



**COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE**  
PROVINCIA DI MODENA

Prot. n. 2543

**AVVISO PER L'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE PER LA  
RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE DEL COMPARTO  
AGROALIMENTARE DI VIA DE GASPERI**

**IL DIRIGENTE DELL'AREA TERRITORIO**

**PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale ha ricevuto da un soggetto imprenditoriale proprietario di uno stabilimento industriale sito in Via S. Allende la proposta per la riqualificazione urbana e ambientale del comparto agroalimentare di via De Gasperi di cui si riassumono i contenuti principali:

- 1) disponibilità del proponente alla costruzione a propria esclusiva cura e spese di un impianto per la depurazione mediante trattamento biologico dei propri reflui, idoneo ad assicurare anche il trattamento dei reflui di altre imprese insediate nel comparto, per il quale ha già ottenuto la prescritta autorizzazione integrata ambientale, su area di proprietà comunale identificata a foglio 20 con parte del mappale 616 per una superficie di mq. 7620 circa, richiesta in diritto di superficie per la durata di 35 anni a titolo oneroso;
- 2) disponibilità del proponente alla costruzione a propria esclusiva cura e spese di un fabbricato ad uso bar, tavola calda e servizi igienici (con bagni, spogliatoi e docce) con annesso parcheggio per mezzi pesanti e di un fabbricato ad uso autolavaggio anche per mezzi pesanti con eventuali fabbricati e/o opere accessorie su aree che il Comune dovrà acquisire in forza di convenzione urbanistica, identificate a foglio 20 con parte dei mappali 530, 598, 614 e 651, richiesta in diritto di superficie per la durata di 35 anni a titolo oneroso;
- 3) attribuzione da parte del proponente di un diritto di prelazione per la locazione del bar tavola calda e dell'autolavaggio mezzi pesanti ai titolari delle analoghe attività poste in zona, al fine di favorirne la ricollocazione.

Il consiglio comunale, con deliberazione n. 4 del 1.2.2017, ha approvato detta proposta, ritenendola rispondente alle specifiche esigenze di riqualificazione della zona, disponendo di assicurare anche ad altri soggetti eventualmente interessati la possibilità di formulare proposte con contenuto e finalità analoghe e stabilendo gli indirizzi per la migliore formulazione delle proposte stesse.

Il sottoscritto dirigente ha ricevuto mandato di pubblicare un avviso pubblico per l'acquisizione di altre proposte.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AREA – INDICAZIONE DEL VALORE**

L'area interessata ha una superficie territoriale complessiva di mq 13.954 con destinazione urbanistica in parte a Zona G - Zone per servizi pubblici e di interesse pubblico: civili, religiosi, scolastici, sportivi, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, disciplinata dall'art. 4.1.12 delle Norme Tecniche Attuative del PRG, nella quale sono fra l'altro ammissibili pubblici esercizi, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, e in parte a zona F2 - Zone per attrezzature tecnologiche con la disciplina dell'art. 4.1.14.

Il valore complessivo per la costituzione del diritto di superficie della durata di 35 anni è stato stimato in euro 251.059,74 (duecentocinquantunomilacinquantanove/74) con perizia del



## **COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE**

**PROVINCIA DI MODENA**

sottoscritto dirigente in data 20/01/2017 agli atti prot. 1227 ed è determinato nel piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio comunale approvato dal consiglio comunale.

### **ELEMENTI ESSENZIALI DELLE PROPOSTE E CRITERI DI VALUTAZIONE**

Secondo quanto stabilito dal consiglio comunale, le proposte dovranno in ogni caso contenere i seguenti elementi essenziali:

- 1) costruzione di un depuratore con capacità tale da consentire anche il trattamento dei reflui di altre imprese insediate nel comparto agroalimentare;
- 2) dotazione di servizi destinati agli autotrasportatori fra i quali un parcheggio per mezzi pesanti, un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande con servizi igienici ed un impianto di autolavaggio per mezzi pesanti;
- 3) onere per i gestori di detti servizi di esercitare la vigilanza sull'area.

La costruzione potrà avvenire previo ottenimento dei prescritti titoli abilitativi e determinazioni ambientali; il Comune si impegna a consentire la realizzazione di una rete fognaria privata a servizio del depuratore

La costituzione del diritto di superficie sulle aree interessate avverrà a titolo oneroso, sulla base dei valori sopra indicati, con facoltà di pagamento in non più di 5 rate annuali.

La durata del diritto di superficie non potrà superare i 35 anni, eventualmente rinnovabili alla scadenza, sempre a titolo oneroso.

Le spese di frazionamento dei terreni e di stipulazione dell'atto o degli atti di costituzione del diritto di superficie saranno ad esclusivo carico del privato.

L'attuazione dell'intervento di riqualificazione potrà avvenire anche per stralci, in relazione ai tempi di acquisizione di alcune delle aree interessate da parte del Comune, con indicazione di termini per il completamento delle singole fasi.

In considerazione delle finalità di riqualificazione che si perseguono, verranno privilegiate le proposte che permettano la ricollocazione dei servizi (bar e autolavaggio mezzi pesanti) situati nella zona in posizione non congrua.

La valutazione verrà compiuta dal sottoscritto dirigente, eventualmente coadiuvato da personale dell'Area Territorio, tenendo in considerazione i seguenti criteri:

- 1) disponibilità del proponente a dotare la zona di ulteriori servizi rispetto a quelli sopra indicati;
- 2) offerta di un corrispettivo maggiore per la costituzione del diritto di superficie rispetto al valore sopra indicato;
- 3) pagamento del corrispettivo in unica soluzione o in un numero di rate inferiore a 5;
- 4) priorità a soluzioni che permettano la ricollocazione dei servizi (bar e autolavaggio mezzi pesanti) situati nella zona in posizione non congrua, preferibilmente attraverso intese con i gestori dei servizi stessi.

L'esito della valutazione verrà verbalizzato e reso noto mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

La proposta dovrà essere presentata esclusivamente mediante posta elettronica certificata PEC all'indirizzo [comune.castelnuovo@cert.unionetteredicastelli.mo.it](mailto:comune.castelnuovo@cert.unionetteredicastelli.mo.it), entro il prossimo 2 marzo.

Non sono richieste particolari formalità; il contenuto della proposta dovrà tuttavia consentire la verifica della presenza degli elementi essenziali e la valutazione in base ai criteri sopra indicati.

Le proposte dovranno essere sottoscritte dai proponenti o loro legali rappresentanti se persone giuridiche ed essere corredate da copia del documento di identità del sottoscrittore.



**COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE**  
PROVINCIA DI MODENA

**INFORMAZIONI**

Per maggiori informazioni e per l'esame dei documenti, gli interessati potranno rivolgersi al geom. Milena Cattini, tel 059/534834, email [m.cattini@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:m.cattini@comune.castelnuovo-rangone.mo.it)  
Responsabile del procedimento è il sottoscritto dirigente dell'Area Territorio.

IL DIRIGENTE AREA TERRITORIO  
arch. Umberto Visone