

2009 **PTCP**  
PIANO TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO PROVINCIALE

2009

PTCP

Bozza di Accordo  
Territoriale tra la  
provincia di Modena e il  
Comune di Modena per  
l'inserimento nel PTCP  
del nuovo Polo  
Funzionale Autodromo di  
Modena



**Provincia di Modena**

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

**Comune di Modena**

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. del ... n. ....Comune di Modena

Accordo di cui alla Deliberazione di G.P. del ... n. ....Provincia di Modena

**ACCORDO TERRITORIALE PER L'ATTUAZIONE DEL POLO FUNZIONALE  
AUTODROMO DI MODENA REDATTO IN ATTUAZIONE ALLA PRESCRIZIONE  
DI CUI AL COMMA 7 DELL'ART. 63**

Proprietà:

Comune di Modena

## ACCORDO

ai sensi dell'art. 63 comma 7 della Norme Tecniche di Attuazione del PTCP

Il giorno xx.....2021 presso la residenza Municipale del Comune di Modena tra i signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente per la carica presso \_\_\_\_\_; C.F. \_\_\_\_\_ - P.IVA \_\_\_\_\_, nella su qualità di \_\_\_\_\_ della provincia di Modena,
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente per la carica presso \_\_\_\_\_; C.F. \_\_\_\_\_ - P.IVA \_\_\_\_\_, nella su qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Modena,

## PREMESSO

Che data la Definizione e individuazione dei poli funzionali:

- I poli funzionali sono ambiti territoriali ove si concentrano funzioni a cui il PTCP riconosce o assegna carattere strategico per l'assetto territoriale e socioeconomico della provincia. Ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, essi sono caratterizzati da:

presenza di una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità; concentrazione in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria; forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci; bacino di utenza di carattere sovracomunale;

forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e di conseguenza sul sistema ambientale e della qualità urbana.

- Il PTCP individua nelle tavole della Carta n. 4 "Assetto strutturale del sistema insediativo e del territorio rurale", con appositi simboli grafici, i poli funzionali esistenti da consolidare, sviluppare e riqualificare, nonché quelli da realizzare sulla base di atti di pianificazione e programmazione condivisi dalla Provincia.

- Il PTCP definisce per i poli funzionali esistenti e di progetto il seguente sistema di obiettivi: riconoscimento del ruolo di punti di eccellenza delle funzioni territoriali di scala provinciale, in grado di costituire elementi strutturali dell'assetto e di concorrere alla promozione della qualificazione a scala nazionale e internazionale del sistema provinciale, qualificazione dell'accessibilità pubblica e privata e della logistica; sviluppo delle funzioni presenti e integrazione nel sistema economico più vasto; - miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale.

- L'attuazione dei poli funzionali di previsione di cui al comma 6 è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo Territoriale di cui al comma 4; in assenza di tale accordo possono essere attuati soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture eventualmente esistenti, senza cambi d'uso.

- Che L'area d'intervento è localizzata, in Comune di Modena, tra la Strada Pomposiana, e la via dell'Aeroporto, fra il Centro di Educazione Ambientale e l'aeroporto di Marzaglia. La superficie complessiva del comparto originariamente valutata nella procedura autorizzata di VIA del 2008 era di 277.733 mq, quella dell'attuale proposta è pari a circa mq 415.301, qualche centinaio di metri a nord sono presenti pozzi ad uso idropotabili utilizzati per l'alimentazione del sistema acquedottistico di Modena.

**Cartografia: CTR Foglio 17 (codice CTR 201141).**

- Che l'amministrazione del Comune di Modena è proprietaria delle aree ricomprese all'interno di tale comparto. La superficie territoriale complessiva (ST) del Comparto Guida Autonoma è di mq 111.019. Esso è catastalmente identificato presso il N.C.T. alle seguenti coordinate:

- Comparto Autodromo di Modena – Guida Sicura

Fg.117, mappali: 87, 88, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 102, 103, 121, 123, 124, 125, 126, 154, 157, 159, 161, 163; Fg. 132, mappale: 160; Fg. 167, mappali: 103, 105, 107, 110, 145, 150, 155, 156, 157, 158, 159, 180, 181, 182, 185, 187 e 188.

