della Superficie complessiva (SC), nel rispetto della disciplina urbanistica, così come modificata dalla variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, senza necessità di modifica alla presente convenzione;
- alla gestione del parcheggio per autoarticolati come specificato al successivo articolo 4;
- alla garanzia dell'atteggiamento della cortina arboreo-arbustiva di mitigazione prevista in progetto, nonché il mantenimento della stessa e l'eventuale sostituzione delle piante messe a dimora in caso di essiccamento;

- alla dismissione dell'impianto al termine definitivo di cessazione dell'attività di vendita, compresa l'esecuzione di opere di messa in sicurezza e bonifica del sito, rese necessarie ai sensi del D.Lgs.n.52/2006;
- assolvimento degli obblighi di cui al successivo articolo 6.
- il mancato rispetto degli obblighi di cui sopra comporterà l'esito negativo dei controlli di cui all'art. 23 della L.R. 15/2013 in merito all'agibilità dell'impianto, ed avrà come effetto la non conformità dello stesso;

Art. 4 – Gestione parcheggio per autoarticolati

- Dovrà essere garantita la pulizia e la sorveglianza dell'area di parcheggio, atta al mantenimento del rispetto dell'ordine e del decoro pubblico. Dovranno essere installati appositi cestini getta rifiuti, il cui controllo e svuotamento sarà effettuato quotidianamente da apposito personale; dovrà inoltre essere garantita la costante pulizia generale della stessa area;
- L'accesso dall'esterno sarà regolamentato e garantito h24 ad ogni mezzo; la zona di parcheggio sarà gestita per mezzo di un sistema di ingresso e uscita automatizzato, basato sul ritiro di un ticket al momento dell'ingresso con pagamento del relativo importo, calcolato in base al tempo di sosta, prima dell'uscita; il sistema sarà dotato di impianto di videosorveglianza atto al rilevamento dei veicoli e a garantire la conservazione della struttura in buono stato, scoraggiando comportamenti impropri da parte degli utenti;
- I fruitori dell'area di parcheggio avranno a propria disposizione h24 un servizio igienico ed una doccia, collocati nel fabbricato principale dell'area di servizio;

Art. 5 – Tempi di attuazione

L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire entro i termini del relativo permesso di costruire che sarà rilasciato a seguito della sottoscrizione della presente convenzione, ai sensi dell'art. 15 del D.p.R 380/2011 e smi e dell'art.19 della Legge Regionale 15/2013 e smi.

Art. 6 – Obbligazioni relative alla corresponsione del Contributo Straordinario

Dato atto che la presente convenzione ha per oggetto un intervento in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) il soggetto attuatore è tenuto a versare al Comune il Contributo Straordinario, inteso come maggior valore riferito alla valorizzazione fondiaria determinata dalla variazione urbanistica, calcolato con le modalità stabilite nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 27/09/2019, avente per oggetto "Recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del Contributo di Costruzione con contestuale adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ed individuazione dell'edificato sparso e discontinuo".

La valorizzazione fondiaria che consegue alla conclusione del Procedimento Unico è stata pertanto determinata come differenza tra il valore dell'area a seguito della variante urbanistica (determinato sulla base dei valori venali dei terreni fabbricabili stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n.56/2020) e il suo valore iniziale (dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi – VAM, trattandosi di suolo agricolo).

Il Contributo Straordinario connesso all'attuazione dell'ampliamento della società Tanzi Petroli S.p.A da corrispondere all'Amministrazione è stato quindi determinato come il 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT), rapportato all'effettiva utilizzazione fondiaria.

Tale importo, pari a complessivi €. 80.750,00 (euro ottantamilasettecentocinquanta/00) è stato versato presso la Cassa Comunale in dataricevuta n°

Art. 7 – Contributo di costruzione e monetizzazione parcheggi

In sede di rilascio del Permesso di Costruire il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Correggio un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013, calcolato secondo le normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso di impossibilità realizzativa della quota di parcheggi di uso pubblico, potrà esserne consentita la monetizzazione, quantificata ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n.61/2019, in rapporto alla superficie non reperita e al valore venale minimo delle aree fabbricabili come stabiliti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.56/2020.

Art. 8 – Modalità attuative e varianti

Il progetto è stato valutato nella sua completezza in sede di procedura di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017; in caso di modifiche che si discostano da quanto previsto nei punti successivi, dovranno essere acquisiti nuovamente i pareri di competenza degli enti coinvolti.

È prevista la possibilità di apportare le seguenti varianti alle opere autorizzate dal permesso di costruire, senza che ciò debba essere preceduto da una modifica della presente Convenzione, nei seguenti casi:

- a) varianti nei limiti delle normali tolleranze di misurazione;
- b) minimi scostamenti dell'andamento planimetrico delle reti tecnologiche, senza alterazione del dimensionamento, da riportarsi nelle tavole "as built" in allegato alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità;

Art. 9 - Termini per l'attuazione della Convenzione

L'Intervento disciplinato dalla Convenzione, sarà realizzato dal Soggetto Attuatore secondo le tempistiche previste dall'art. 5.

Art. 10 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il Soggetto Attuatore dovrà, all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli immobili oggetto dell'Intervento, trasferire i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

Art. 11 – Protocollo di Legalità

In ottemperanza al Protocollo di Legalità del 22 giugno 2016 "Prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica tra la prefettura di Reggio Emilia e i comuni della provincia di Reggio nell'Emilia", e successivo Addendum del 20 dicembre 2021, le parti prendono e danno atto che:

- Il Comune di Correggio, nell'ambito del procedimento urbanistico ed edilizio, il cui valore delle opere è pari o superiore a € 70.000,00, ha richiesto alla Prefettura le informazioni antimafia di cui agli articoli 90 e seguenti del D. Lgs. n. 159/2011 relativamente ai soggetti richiedenti il titolo edilizio nonché per tutti i soggetti privati sottoscrittori della presente convenzione;

- Con riferimento alle imprese esecutrici, prima di richiedere l'informazione antimafia il Comune di Correggio verificherà se la ditta risulti iscritta nella white list della Prefettura, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni. I titoli abilitativi sono rilasciati ed hanno efficacia nei termini previsti dalla vigente disciplina nazionale e regionale, anche nel caso in cui, entro tali termini non siano state acquisite la comunicazione o l'informazione antimafia;
- il presente contratto, pertanto, è soggetto alla condizione risolutiva espressa, ai sensi art. 1456 c.c., nel caso intervenissero, successivamente alla stipula del contratto, le comunicazioni e informazioni interdittive di cui all'articolo 84 del decreto legislativo 6 settembre 2011 n. 159.

Art. 12 – Oneri e spese

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 13 – Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Regolatore Comunale vigenti nel Comune di Correggio.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso l'indirizzo indicato nel frontespizio.