La superficie territoriale complessiva (ST) del Comparto Autodromo di Modena è di mq 277.733

- Comparto Autodromo di Modena – comunità terapeutica di Marzaglia

Fg.117, mappali: 17/18, 154, 160, 183, 184, 186.

- Comparto Guida Autonoma

Fg.117, map: 122, Fg. 132 map 86 109 120 122 Fg 167 map. 40 81 86 88 139 196

La superficie territoriale complessiva (ST) del comparto oggetto dell'accordo territoriale è di mq 415.301

- **Che la Società Autodromo di Modena ha sottoscritto per le aree un accordo per il diritto di superficie come a seguito descritto;**

In data 26 marzo 2007, con atto notarile presso il Notaio Silvio Vezzi, il Comune di Modena ha costituito, a favore di Vintage S.r.l. (poi divenuta Aerautodromo Modena S.p.A) il diritto di superficie per 55 anni rinnovabili sull'area di proprietà comunale con fabbricati sovrastanti, destinata ad attrezzature Generali, posta in Strada Pomposiana, località Marzaglia, estesa circa 277.733 mq.

In data 01/03/2016, con determinazione del dirigente responsabile dei Lavori pubblici, il Comune di Modena ha esteso, a favore di Aerautodromo Modena SPA (già Vintage S.r.l.), l'ampliamento del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale, destinata ad "attrezzature generali", posta in località Marzaglia e comprendente un complesso di edifici denominato "Comunità terapeutica di Marzaglia", in area limitrofa a quella già data in diritto di superficie (vedi punto A) estesa 26.549 mq.

Alla luce dell'esigenza di migliorare l'offerta ed adeguarsi alle mutate richieste del territorio, la società Autodromo di Modena S.p.a. ha elaborato un programma di ampliamento della propria struttura e di adeguamento alle evolute necessità, con specifico riferimento allo sviluppo di nuove tecnologie per la mobilità sostenibile, anche in collaborazione con le eccellenze produttive del distretto e con Uminore. Allo scopo di creare le condizioni

per detto adeguamento in data \_\_\_\_\_, con atto a ministero Notaio \_\_\_\_\_, repertorio \_\_\_\_\_, registrato in Modena in data \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_, trascritto in data \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_, è stato stipulato, tra Comune di Modena e società Autodromo di Modena S.p.A, il contratto per la concessione del diritto di superficie di circa mq \_\_\_\_\_, alla società delle aree di cui sopra, relativa alle particelle n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_;

- Che L'intervento prevede le seguenti varianti urbanistiche:

- ✓ VARIANTE AL PTCP = recepimento all'interno del PTCP del Polo Funzionale che il PSC individua nella zona elementare 1740 di tipo "a": "aree per funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione".
- ✓ VARIANTE AL PSC-RUE = ridefinizione nel RUE delle aree 01-03-07 della Zona elementare 1740, ridefinizione dell'ambito VI Zona Elementare N. 1740 Ex Zona Territoriale Omogenea: a - Aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione. *Cartografia Zone Elementari 4.z*
- ✓ VARIANTE AL POC = recepimento nella cartografia del POC 2A 3 della variazione degli ambiti e nello specifico delle aree assoggettate a PUA in funzione della nuova definizione degli ambiti.
- ✓ VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO = ridefinizione dei contenuti del PP Comparto Guida Sicura rispetto al nuovo progetto e all'ampliamento del Comparto Aerautodromo di Modena.

### **RITENUTO**

- a) Che la proposta formulata dalla proprietà risulti meritevole di accoglimento per le importanti ricadute sia sulla rete della ricerca scientifica, sia sulla rete delle aziende operanti nello sviluppo della mobilità sostenibili operanti sul territorio, che nel polo possono trovare il corretto ambito di sperimentazione delle nuove tecnologie per una mobilità veicolare sostenibile, con positive ricadute sulla ricerca avanzata e sull'occupazione.
- b) Che detta proposta contribuirà allo sviluppo sul territorio di tecnologie innovative attraverso le quali ridurre le emissioni di anidride carbonica nel solco del principio della transazione ecologica della mobilità;
- c) Che l'Amministrazione Comunale ritiene corretto e garantito il rispetto della legislazione e della pianificazione sovra-ordinate e vigenti, nonché l'assenza di pregiudizio per i terzi;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Le parti convengono quanto segue

#### **Art. 1**

##### **Premesse**

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente intesa e si devono intendere qui integralmente riportati. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

## **Art. 2**

### **Principio di leale collaborazione**

1. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.
2. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti ed in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche e alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei singoli documenti di pianificazione.

## **Art. 3**

### **Oggetto dell'accordo**

1. L'accordo tra il Comune di Modena e la Provincia di Modena persegue l'obiettivo di realizzare un polo di eccellenza per la ricerca e lo sviluppo della mobilità sostenibile e per le nuove tecnologie legate alla mobilità, a supporto delle eccellenze produttive e scientifiche del territorio.
2. L'ampliamento della struttura esistente, già presente nel Comune di Modena, località Marzaglia si manifesta come una collocazione ottimale per l'attuazione dell'obiettivo del presente articolo, permettendo l'integrazione tra la struttura già esistente e il suo sviluppo e adeguamento alle mutate esigenze con positive ricadute sia sul sistema produttivo, occupazionale e scientifico del territorio a scala provinciale.

## **Art. 4**

### **Azioni previste nell'accordo**

1. L'accordo prevede il potenziamento della struttura dell'autodromo di Modena, al fine di integrare l'attuale pista, prevalentemente dedicata alla guida sicura, per permettere la realizzazione di pista adeguata allo sviluppo della mobilità sostenibile, adeguamento che oltre alla pista precede la realizzazione di correlati spazi di servizio, anche con il recupero di fabbricati esistenti, attualmente dismessi;
2. L'accordo prevede la realizzazione di un collegamento viario tra l'autodromo e la via dell'Aeroporto, quale direttrice principale del traffico al servizio della struttura. Detto collegamento configurato come strada pubblica è condizione propedeutica alla messa in attività dell'ampliamento dell'autodromo;
3. L'accordo prevede la realizzazione del potenziamento della struttura per gradi, dove le condizioni di sostenibilità di ogni singolo stato di sviluppo sono propedeutiche alla messa in esercizio di tale stato.

## **Art. 5**

### **Impegni**

1. La Provincia di Modena ed il Comune di Modena si impegnano, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze istituzionali ad adeguare i propri strumenti urbanistici per la realizzazione degli obiettivi del presente accordo.
2. La Provincia di Modena ed il Comune di Modena si impegnano, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze a verificare la corretta attuazione delle azioni previste nel presente accordo.

## Art. 5

### Realizzazione strada pubblica

Il Comune si impegna a portare a termine la procedura di dichiarazione di pubblica utilità finalizzata alla realizzazione della strada di accesso al comparto autodromo da Via dell'Aeroporto. Le aree in parte di proprietà del Comune di Modena, in parte acquisite attraverso la dichiarazione di pubblica utilità portano alla redazione del sotto riportato Piano particellare di Esproprio, relativo a Quota parte della Z.E. 1740 ex area 01 per una superficie Territoriale complessiva mq 58.116, di cui 49097 mq ottenuti tramite la procedura espropriativa.

### PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Comune di Modena Ditte catastali censite al CATASTO TERRENI interessate dal tracciato della nuova viabilità di accesso agli insediamenti della zona per attrezzature a Marzaglia Nuova												
DITTE INTESTATE IN CATASTO O PROPRIETARI PRESUNTI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE								SUPERFICIE INETERESSATA mq	INDENNIZZO V.A.M. 2021 €/mq	STIMA IMPORTO ACQUISIZIONE €	
	Foglio	Mapp	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO (in €)				
					Pa	a	ca	di mercato	agario			
SGHEDONI LORENZO	167	55	SEMINATIVO PRATO IRR AR	2	1	44	00	€ 133,87	€ 156,18	3 431,00	3,54	12 145,74 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	82	SEMIN IRRIG	2		12	80	€ 12,89	€ 11,24	2 771,00	3,54	9 809,34 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	121	SEMIN IRRIG	1		54	05			5 405,00	3,54	19 133,70 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	123	SEMIN IRRIG	1		32	13			2 214,00	3,54	7 837,56 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	125	SEMIN IRRIG	2		32	85			2 472,00	3,54	8 750,88 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	127	SEMIN IRRIG	2		64	41			5 115,00	3,54	18 107,10 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	129	SEMIN IRRIG	2		23	12			2 312,00	3,54	8 184,48 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	131	SEMIN ARB	2		36	35	€ 34,17	€ 41,30	3 342,00	3,54	11 830,68 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	133	SEMIN IRRIG	1		30	33	€ 33,21	€ 39,16	2 854,00	3,54	10 103,16 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	135	SEMIN IRRIG	1		84	30	€ 82,72	€ 108,84	8 430,00	3,54	29 842,20 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	176	SEMIN IRRIG	1	3	58	61			10 243,00	3,54	36 260,22 €
HOMBRE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA	167	119	SEMIN IRRIG	1		50	51			508,00	3,54	1 798,32 €
MAPPALI INTERESSATI DAL NUOVO TRACCIATO STRADALE DI PROPRIETA' NON COMUNALE										mq	49 097,00	€ 173 803,38
COMUNE DI MODENA	167	134	SEMIN IRRIG	1		69	40			1 069,00		
COMUNE DI MODENA	167	136	SEMIN IRRIG	1		72	81	€ 81,98	€ 94,01	7 281,00		
COMUNE DI MODENA	167	177	SEMIN IRRIG	1		10	30			629,00		
COMUNE DI MODENA	167	179	SEMIN IRRIG	1		1	11			40,00		
MAPPALI INTERESSATI DAL NUOVO TRACCIATO STRADALE DI PROPRIETA' COMUNALE										mq	9 019,00	

Le aree permettono la realizzazione della strada e delle mitigazioni paesaggistiche previste in coerenza ai piani e programmi comunali, provinciali e regionali oltre ad eventuali recepimenti di prescrizioni. Dal punto di vista della copertura economica degli espropri si segnala come tali valori sono già a disposizione del Comune di Modena come contributo garantito da apposita fidejussione di 174.360 € derivante dagli accordi convenzionali per la realizzazione della strada extra comparto all'interno del Procedimento di VIA del 2008.

La strada in progetto risulta l'accesso principale al Polo Funzionale di livello Provinciale Autodromo di Modena, da realizzarsi previa procedura di ridefinizione del diritto di superficie delle aree necessarie, in parte a disposizione del Comune di Modena, in parte private della società Hombre srl.

Al fine di garantire la ridefinizione nella Procedura PAUR all'interno della quale è inserita la procedura di esproprio, si è definito l'interesse pubblico della presente viabilità di progetto in quanto:

- l'Autodromo di Modena definisce un comparto di interesse pubblico, su area di proprietà del comune di Modena in concessione al soggetto proponente AERAUTODROMO MODENA S.p.A. (P.Iva 01890090366 - REA MO-250566 - Cap. Soc. € 4.759.896,40 i.v.)
- La presente procedura di PAUR riconosce all'Autodromo di Modena la valenza di polo Funzionale di livello



Provinciale e impone la realizzazione di una viabilità alternativo al fine di ottemperare alle richieste emerse in fase di Conferenza dei servizi.

- La proprietà delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità saranno oggetto di ampliamento di diritto di superficie strettamente correlato a quello dell'autodromo e a fine concessione torneranno a disposizione dell'amministrazione comunale.

#### **Art.7**

##### **Obblighi a carico dei soggetti attuatori in caso di trasferimento di proprietà**

1. La Provincia di Modena ed il Comune di Modena si impegnano, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze ad inserire nei patti e nelle convenzioni con il soggetto attuatore l'obbligo di trascrivere i patti derivanti dal presente accordo in tutti gli atti di trasferimento.

#### **Art. 8**

##### **Forme e modalità di monitoraggio, verifica e consultazione**

1. Con la sottoscrizione del presente accordo è istituito un Comitato di monitoraggio, costituito da un rappresentante della Provincia di Modena ed un rappresentante del Comune di Modena. Al comitato potrà essere invitato un rappresentante del soggetto attuatore delle azioni previste all'art. 4.

Modena, lì .....

Il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Modena:

Il Dirigente dell'Area Tecnica della Provincia di Modena: