



ALLEGATO 1

ACCORDI EX ART. 18 L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTI CON I SOGGETTI INTERVENTORI DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Adozione: delibera C.C. n. 28 del 09/04/2014

Approvazione: delibera C.C. 93 dell'11/12/2014

il Sindaco: Maria Costi

l'assessore all' Urbanistica: Armando Pagliani

il Segretario Generale: Dott.ssa Rosa Lucente

il Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: Arch. Alessandro Malavolti

Responsabili del progetto:

Oikos Ricerche s.r.l.

Roberto Farina (Progettista responsabile)

Rebecca Pavarini

Antonio Conticello

Roberta Benassi



ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE, MARTINELLI GIORDANO E PELLACANI LUCIANA, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000

In data 01.04.2014 alle ore 10.15 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia, 26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

- i Sigg.ri :

- **MARTINELLI GIORDANO**, nato a Modena il 27/05/1941, Codice fiscale MRTGDN41E27F257P, residente a Modena in Stradello S.Giuliano n°127;
- **PELLACANI LUCIANA**, nata a Fiorano Modenese (MO) il 01/09/1945, Codice fiscale PLLLCN45P41D607Z, residente a Modena in Stradello S.Giuliano n°127;

promotori dell'Accordo e titolari delle aree/immobili di intervento come più oltre definiti, (denominati d'ora in poi Soggetti proponenti);

- il Sig. **Bruno MARINO**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.09.1966, il quale interviene in nome e per conto dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche amministrazione comunale);

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).

Premesso che:

- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine, divenuti esecutivi il 24/04/2013 a seguito di pubblicazione sul BURER del relativo avviso di avvenuta approvazione;



- i signori MARTINELLI GIORDANO E PELLACANI LUCIANA sono proprietari di immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 31, mappali 2 sub.5 e 6, 440 e 377 sub.3; tali aree, poste a Formigine, hanno una consistenza complessiva di circa 610,97 mq;
- le aree sopra descritte, collocate in via Giardini Nord, del comune di Formigine, sono individuate dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE come parte dell'ambito AUC2.2 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;
- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopedonali;
 - la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
 - la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;
 - la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;
 - la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
- le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- i soggetti proponenti in data 19/09/2013 prot. n.18360 hanno presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°2, integrata successivamente in data 13.03.2014 prot.n.5102;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
- a partire dal novembre 2013:



*Pellacani
Luciana*

- ☐ tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;
- ☐ sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
- ☐ sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
- ☐ sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
- ☐ sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
- ☐ i soggetti proponenti in data 17.03.2014 prot. 5447 ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni) e all'assunzione dei seguenti impegni:
 1. A contribuire alla realizzazione (anche indirettamente mediante contributo economico) di un insieme organico di opere infrastrutturali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo di **50.600 €** (cinquantamilleseicento/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali). Tali opere sono meglio identificate/descritte nel prospetto riepilogativo allegato agli elaborati del POC;
 2. Ad effettuare il versamento del suddetto contributo di sostenibilità, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro del Permesso di costruire, relativo all'intervento in parola;
 3. Presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire relativo all'intervento in parola entro il termine massimo di trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC;
 4. Ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Luciana Bellacani

Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:
 "Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"
- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:



" Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:

- a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
 - b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
 - che pertanto i soggetti proponenti MARTINELLI GIORDANO e PELLACANI LUCIANA, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dalle suddette linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a **230 mq.** di Su a destinazione residenziale su una St di mq. 610,97 circa (sub-ambito di intervento privato), a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un ammontare pari ad **Euro 50.600** in qualità di "contributo di sostenibilità", a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire per l'assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;
 - che i Soggetti proponenti MARTINELLI GIORDANO E PELLACANI LUCIANA in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;
 - che il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi in oggetto sarà condizionato all'avvenuto versamento del "contributo di sostenibilità" come sopra determinato.

TUTTO CIO' PREMESSO

ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle linee guida approvate dalla delibera G.C. n.10 del 30/01/2014 nell'ambito della formazione del Piano Operativo Comunale

SI CONVIENE

I SOGGETTI PROPONENTI per loro, successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

- 1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla scheda di sintesi sopra citata che sarà recepita dal POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a permesso di costruire. Il permesso di costruire



sarà rilasciato solo una volta divenuto efficace il predetto POC, e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;

2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad € 50.600; tale contributo sarà primariamente destinato dall'amministrazione comunale, per la realizzazione di interventi di razionalizzazione e riqualificazione del sistema delle infrastrutture viarie ciclopedonali e carrabili, nonché la riqualificazione delle aree urbane circostanti, restando inteso che i soggetti proponenti saranno in ogni caso tenuti, nei termini e modalità stabiliti in premessa, sino alla concorrenza dell'importo di 50.600 € e non oltre questo.

Il contributo di sostenibilità è assimilabile a tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione, da considerarsi in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;

3) curare, a totale propria cura e spese:

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.).
- b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
- c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell' area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;

Dall'acqua

Giuliano

Martini

4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;

5) presentare entro trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC un Permesso di costruire che preveda l'attuazione della Su assegnata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;

6) effettuare la monetizzazione totale o parziale delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico in relazione all'intervento edilizio, ai sensi dell'art.3.1.8 delle Norme di RUE e nel rispetto dei valori stabiliti dalla specifica delibera comunale in vigore all'atto della presentazione del Permesso di costruire;

7) corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del permesso di costruire per l'intervento edilizio, il contributo di sostenibilità come sopra definito, in unica soluzione, oltre alla quota di contributo di costo di costruzione e di oneri di urbanizzazione determinati nel rispetto delle disposizioni e dei parametri vigenti al momento del rilascio del titolo.



L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

- 1) ad attribuire alle aree di proprietà dei soggetti proponenti MARTINELLI GIORDANO E PELLACANI LUCIANA inserite dal vigente PSC nell'ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE nell'ambito AUC2.2 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi, diritti edificatori a destinazione residenziale per un totale di **230 mq.** di Su;
- 2) a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, del presente Accordo, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- 1) il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n.43 del 21.03.2014; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.
- 2) i Soggetti proponenti si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- 3) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 4) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- 5) sono a carico dei privati proprietari le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 6) sono a carico dei privati proprietari le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;
- 7) proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale esclusivamente per cause di forza maggiore;
- 8) nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;
- 9) laddove i Soggetti proponenti, o i suoi aventi causa, non adempiano totalmente alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, provvederà ad eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, senza applicare alcuna sanzione e senza richiedere risarcimento di danni;



10) Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente;
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale, e schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nel POC.

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE
Il Dirigente Arch. Bruno Marino

I SOGGETTI PROPONENTI

Luisiana Bellucan
Martindis

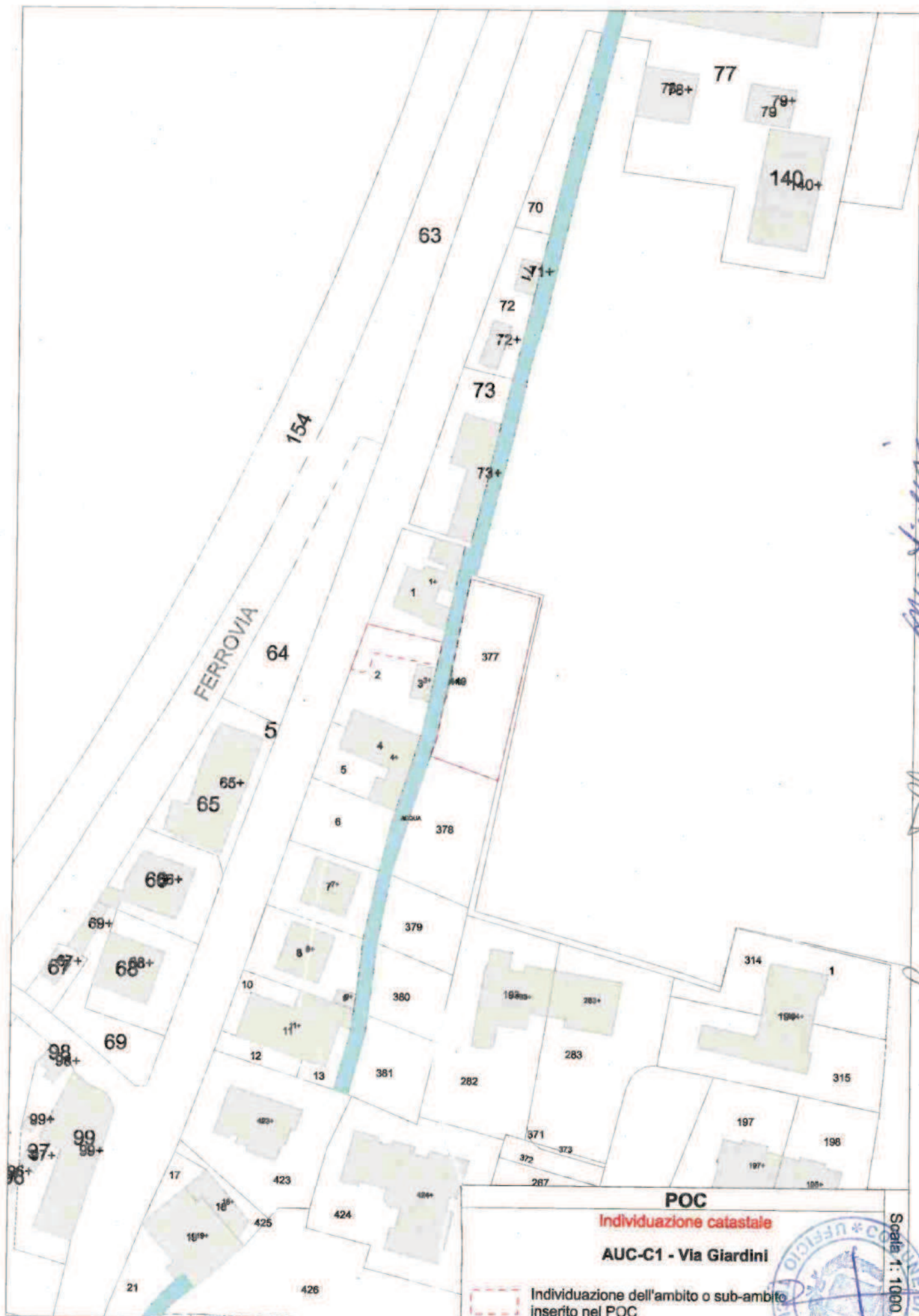


Proposta n. 2

DENOMINAZIONE AMBITO	AUC.C1 – Via Giardini nord
SUPERFICIE TERRITORIALE	611 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	230 mq SU
USI AMMESSI	Residenza
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	50.600 €
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire

Luciana Pellerin. Quotidiani







Lucrezia Pollara - 20/05/2012

POC	
Individuazione su ortofoto AGEA 2011	
AUC-C1 - Via Giardini	
	Individuazione dell'ambito o sub-ambito inserito nel POC

Scale 1:1000





ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE E FERRI CATIA, FERRI FEDERICA E SPATTINI GIOVANNA, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000

In data 31.03.2014 alle ore 12.07 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n. 26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti

- i Sigg.ri :

- **FERRI CATIA**, nata a Sassuolo (MO) il 13/06/1965, Codice fiscale FRRCTA65H53I462B, residente a Formigine in Via Vandelli n°41;
- **FERRI FEDERICA**, nata a Scandiano (RE) il 15/01/1977, Codice fiscale FRRFRC77A55I496H, residente a Formigine in Via Vandelli n°41;
- **SPATTINI GIOVANNA**, nata a Formigine (MO) il 23/06/1944, Codice fiscale SPTGNN44H63D711O, residente a Formigine in Via Vandelli n°41 ;

promotori dell'accordo titolari delle aree/immobili di intervento come più oltre definiti, (denominati d'ora in poi Soggetti proponenti);

- il Sig. **Bruno MARINO**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.09.1966, il quale interviene in nome e per conto dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche amministrazione comunale);

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).

Premesso che:

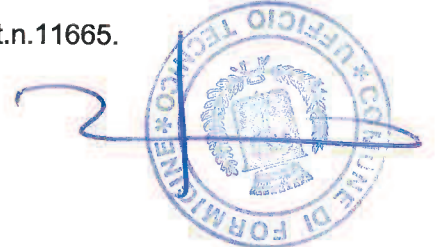
- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine, divenuti esecutivi il 24/04/2013 a seguito di pubblicazione sul BURER del relativo avviso di avvenuta approvazione;



- i signori FERRI CATIA, FERRI FEDERICA E SPATTINI GIOVANNA sono proprietari di immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 53, mappale 468; tali aree, poste a Colombaro, nel territorio del comune di Formigine, hanno una consistenza complessiva di circa 961mq;
- le aree sopra descritte, collocate in via SS 12 – Strada Estense, nella frazione Colombaro di Formigine, sono individuate dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE come parte dell'ambito AUC1 - Ambiti urbani consolidati di centralità urbana;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;
- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopedonali;
 - la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
 - la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;
 - la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;
 - la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
- le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- i Soggetti proponenti in data 17/10/2013 prot. n. 20173 hanno presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°6;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
- a partire dal novembre 2013:



- ☐ tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;
- ☐ sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
- ☐ sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
- ☐ sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
- ☐ sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
- ☐ i soggetti proponenti in data 14.03.2014 prot. 5225 hanno confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni) i seguenti impegni:
 1. A contribuire alla realizzazione di un insieme organico di opere infrastrutturali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo di 52.000€ (cinquantaduemila/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali). Tali opere sono meglio identificate/descritte nel prospetto riepilogativo allegato agli elaborati del POC;
 2. Ad effettuare il versamento del suddetto contributo di sostenibilità, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro del Permesso di costruire, relativo all'intervento in parola;
 3. Presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire relativo all'intervento in parola entro il termine massimo di trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC;
 4. Ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza, con particolare riferimento ad ANAS quale proprietario della SS.12- Via Nuova Estense;
 5. A cedere gratuitamente, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del POC, le aree di urbanizzazione distinte catastalmente al fg.53 mapp.452, ad assolvimento degli impegni già assunti nei confronti dell'Amministrazione comunale nell'ambito del procedimento di realizzazione dell'opera pubblica consistente nella rotatoria all'intersezione tra Via S.Antonio e la SS.12 - Via Nuova Estense, formalizzati dalle proprietà con la concessione di autorizzazione alla presa di possesso delle aree interessate in data 14/05/2007-prot.n.11665.



Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:
"Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"
- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:
" Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
- che pertanto i Soggetti proponenti FERRI CATIA, FERRI FEDERICA E SPATTINI GIOVANNA, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dalle suddette linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a 260 mq. di Su a destinazione residenziale su una St di mq. 961circa (sub-ambito di intervento privato), a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un ammontare pari ad Euro 52.000 in qualità di "contributo di sostenibilità", a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana (art.3 comma 5 L.R. n.16/2012). Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire per l'assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;
- che il i Soggetti proponenti FERRI CATIA, FERRI FEDERICA E SPATTINI GIOVANNA in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;
- che il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi in oggetto sarà condizionato all'avvenuto versamento del "contributo di sostenibilità" come sopra determinato.

TUTTO CIO' PREMESSO

ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle linee guida approvate dalla delibera G.C. n.10 del 30/01/2014 nell'ambito della formazione del Piano Operativo Comunale



SI CONVIENE

I SOGGETTI PROPONENTI per loro, successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla scheda di sintesi sopra citata che sarà recepita dal POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a permesso di costruire. Il permesso di costruire sarà rilasciato solo una volta divenuto efficace il predetto POC, e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;

2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad € 52.000; tale contributo sarà primariamente destinato dall'Amministrazione comunale, per la realizzazione di interventi di razionalizzazione e riqualificazione del sistema delle infrastrutture viarie ciclopedonali e carrabili, nonché la riqualificazione delle aree urbane circostanti, restando inteso che i soggetti proponenti saranno in ogni caso tenuti, nei termini e modalità stabiliti in premessa, restando inteso che i soggetti proponenti saranno in ogni caso tenuti, nei termini e modalità stabiliti in premessa, sino alla concorrenza dell'importo di 52.000€ e non oltre questo.

Il contributo di sostenibilità, assimilabile a tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione è da considerarsi in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;

3) curare, a totale propria cura e spese:

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.).
- b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
- c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell' area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;

4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;

5) presentare entro trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC un Permesso di costruire che preveda l'attuazione della Su assegnata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;

6) garantire la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di promessa di cessione al Comune distinta catastalmente al fg.53 mapp.452 in conseguenza della conclusione del



procedimento di realizzazione dell'opera pubblica sopracitata in premessa, nonché la sua completa libertà da ipoteche, tranne quelle in corso di cancellazione, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere;

7) corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del permesso di costruire per l'intervento edilizio, il contributo di sostenibilità come sopra definito, in unica soluzione, oltre alla quota di contributo di costo di costruzione e di oneri di urbanizzazione determinati nel rispetto delle disposizioni e dei parametri vigenti al momento del rilascio del titolo.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

1) ad attribuire alle aree di proprietà dei soggetti proponenti FERRI CATIA, FERRI FEDERICA E SPATTINI GIOVANNA inserite dal vigente PSC nell'ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE nell'ambito AUC1 - Ambiti urbani consolidati di centralità urbana, diritti edificatori a destinazione residenziale per un totale di **260mq. di Su**;

2) a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, del presente Accordo, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

1) il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n. 43 del 21.03.2014; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.

2) i Soggetti proponenti si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;

3) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;

4) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;

5) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;

6) sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;

7) proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale esclusivamente per cause di forza maggiore;



8) nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;

9) laddove i Soggetti proponenti, o i suoi aventi causa, non adempiano totalmente alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, provvederà ad eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, senza applicare alcuna sanzione e senza richiedere risarcimento di danni;

10) Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente;
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale, e schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nel POC.

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE

Il Dirigente Arch. Bruno Marino

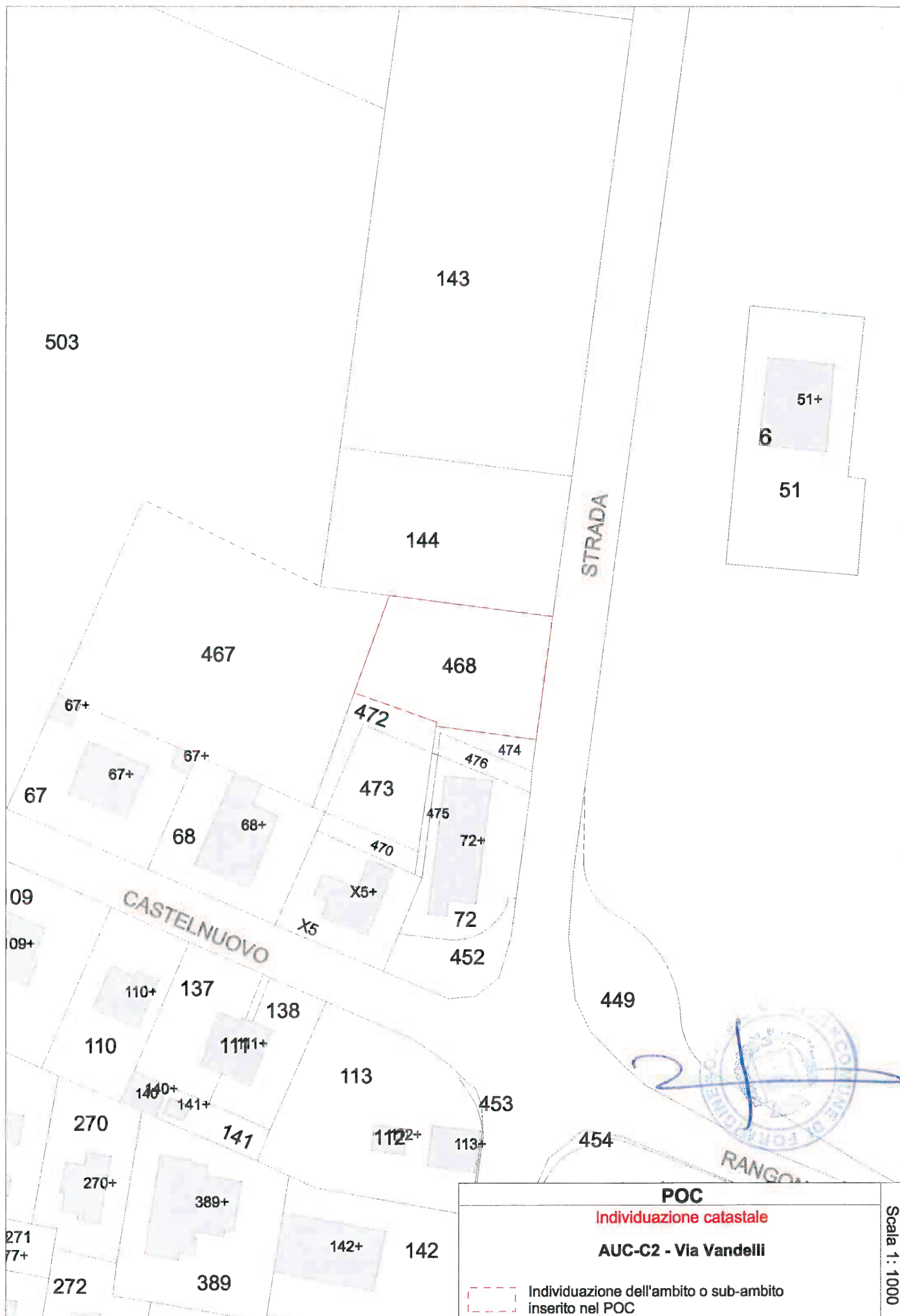
I SOGGETTI PROPONENTI

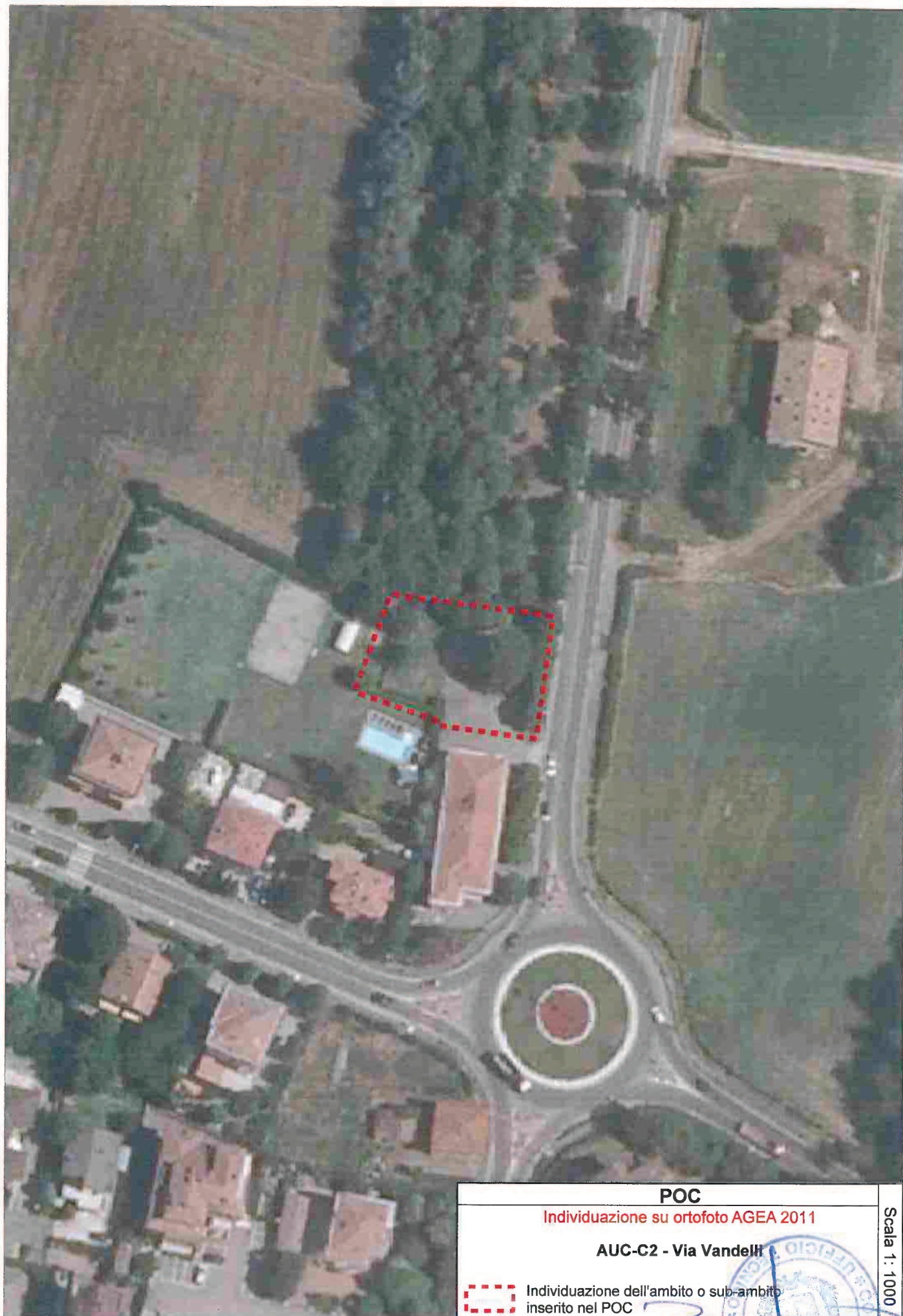
.....
.....
.....
.....

Proposta n. 6

DENOMINAZIONE AMBITO	AUC.C2 – Via Vandelli
SUPERFICIE TERRITORIALE	961 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	260 mq SU
USI AMMESSI	Residenza
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	52.000 €
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire







POC

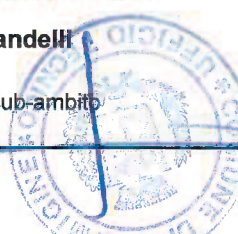
Individuazione su ortofoto AGEA 2011

AUC-C2 - Via Vandelli



Individuazione dell'ambito o sub-ambito
inserito nel POC

Scala 1: 1000





ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE, BENEDETTI BERNARDETTA, BENEDETTI ELISABETTA, BENEDETTI PATRIZIA, BENEDETTI SILVANA, BENEDETTI RENZO, BENEDETTI TIZIANA E BENEDETTI VINCENZO, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000

In data 31.03.2014 alle ore 15.00 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n. 26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti

- i Sigg.ri :

- **BENEDETTI BERNARDETTA**, nata a Modena (MO) il 19/11/1955, Codice fiscale C.F. BNDBNR55S59F257Q, e residente a Formigine (MO) in Via Imperatora n° 2;
- **BENEDETTI ELISABETTA**, nata a Modena il 19/11/1955, Codice fiscale BNDBLT55S59F257I e residente a Modena Frazione Marzaglia in Via Pederzona, n° 394;
- **BENEDETTI PATRIZIA**, nata a Formigine (Mo) il 19/08/1957, Codice fiscale BNDPRZ57M59D711X, residente a Sassuolo (Mo) in Via Per San Michele n° 135/a,;
- **BENEDETTI SILVANA**, nata Formigine (Mo) il 16/05/1962, Codice fiscale BNDSVN62E56D711Y, residente a Casinalbo di Formigine in Via Bassa Paolucci n° 36, comproprietaria PER 3/36;
- **BENEDETTI RENZO**, nato a Formigine (MO) il 25/09/1937, Codice fiscale BNDRNZ37P25D711F, residente a Casinalbo di Formigine (MO) in Via Bassa Paolucci n° 50;
- **BENEDETTI TIZIANA**, nata a Formigine (Mo) il 06/05/1952, Codice fiscale BNDTZN52E46D711J, residente a Casinalbo di Formigine in Via Monte Sabotino n° 37;
- **BENEDETTI VINCENZO**, nato a Modena il 03/12/1963, Codice fiscale BNDVCN63T03F257A, residente a Modena, in frazione Cittanova, in Via Pederzona, n°176;

promotori dell'accordo e titolari delle aree/immobili di intervento come più oltre definiti, (denominati d'ora in poi Soggetti proponenti);

- il Sig. **Bruno MARINO**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.09.1966, il quale interviene in nome e per conto dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche amministrazione comunale);



per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).

Premesso che:

- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine, divenuti esecutivi il 24/04/2013 a seguito di pubblicazione sul BURER del relativo avviso di avvenuta approvazione;
- i Soggetti proponenti sono comproprietari di immobili, posti a Formigine, censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 22, mappali 113, 117, 201, 202, 203 sub.2 , per le seguenti quote:
 - BENEDETTI BERNARDETTA comproprietaria per 3/36;
 - BENEDETTI ELISABETTA comproprietaria per 3/36;
 - BENEDETTI PATRIZIA comproprietaria per 3/36;
 - BENEDETTI SILVANA comproprietaria per 3/36;
 - BENEDETTI RENZO comproprietario per 12/36;
 - BENEDETTI TIZIANA comproprietaria per 8/36;
 - BENEDETTI VINCENZO comproprietario per 4/36.
- le aree di cui al Foglio 22 mappali 113, 117, 203 hanno una consistenza complessiva di circa 18.807 mq;
- il fabbricato rurale interessato dalla proposta di intervento di cui al Foglio 22 mappali 203 sub.2 ha una consistenza complessiva di circa 150 mq di superficie commerciale;
- l'area pertinenziale del fabbricato rurale interessato dalla proposta di intervento di cui al Foglio 22 mappali 203 (parte) ha una consistenza complessiva di circa 424 mq;
- le aree sopra descritte, collocate via S. Onofrio / Piazzale Brodolini, del comune di Formigine sono individuate dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e parte dell'ambito Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico parzialmente interessata da Rete stradale di supporto: principale rete urbana di previsione, mentre dal vigente RUE come ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO



PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;

- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopedonali;
- la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
- la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;
- la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;
- la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
- le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- i soggetti proponenti in data 17/10/2013 prot. n.20179 hanno presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°7;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
- a partire dal novembre 2013:
 - ☐ tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;
 - ☐ sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
 - ☐ sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
 - ☐ sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
 - ☐ sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
 - ☐ i soggetti proponenti in data 15 marzo 2014 prot. 5296 hanno confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le



trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni), i seguenti impegni:

1. A contribuire alla realizzazione di un insieme organico di opere infrastrutturali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo di 135.300 € (centotrentacinquemilatrecento/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'amministrazione comunale (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) e totalmente assolto con gli interventi corrispondenti alle seguenti tipologie e importi valutati in termini parametrici:

- Aree necessarie per la realizzazione del raccordo viabilistico tra Viale della Resistenza e Via S. Onofrio = 21.675 €;

- Valore del fabbricato rurale esistente comprensivo delle spese di demolizione e smaltimento = 82.500 €;

- Valore delle aree pertinenziali del fabbricato rurale previsto in demolizione = 31.125 €;

2. A cedere entro dodici mesi dall'entrata in vigore del POC le aree per la realizzazione del raccordo viabilistico tra Viale della Resistenza e Via S. Onofrio, catastalmente identificabili al Foglio 22 mappali 113 (parte) e 117 (parte), secondo la previsione di progetto di cui alla Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento, riportata in allegato al presente accordo;

3. A cedere entro dodici mesi dall'entrata in vigore del POC il fabbricato da demolire e le relative aree pertinenziali, necessarie per la realizzazione del raccordo viabilistico tra Viale della Resistenza e Via S. Onofrio, catastalmente identificate al Foglio 22 mappale 203 sub.2 e 203 (parte),

4. A presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento in parola entro il termine massimo di validità del POC;

5. Ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:
"Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"
- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:
" Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:



- a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
- b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
 - che pertanto i Soggetti proponenti BENEDETTI BERNARDETTA, BENEDETTI ELISABETTA, BENEDETTI PATRIZIA, BENEDETTI SILVANA, BENEDETTI RENZO, BENEDETTI TIZIANA E BENEDETTI VINCENZO, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dalle suddette Linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a 410 mq. di Su a destinazione residenziale su una St di mq. 1093 circa (sub-ambito di intervento privato, parte dell'ambito AUC_6), a fronte del concorso alla realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un ammontare pari ad Euro 135.300 in qualità di "contributo di sostenibilità", a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo, assolto totalmente con la cessione degli immobili sopra identificati, è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire convenzionato per l'assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;
 - che i Soggetti proponenti BENEDETTI BERNARDETTA, BENEDETTI ELISABETTA, BENEDETTI PATRIZIA, BENEDETTI SILVANA, BENEDETTI RENZO, BENEDETTI TIZIANA E BENEDETTI VINCENZO in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;
 - che il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato relativo agli interventi in oggetto sarà condizionato all'avvenuta cessione delle aree necessarie per la realizzazione del raccordo viabilistico tra Viale della Resistenza e Via S. Onofrio, come identificate in premessa.

TUTTO CIO' PREMESSO

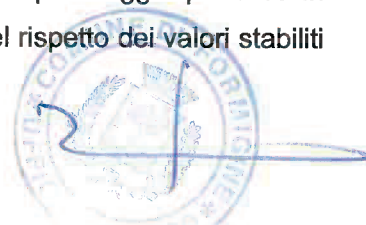
ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle linee guida approvate dalla delibera G.C. n.10 del 30/01/2014 nell'ambito della formazione del Piano Operativo Comunale,

SI CONVIENE

I SOGGETTI PROPONENTI per loro, successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:



- 1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla Scheda di sintesi sopra citata che sarà recepita dal POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a permesso di costruire convenzionato. Il permesso di costruire convenzionato sarà rilasciato solo una volta divenuto efficace il predetto POC, e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;
- 2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari a **€ 135.300**, importo totalmente compensato dai seguenti trasferimenti:
- a) Cessione delle aree necessarie per la realizzazione del raccordo viabilistico tra Viale della Resistenza e Via S. Onofrio;
- b) Cessione del fabbricato rurale previsto in demolizione e delle relative aree pertinenziali, necessarie per la realizzazione del raccordo viabilistico tra Viale della Resistenza e Via S. Onofrio;
- restando inteso che:
- i soggetti proponenti saranno tenuti al trasferimento dei suddetti immobili quale concorso all'importo di 135.300 € e non oltre questo;
 - le cessioni sopra elencate sono dovute a titolo di contributo di sostenibilità, assimilabile a tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione, da considerarsi in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree ed alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;
- 3) curare, a totale propria cura e spese:
- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.
- b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
- c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;
- 4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;
- 5) presentare entro la validità del POC un Permesso di costruire convenzionato che preveda l'attuazione della Su assegnata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;
- 6) effettuare la monetizzazione parziale e/o totale delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico in relazione all'intervento edilizio, ai sensi dell'art.3.1.8 delle Norme di RUE e nel rispetto dei valori stabiliti



dalla specifica delibera comunale in vigore all'atto della presentazione del Permesso di costruire convenzionato;

7) corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato per l'intervento edilizio, la quota di contributo di costo di costruzione e di oneri di urbanizzazione determinati nel rispetto delle disposizioni e dei parametri vigenti al momento del rilascio del titolo.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

- 1) ad attribuire alle aree di proprietà dei soggetti proponenti BENEDETTI BERNARDETTA, BENEDETTI ELISABETTA, BENEDETTI PATRIZIA, BENEDETTI SILVANA, BENEDETTI RENZO, BENEDETTI TIZIANA E BENEDETTI VINCENZO inserite dal vigente PSC nell'ambito AUC_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e dal vigente RUE nell'ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC, diritti edificatori a destinazione residenziale per un totale di **410 mq.** di Su;
- 2) a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, del presente Accordo, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- 1) il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n. 43 del 21.03.2014; l'Accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.
- 2) il Soggetto proponente si obbliga a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- 3) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 4) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- 5) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 6) sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;
- 7) proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale esclusivamente per cause di forza maggiore;



8) nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;

9) laddove il Soggetto proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante;

10) Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente;
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale, e schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nel POC.

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE

Il Dirigente Arch. Bruno Marino



I SOGGETTI PROPONENTI

.....
Benedetti Elzabetta
Benedetti Patrizia

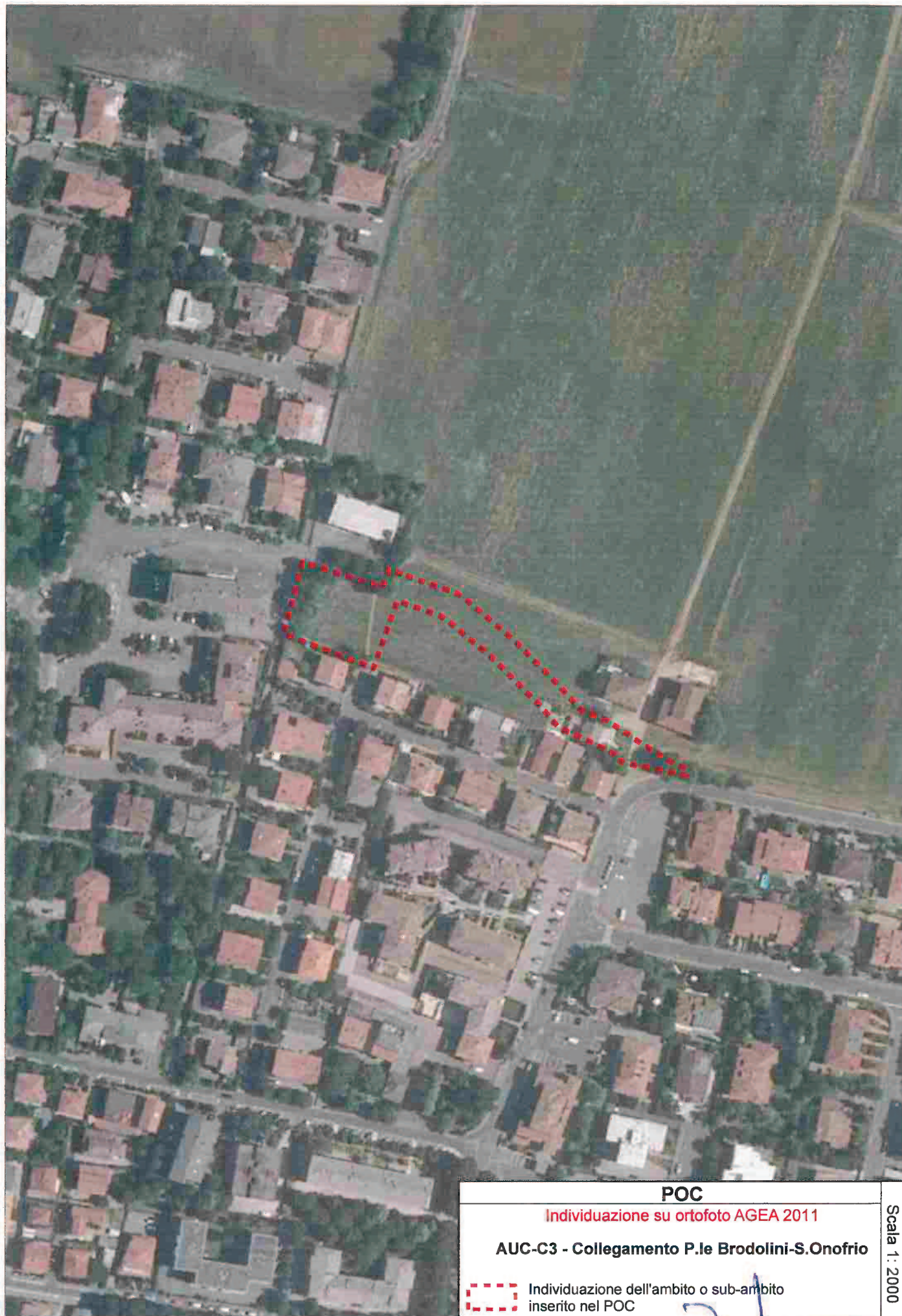
Benedetti Benito
Benedetti Roberto
Benedetti Roberto
Benedetti Roberto
Benedetti Roberto

Proposta n. 7

DENOMINAZIONE AMBITO	AUC.C3 – Collegamento Piazzale Brodolini-via S. Onofrio
SUPERFICIE TERRITORIALE	1.093 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	410 mq SU
USI AMMESSI	Residenza
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	Cessione aree per realizzazione collegamento stradale
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire convenzionato



Scala 1: 2000



POC

Individuazione su ortofoto AGEA 2011

AUC-C3 - Collegamento P.le Brodolini-S.Onofrio



Individuazione dell'ambito o sub-ambito
inserito nel POC

Scala 1:2000

2/



ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

In data 02.04.2014 alle ore 10.00 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia 26, si sono riuniti,

i Sigg.ri :

- **BONOLLO PAOLO**, nato a Modena il 13 luglio 1976, Codice fiscale BNLPLA76L13F257Z, residente in Formigine (MO), via Giuseppe Mazzini n. 36, il quale interviene nel presente atto in qualità di rappresentante di:

BONOLLO Giuseppe, nato a Formigine (MO) il 12.1.1935, codice fiscale BNL GPP 35A12 D711D, residente ad Anagni (FR) in Via Casalotto n.13

BONOLLO Melchiorre, nato a Formigine (MO) il 10.2.1936, codice fiscale BNL MCH 36B10 D711Z, residente a Formigine in Via G. Mazzini n.36

BONOLLO Alberto, nato a Formigine (MO) il 7.10.1937, codice fiscale BNL LRT 37R07 D711L, residente a Formigine in Via Mosca n.7

BONOLLO Luigi, nato a Formigine (MO) il 5.1.1939, codice fiscale BNL LGU 39A05 D711K, residente a Torrita di Siena (SI) in località Passaccio n.48

BONOLLO Vittorio, nato a Formigine (MO) il 25.2.1943, codice fiscale BNL VTR 43B25 D711N, residente a Formigine in Via Mosca n.7

BONOLLO Abramo, nato a Formigine (MO) il 10.3.1947, codice fiscale BNL BRM 47C10 D711E, residente a Formigine in Via Mosca n.7

collettivamente detti i "Fratelli Bonollo", proprietari dell'immobile censito al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 22, mappale 91.

- **BONOLLO GIUSEPPE**, nato a Formigine (MO) il 12.1.1935, codice fiscale BNL GPP 35A12 D711D, residente ad Anagni (FR) in Via Casalotto n.13, il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Gestione di DISTILLERIE BONOLLO Spa, con sede a



Formigine (MO) in Via Mosca n. 5, numero di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 00155960362, proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 22, mappali 92 e 196.

- **DONDI MIRCO**, nato a Bondeno (FE) il 2 agosto 1951, Codice fiscale DNDMRC51M02A965W, residente in Ferrara, via Putinati n. 138, il quale interviene nel presente atto in qualità di vicepresidente e legale rappresentante di COOP ESTENSE soc. coop., P.I. 00162660369, con sede legale in Modena, via Virgilio n. 20;

promotori dell'accordo e titolari di diritti reali ed obbligatori sulle aree/immobili oggetto di intervento come in seguito specificati e definiti, denominati d'ora in poi Soggetti proponenti

da una parte

- **MARINO Bruno**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.9.1966, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine d'ora in poi denominato anche Amministrazione comunale

dall'altra

per la sottoscrizione dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell' art. 11 della L. n. 241/1990 finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree nella disponibilità dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC)

Premesso che:

- il Comune di Formigine con deliberazioni n. 8 e n. 9 del 7/3/2013 ha approvato rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURER dei relativi avvisi di avvenuta approvazione, a far tempo dal 24/4/2013, iniziando il nuovo percorso di pianificazione ai sensi della L.R. n. 20/2000;
- ai sensi della medesima L.R. n. 20/2000 il Piano Strutturale Comunale necessita, per la sua attuazione concreta, oltre che del Regolamento Urbanistico Edilizio, anche del Piano Operativo Comunale, il quale individua e disciplina, ai sensi dell'art. 30 della suddetta Legge Regionale, nonché dell'art. 4.7 delle Norme del PSC, gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, coordinandosi con il Bilancio pluriennale comunale e con il Programma triennale delle opere pubbliche ed assumendo valore ed effetti di programma pluriennale di attuazione;

- il Comune di Formigine in conformità agli obiettivi del PSC ha quindi avviato ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000, l'elaborazione del POC;
- a tal fine e per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC negli ambiti previsti dal PSC ed in conformità alle previsioni dello stesso, l'Amministrazione ha attivato procedure di negoziazione con i soggetti privati interessati ad intervenire nel quinquennio, mediante avviso pubblico *"per la raccolta e la selezione di manifestazioni di interesse e proposte riguardo ad interventi da programmare nel primo piano operativo comunale (POC)"*, approvato con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/6/2013, oggetto di successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/9/2013, recante proroga dei termini, e pubblicato dal 25/6/2013 a tutto il 18/10/2013, in forza del quale le manifestazioni di interesse e le proposte dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici primari da perseguire con il primo POC, anche l'integrazione e la riqualificazione della dotazione di attrezzature commerciali nel perseguimento dell'obiettivo del riequilibrio, anche in attuazione delle previsioni del POIC;
- al Capo 3 del suddetto avviso, allo scopo di fornire elementi di riferimento più precisi ai soggetti interessati, in coerenza con le finalità fissate dall'Amministrazione Comunale e specificate con il medesimo Avviso, sono stati elencati gli ambiti del territorio comunale per i quali il PSC demanda l'attuazione al POC, tra cui al punto 3.3 sono previsti gli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione (ANS_Bn), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5.3 delle Norme di PSC;
- nel medesimo avviso, al punto 5 è prevista la possibilità che il POC assuma valore ed effetti di PUA ai sensi delle disposizioni di cui comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000,

Premesso inoltre che:

- a partire dal novembre 2013 l'Amministrazione ha proceduto con la necessaria istruttoria, valutando le domande ammissibili;
- i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici sono stati convocati al fine di illustrare le linee guida approvate dalla Giunta Comunale, anche con riferimento alla definizione dei parametri urbanistici e dei contenuti del *"contributo di sostenibilità"*, e verificare l'esistenza dei presupposti per l'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/1/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC", le quali fissano i parametri urbanistici, le modalità di



assegnazione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché le modalità di computo dei contenuti del “*contributo di sostenibilità*” per i Soggetti proponenti;

Premesso altresì che:

- DISTILLERIE BONOLLO SPA è proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 22, mappali 92 e 196, aventi consistenza catastale complessiva di circa 30.000 mq;
- i “FRATELLI BONOLLO”, sono proprietari dell’immobile censito al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 22, mappale 91
- COOP ESTENSE soc. coop. è proprietaria dell’immobile censito al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 22, mappale 204, avente consistenza complessiva di circa 1.045 mq;
- le suddette società hanno sottoscritto contratto preliminare di compravendita, mediante il quale DISTILLERIE BONOLLO SPA si è impegnata a cedere e COOP ESTENSE soc. coop. si è impegnata ad acquistare la proprietà degli immobili di cui al Fg.22 mappale 92;
- le aree sopra descritte, collocate tra via Giardini Nord, via San Giacomo e via Mosca, sono individuate dal vigente PSC come parte dell’ambito ANS_B1.3 - Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione a conferma delle previsioni del previgente PRG e parte dell’ambito ANS_B2.5 - Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione, entrambi disciplinati dall’art. 5.3 delle Norme del PSC;
- detta norma prevede che, qualora le attività produttive siano “*dismesse*” (da intendersi anche come “in dismissione”), il POC, previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000, possa programmare gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA;
- la medesima norma demanda al POC di stabilire l’assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell’edificazione e gli interventi attuabili, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VAS-VALSAT;
- la norma, inoltre, stabilisce che le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della residenza, del commercio - entro i limiti del POIC - e delle funzioni terziarie, specificando che per le aree attualmente occupate da struttura commerciale e ricomprese entro le vie Mosca, San Giacomo e Giardini, le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono quelle della galleria commerciale di vicinato, con destinazione non alimentare per la medio piccola struttura (di cui al

testo coordinato della D.C.R. n. 1253/1999 come integrata dalla D.C.R. n. 653/2005) sempre entro i limiti definiti dal POIC;

- la norma, infine, prevede che nel caso di futura trasformazione/sostituzione per funzioni urbane, la capacità insediativa realizzabile potrà essere definita dal POC;
- le medesime aree sopra descritte sono individuate dal vigente RUE come parte dell'ambito ANS_B - Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione, disciplinato dall'art. 4.3.1 delle Norme del RUE, il quale stabilisce che gli interventi sono programmati dal POC e che in attesa dell'approvazione di un PUA o Permesso di costruire sulla base delle prescrizioni del POC, vengano le prescrizioni di cui alla medesima disposizione;
- COOP ESTENSE soc. coop. in data 18/10/2013, in forza di contratto preliminare di compravendita degli immobili sopra indicati, ha presentato manifestazione di interesse-proposta di inserimento nel primo POC, acquisita al protocollo n. 20257 ed annoverata al n. 10, successivamente integrata in data 10/3/2014 prot. n. 4783, in data 13/3/2014 prot. n. 5098, nonché in data 26/3/2014 congiuntamente alla proprietà Distilleria Bonollo s.p.a., anche a seguito del confronto con gli Uffici nell'ambito del procedimento di negoziazione di cui sopra;

Considerato che:

- la proposta formulata dai soggetti inventori prevede l'individuazione nei due ambiti sopra citati di n. 3 comparti ("*Bonollo*", "*Area Distillerie Bonollo-Coop Estense*", "*Centro Commerciale 'I Giardini'*"), perimetrati come da planimetria descrittiva allegata, da attuarsi con le modalità di seguito specificate ed indipendentemente l'uno dall'altro;
- con riferimento al comparto "*Bonollo*", in applicazione delle suddette Linee guida e nel rispetto dei parametri edilizi di cui alla strumentazione vigente, in considerazione della chiusura del passaggio a livello di via Mosca e della chiusura della medesima sul lato est, con il POC verrà riconosciuta una SU ulteriore, nei limiti del 15% dell'esistente, secondo quanto riportato nella scheda di sintesi tecnica allegata; l'intervento potrà essere attuato solo mediante Permesso di Costruire
- con riferimento al comparto "*Area Distillerie Bonollo-Coop Estense*" in applicazione delle suddette Linee guida, con il POC, che potrà assumere valore ed effetti di PUA, verrà previsto il conferimento di diritti edificatori pari a 6.500,00 mq. di SU a destinazione commerciale su una St di mq. 27.000 circa, oltre a quella destinata alla realizzazione dell'opera infrastrutturale (sottopasso), a fronte della contribuzione alla realizzazione di opere infrastrutturali in qualità di



“contributo di sostenibilità”, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, parzialmente aggiuntivo rispetto alle dotazioni già previste in sede di Vas – Valsat per l’assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;

COOP ESTENSE soc. coop. ha quindi manifestato la disponibilità ad assumere, in relazione all’inserimento nel POC, i seguenti impegni:

- accettare la quantificazione del *“contributo di sostenibilità”* nell’importo di **€ 1.820.000,00** (unmilioneottocentoventimila/00 euro) come concorso alla riqualificazione promossa dal POC, da corrispondersi come segue:
 - a) per l’importo pari ad **€ 720.000,00**, mediante realizzazione della seguente opera infrastrutturale, supplementare rispetto a quelle di urbanizzazione e non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione: sottopasso ciclo-pedonale e carrabile di attraversamento della ferrovia Modena-Sassuolo e di collegamento tra Via Giardini e Via San Giacomo;
 - b) la restante quota, pari a **€ 1.100.000,00**, da corrispondersi in due rate del 50% ciascuna, di cui la prima all’atto del ritiro del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la seconda all’atto della comunicazione di fine lavori delle stesse;
- affinché al POC possano essere attribuiti valore ed effetti di PUA, presentare gli elaborati di PUA (nel dettaglio richiesto per detti strumenti dalla normativa del PSC e del RUE) entro e non oltre il 30/6/2014, tempistiche necessarie per l’acquisizione dei pareri necessari ed il perfezionamento del deposito della relativa documentazione integrativa;
- corrispondere all’Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti ed il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;
- verificare in fase di perfezionamento del PUA le possibilità di monetizzazione degli standard (verde e parcheggio), sempre tuttavia nei limiti previsti dalla disciplina comunale vigente;
- cedere all’Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, schematizzate nella scheda tecnica di sintesi allegata al presente atto e parte integrante dello stesso, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del PUA, assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
- presentare all’Amministrazione comunale il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione e relativo all’opera infrastrutturale entro 6 mesi dall’approvazione del POC-PUA;
- presentare all’Amministrazione comunale il titolo abilitativo relativo alla realizzazione del fabbricato entro 12 mesi dall’approvazione del POC-PUA;

- ultimare i lavori dell'opera infrastrutturale entro 20 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- ultimare le restanti opere entro il termine di validità dei titoli abilitativi;
- assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione e dell'opera infrastrutturale supplementare di cui sopra;
- consegnare all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza;
- **con riferimento al comparto "Centro Commerciale 'I Giardini'"**, darsi atto che gli standard urbanistici individuati all'interno del comparto si intenderanno assolti per tutte le funzioni eventualmente collocabili in conformità a quelle previste dalle norme di PSC all'art. 5.3, comma 3, e specificamente definite negli usi riportati nella scheda di sintesi dei dati tecnici allegata; sarà inoltre rimodulata la porzione dell'area in comodato d'uso (fg.22 mappale 106 ex 108 parte) al Comune, quale porzione di parcheggio pubblico, senza modifiche dell'attuale autorimessa interrata, corrispondente al parcheggio pertinenziale prevedendo l'annessione alla stessa anche dell'area di cui al Fg.22 mappale ex 197 (parte);

Considerato altresì che:

- la L.R. n. 20/2000 prevede all'art. 30 comma 4 che il POC nel programmare la contestuale realizzazione ed il completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali ed infrastrutture per la mobilità, possa avere valore ed effetti di PUA;
- la medesima L.R. n. 20/2000 all'art. 6 comma 2 della L.R. n. 20/2000 stabilisce che al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
 - alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
 - al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- richiamati, per quanto di rilievo e applicabili l'art. 3.6 comma 6 e l'art. 4.7, comma 5, delle Norme del PSC



Rilevato che:

- l'Amministrazione Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/1/2014, ha valutato idonei all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale gli interventi proposti sulle aree in esame nel rispetto dei parametri di cui alle schede allegate;
- che pertanto ai soggetti proponenti, in applicazione delle suddette Linee guida, in connessione all'inserimento nel POC:
 - con riferimento al comparto di attuazione "Bonollo", nel rispetto dei parametri edilizi di cui alla strumentazione vigente, viene riconosciuta SU ulteriore nei limiti del 15% dell'esistente, secondo quanto riportato nella scheda di sintesi tecnica allegata; l'intervento verrà attuato mediante Permesso di Costruire;
 - con riferimento al comparto di attuazione "Area Distillerie Bonollo-Coop Estense", viene riconosciuta capacità edificatoria pari a 6.500,00 mq. di SU a destinazione commerciale su una St di mq. 27.000 circa, oltre a quella destinata alla realizzazione dell'opera infrastrutturale (sottopasso), a fronte della contribuzione alla realizzazione di opere di infrastrutturazione/monetizzazione per un ammontare pari ad € 1.820.000,00 in qualità di "contributo di sostenibilità"; il POC prevederà la possibilità di monetizzazione degli standards secondo quanto consentito dall'art 3.1.8, punto 6, del R.U.E.;
 - con riferimento al comparto "Centro Commerciale 'I Giardini'", viene riconosciuto che gli standard urbanistici individuati all'interno del comparto si intendono assolti per tutte le funzioni eventualmente collocabili in conformità a quelle previste dalle norme di PSC all'art. 5.3, comma 3, e specificamente definite negli usi riportati nella scheda di sintesi dei dati tecnici allegata; sarà inoltre rimodulata la porzione dell'area in comodato d'uso (fg.22 mappale 106 ex 108 parte) al Comune, quale porzione di parcheggio pubblico, senza modifiche dell'attuale autorimessa interrata, corrispondente al parcheggio pertinenziale, prevedendo l'annessione alla stessa anche dell'area di cui al Fg.22 mappale 207 ex 197 (parte);

DATO ATTO CHE

- il presente accordo di pianificazione è condizionato al suo recepimento nella Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione del POC

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) PREMESSE

Quanto sopra indicato, nonché gli atti ed i documenti richiamati e gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

2) OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo attiene al contenuto del POC, quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale condivise, dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.
2. Attraverso il presente accordo le Parti, perseguendo le finalità sopra richiamate, si obbligano a dare esecuzione a quanto di propria competenza, come di seguito specificato.
3. Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

3) COMPARTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DIRITTI EDIFICATORI

1. I soggetti proponenti per loro, successori ed aventi causa, e ciascuno per i comparti di competenza, dichiarano di aver condividere ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa.
2. Le aree oggetto della proposta di inserimento nel POC saranno suddivise in n. 3 comparti, perimetrati come da planimetria descrittiva allegata, da attuarsi autonomamente tra loro con le modalità di seguito specificate:



- comparto “Bonollo”, mediante Permesso di Costruire nel rispetto dei parametri edilizi di cui alla strumentazione vigente, con riconoscimento di SU ulteriore nei limiti del 15% dell’esistente, con le specificazioni di cui in premessa e alla scheda di sintesi allegata;
- comparto “Area Distillerie Bonollo-Coop Estense” mediante PUA (specificatamente POC con valore ed effetti di PUA) con riconoscimento di diritti edificatori pari a 6.500,00 mq. di SU a destinazione commerciale su una St di mq. 27.000 circa oltre a quella destinata alla realizzazione dell’opera infrastrutturale (sottopasso), con possibilità di monetizzazione degli standars secondo quanto consentito dall’art 3.1.8, punto 6, del R.U.E. e con le specificazioni di cui in premessa e alla scheda di sintesi allegata;
- comparto “Centro Commerciale ‘I Giardini’” mediante intervento diretto (PDC) con le specificazioni di cui in premessa e alla scheda di sintesi allegata;

4) OBBLIGHI DI COOP ESTENSE CON RIFERIMENTO AL COMPARTO DI ATTUAZIONE “AREA DISTILLERIE BONOLLO-COOP ESTENSE”

1. il soggetto proponente si impegna ed obbliga alla presentazione entro il 30/6/2014 degli elaborati di PUA necessari e sufficienti al fine del completamento della procedura che, in applicazione dell’art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000, attribuisca al POC valore ed effetti di PUA.
2. La proposta progettuale sarà attuata previa presentazione di permesso di costruire successivamente alla stipula della convenzione urbanistica.
3. Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto proponente accetta la quantificazione del “contributo di sostenibilità” nell’importo di € 1.820.000,00 (unmilioneottocentoventimila/00 euro) da corrispondersi come segue:
 - c) per l’importo pari ad € 720.000,00, mediante realizzazione della seguente opera infrastrutturale, sottopasso ciclo-pedonale e carrabile di attraversamento della ferrovia Modena-Sassuolo e di collegamento tra Via Giardini e Via San Giacomo, supplementare rispetto a quelle di urbanizzazione e non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione;
 - d) la restante quota, pari a € 1.100.000,00, da corrispondersi in due rate del 50% ciascuna, di cui la prima all’atto del ritiro del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la seconda all’atto della comunicazione di fine lavori delle stesse;
4. il soggetto proponente si impegna ed obbliga inoltre:

- a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti ed il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;
- a verificare in fase di perfezionamento del PUA le possibilità di monetizzazione degli standard (verde e parcheggio), sempre tuttavia nei limiti previsti dalla disciplina comunale vigente;
- a cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, schematizzate nella scheda tecnica di sintesi allegata al presente atto e parte integrante dello stesso, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del PUA, assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notari di trasferimento delle stesse;
- a presentare all'Amministrazione comunale il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione e relativo all'opera infrastrutturale entro 6 mesi dall'approvazione del POC-PUA;
- a presentare all'Amministrazione comunale il titolo abilitativo relativo alla realizzazione del fabbricato entro 12 mesi dall'approvazione del POC-PUA;
- a ultimare i lavori dell'opera infrastrutturale entro 20 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- a ultimare le restanti opere entro il termine di validità dei titoli abilitativi;
- ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione e dell'opera infrastrutturale supplementare di cui sopra;
- a consegnare all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

5) OBBLIGHI DI COOP ESTENSE CON RIFERIMENTO AL COMPARTO DI ATTUAZIONE "CENTRO COMMERCIALE 'I GIARDINI'"

1. Il soggetto proponente si impegna a riqualificare, ad avvenuto trasferimento dell'attività attualmente insediata nel comparto "*Area Distillerie Bonollo-Coop Estense*", le aree e le strutture non più occupate convertendole unicamente nelle funzioni previste all'art. 5.3, comma 3, delle Norme di PSC o in quelle che risulteranno insediabili in base agli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati vigenti, al momento della trasformazione.

6) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE



1. L'Amministrazione comunale, a fronte degli impegni assunti dal proponente, si impegna ed obbliga a sottoporre al Consiglio Comunale - entro il 30/4/2014 - l'inserimento nel POC dell'accordo convenuto, nel rispetto dei contenuti qui indicati, nonché a sottoporre al Consiglio Comunale la valutazione della possibilità che, con riferimento al comparto di attuazione "*Area Distillerie Bonollo Coop Estense*", in sede di approvazione al POC, allo stesso possano essere attribuiti valore ed effetti di PUA, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000.

7) ULTERIORI PREVISIONI.

1. Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, come da determinazione di Giunta Comunale n. 51 del 27.03.2014 di autorizzazione alla sottoscrizione; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.

2. Le parti danno atto che l'approvazione del POC con valore ed effetti di PUA in attuazione di quanto previsto dall'art. 30, comma 4, della L.R. n. 20/2000 costituisce elemento essenziale dell'accordo.

3. I Soggetti proponenti si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;

4. Le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento.

5. la scheda di sintesi afferente il comparto di attuazione "*Area Distillerie Bonollo-Coop Estense*", allegata al presente atto, assume valore vincolante.

6. In sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti l'effettiva area di sedime dell'edificio, l'organizzazione dello scarico merci, la superficie permeabile, e quindi la complessiva organizzazione dei parcheggi pubblici e privati, nonché la monetizzazione degli standard secondo quanto consentito dall'art 3.1.8, punto 6, del R.U.E.;

7. L'Amministrazione si riserva nella medesima sede di individuare in corrispondenza dell'intersezione tra Via Mosca, via Corassori e via San Giacomo un'area di cessione da utilizzare in futuro per la realizzazione di differenti modalità di intersezione a raso (rotatoria).

8) ELABORATI ALLEGATI ALL'ACCORDO

1. Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- a) copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- b) estratto planimetria catastale che individua le aree oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale;
- c) planimetria descrittiva dei tre comparti distinti (perimetrazione)
- d) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione "*Bonollo*";
- e) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione "*aree Distillerie Bonollo – Coop Estense*";
- f) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione "*Centro Commerciale 'I Giardini'*".

9) EFFICACIA DELL'ACCORDO E RELATIVI ONERI

1. Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

2. Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

3. Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute.



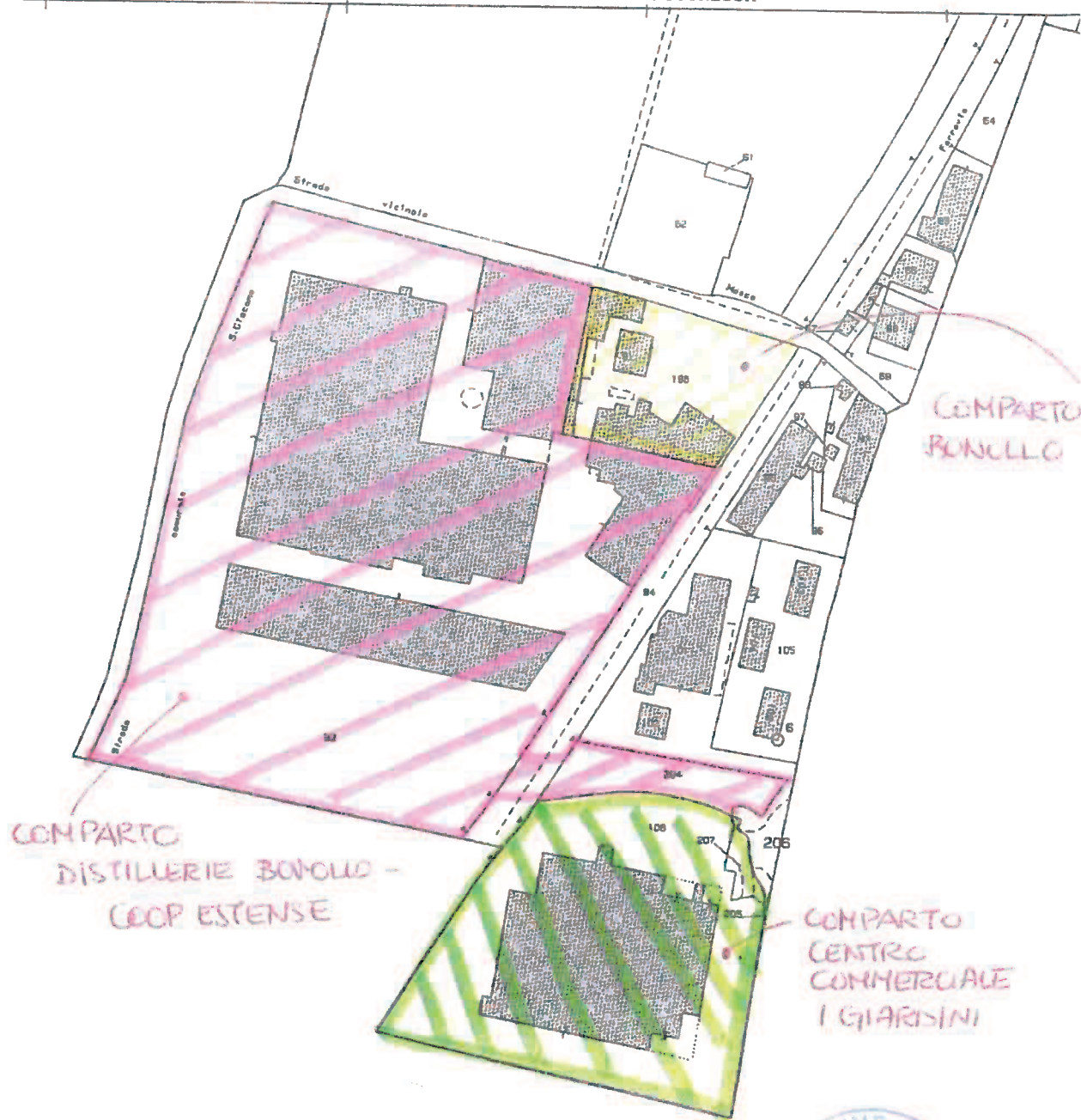
4. Sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo.
5. Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
6. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
7. Laddove il Soggetto proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica; in caso di totale inadempimento saranno eliminate dal Piano Operativo Comunale le previsioni di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE
Il Dirigente Arch. Bruno Marino

I SOGGETTI PROPONENTI

BONOLLO.....
DISTILLERIE BONOLLO S.p.A.
Cav. Lav. Giuseppe Bonollo



BONOLLO
DISTILLERIE BONOLLO S.p.A.
Cav. Lav. Giuseppe Bonollo

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Coop Estense s.c.
Viale Virgilio n. 20 - 41123 MODENA
Albo Soc. Coop. n. A100373
C. F. e P. IVA 00162660369

[Handwritten signature]



Proposta n. 10

DENOMINAZIONE AMBITO	ANS_B1.3 – Comparto "Bonollo"
SUPERFICIE TERRITORIALE	3'053 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	15% della SU esistente
USI AMMESSI	Legittimati alla data di sottoscrizione dell'Accordo ad compreso l'uso "ufficio" (categoria catastale A10), ad esclusione delle funzioni produttive (C).
CATEGORIE DI INTERVENTO	MO, MS, RE, NC, CD e D
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante Permesso di costruire

BONOLLO
DISTILLERIE BONOLLO S.p.A.
Cav. Lav. Giuseppe Bonollo



Coop Estense s.c.
Viale Virgilio n. 20 / 41123 MODENA
Albo Soc. Coop. n. A100373
C. F. e P. IVA 00162660369

Proposta n. 10

DENOMINAZIONE AMBITO	ANS_B1.3 - Comparto "Area Distillerie Bonollo-Coop Estense"
SUPERFICIE TERRITORIALE	27.000 mq + quella destinata alla realizzazione dell'opera infrastrutturale (sottopasso),
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	6.500 mq SU
USI AMMESSI	Commercio: grande struttura di vendita alimentare e non alimentare (SVmax= 4.000 mq) entro i limiti previsti dal POIC
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	€ 1.820.000,00: - per l'importo pari ad € 720.000,00, mediante realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale e carrabile di attraversamento della ferrovia Modena-Sassuolo e di collegamento tra Via Giardini e Via San Giacomo - la restante quota, pari a € 1.100.000,00, da corrispondersi di due rate secondo le tempistiche di cui all'accordo
MODALITA' DI INTERVENTO	Mediante POC con valenza di PUA
OPERA INFRASTRUTTURALE	Sottopasso ciclo-pedonale e carrabile di attraversamento della ferrovia Modena-Sassuolo e di collegamento tra Via Giardini e Via San Giacomo.
OPERE DI URBANIZZAZIONE	- Raccordo stradale e ciclabile con il sottopasso - Rotatoria tra la nuova viabilità di raccordo con il sottopasso e via San Giacomo - Parcheggi pubblici (salvo monetizzazione) - Viabilità a servizio dei parcheggi pubblici - Ciclabile lungo il perimetro ovest e nord del comparto . - Cessione del aree necessarie alla riorganizzazione dell'intersezione tra via Mosca e via San Giacomo - Verde pubblico (salvo monetizzazione)

Coop Estense s.c.
Viale Virgilio n. 20 - 41123 MODENA
Albo Soc. Coop. n. A100373
C.F. e P. IVA 00162660369

BONOLLO
DISTILLERIE BONOLLO S.p.A.
Cav. Lav. Giuseppe Bonollo



Proposta n. 10

DENOMINAZIONE AMBITO	ANS_B2.5 - Comparto "Centro Commerciale 'I Giardini'"
SUPERFICIE TERRITORIALE	7'628 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	SU esistente legittimata
USI AMMESSI	Private di servizio e commerciali complementari alla residenza: b1, b2, b3, b4, b5, b11.1.n
CATEGORIE DI INTERVENTO	MO, MS, RE e D
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante Permesso di costruire

BONOLLO
DISTILLERIE BONOLLO S.p.A.
Cav. Lav. Giuseppe Bonollo

Roberto Zambello

Coop Estense s.c.
Viale Virgilio n. 20 - 41123 MODENA
Albo Soc. Coop. n. A100373
G. F. e P. IVA 00162660369





ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE, FERRARI ALBERTO, FERRARI ALDEGONDA, FERRARI DIMMA, FERRARI NIVALDA E FERRARI VANDA, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000

In data 02.04.2014 alle ore 11.30 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia, 26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti

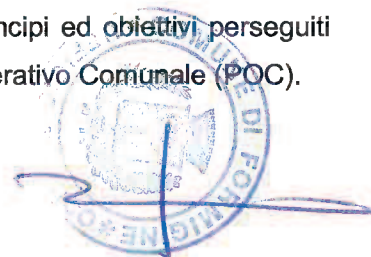
- i Sigg.ri :

- FERRARI ALBERTO, nato a Formigine (MO) il 08/10/1950, Codice fiscale C.F. FRRLRT50R08D711H, e residente a Formigine (MO) in Viale Don Luigi Sturzo n° 20;
- FERRARI ALDEGONDA, nata a Formigine il 20/08/1936, Codice fiscale FRRLGN36M60D711G e residente a Modena in Via Benedetto Croce, n° 37;
- FERRARI DIMMA, nata a Formigine (MO) il 01/10/1941, Codice fiscale FRRDMM41R41D711K, residente a Formigine (MO) in Viale dello Sport n° 19;
- FERRARI NIVALDA, nata a Formigine (MO) il 27/08/1944, Codice fiscale FRRNLD44M67D711D, residente a Corlo di Formigine (MO) in Via Nicola Pende n° 4;
- FERRARI VANDA, nata a Formigine (MO) il 29/03/1938, Codice fiscale FRRVND38C69D711U, residente a Sassuolo (MO) in Via San Matteo n° 39;

promotori dell'accordo e titolari delle aree/immobili di intervento come più oltre definiti, (denominati d'ora in poi Soggetti proponenti);

- il Sig. **Bruno MARINO**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.09.1966, il quale interviene in nome e per conto dell'Amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche amministrazione comunale);

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).



Premesso che:

- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine, divenuti esecutivi il 24/04/2013 a seguito di pubblicazione sul BURER del relativo avviso di avvenuta approvazione;
- i Soggetti proponenti sono comproprietari di aree poste a Formigine, censite al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 38, mappali 878, 879 e 880 , per le seguenti quote:
 - FERRARI ALBERTO comproprietario per 1/10;
 - FERRARI ALDEGONDA comproprietaria per 1/10;
 - FERRARI DIMMA comproprietaria per 1/10;
 - FERRARI NIVALDA comproprietaria per 1/10;
 - FERRARI VANDA comproprietaria per 6/10.
- tali aree hanno una consistenza complessiva di circa 4.918 mq;
- le aree sopra descritte, collocate via Grandi angolo via Ghiarola del comune di Formigine, sono individuate dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC_A - Ambiti consolidati di impianto relativamente recente, di buona o discreta qualità insediativa, caratterizzati da netta prevalenza di funzioni residenziali e, di norma, da una discreta dotazione di spazi pubblici e dal vigente RUE come ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;
- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopeditoni;
 - la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
 - la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;



- la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;
 - la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
 - le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
 - i soggetti proponenti in data 18/10/2013 prot. n.20260 hanno presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°11;
 - con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
 - a partire dal novembre 2013:
 - ☐ tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;
 - ☐ sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
 - ☐ sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
 - ☐ sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
 - ☐ sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
 - ☐ i soggetti proponenti in data 15.03.2014 prot. 5236 hanno confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni), i seguenti impegni:
1. A contribuire alla realizzazione di un insieme organico di opere infrastrutturali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo pari a 457.380 € (quattrocentocinquantasettemilatrecentottanta/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità, calcolato in funzione della Su che sarà prevista nel progetto esecutivo entro i limiti di seguito definiti, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'Amministrazione comunale (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di



dotazioni territoriali). Tali opere sono meglio identificate/descritte nel prospetto riepilogativo allegato agli elaborati del POC;

2. Ad effettuare il versamento del suddetto contributo di sostenibilità, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro del Permesso di costruire, relativo all'intervento in parola;

3. Presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire relativo all'intervento in parola entro il termine massimo di trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC;

4. Ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:
"Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"
- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:
" Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
- che pertanto i Soggetti proponenti FERRARI ALBERTO, FERRARI ALDEGONDA, FERRARI DIMMA, FERRARI NIVALDA E FERRARI VANDA, nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dalle suddette Linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a 1.386 mq. di Su a destinazione residenziale su una St di mq. 4.918 circa (sub-ambito di intervento privato) ed una Sf min= 2.310mq, a fronte del concorso alla realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un ammontare pari a 457.380 € (quattrocentocinquantesette milatrecentottanta/00 euro) in qualità di "contributo di sostenibilità", a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al



miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire per l'assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;

- che i Soggetti proponenti FERRARI ALBERTO, FERRARI ALDEGONDA, FERRARI DIMMA, FERRARI NIVALDA E FERRARI VANDA in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;
- che il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi in oggetto sarà condizionato all'avvenuto versamento del "contributo di sostenibilità" come sopra determinato, in relazione alla esatta SU prevista nel progetto ed alla contestuale rinuncia alla SU eventualmente residua rispetto alla quota massima sopra definita.

TUTTO CIO' PREMESSO

ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle linee guida approvate dalla delibera G.C. n.10 del 30/01/2014 nell'ambito della formazione del Piano Operativo Comunale,

SI CONVIENE

I SOGGETTI PROPONENTI per loro, successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla Scheda di sintesi sopra citata che sarà recepita dal POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a permesso di costruire. Il permesso di costruire sarà rilasciato solo una volta divenuto efficace il predetto POC, e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;

2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari a **457.380 €** (quattrocentocinquantesette milatrecentottanta/00 euro); tale contributo sarà primariamente destinato dall'Amministrazione comunale, per la realizzazione di interventi di razionalizzazione e riqualificazione del sistema delle infrastrutture viarie ciclopedonali e carrabili, nonché la riqualificazione delle aree urbane circostanti, restando inteso che i soggetti proponenti saranno in ogni caso tenuti, nei termini e modalità stabiliti in premessa, restando inteso che i soggetti proponenti saranno in ogni caso tenuti al versamento del contributo, nei termini e modalità stabiliti in premessa, sino alla concorrenza dell'importo di 457.380 € e non oltre questo.

Il contributo di sostenibilità è assimilabile a tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione, da considerarsi in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;

3) curare, a totale propria cura e spese:

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.).



- b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell' area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;
- 4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;
- 5) presentare entro il termine massimo di trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC un Permesso di costruire che preveda l'attuazione della Su assegnata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;
- 6) a rinunciare automaticamente, all'atto del rilascio del Permesso di costruire, alla quota di SU eventualmente residua rispetto alla quota massima definita in premessa; resta inteso che eventuali varianti in corso d'opera comportanti implemento di Su contenuto entro il massimo ammissibile saranno tollerabili previa corresponsione del contributo di sostenibilità integrativo;
- 7) effettuare eventualmente la monetizzazione parziale delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico in relazione all'intervento edilizio, ai sensi dell'art.3.1.8 delle Norme di RUE e nel rispetto dei valori stabiliti dalla specifica delibera comunale in vigore all'atto della presentazione del Permesso di costruire;
- 8) corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del permesso di costruire per l'intervento edilizio, la quota di contributo di costo di costruzione e di oneri di urbanizzazione determinati nel rispetto delle disposizioni e dei parametri vigenti al momento del rilascio del titolo.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

- 1) ad attribuire alle aree di proprietà dei soggetti proponenti FERRARI ALBERTO, FERRARI ALDEGONDA, FERRARI DIMMA, FERRARI NIVALDA E FERRARI VANDA inserite dal vigente PSC nell'ambito AUC_A - Ambiti consolidati di impianto relativamente recente, di buona o discreta qualità insediativa, caratterizzati da netta prevalenza di funzioni residenziali e, di norma, da una discreta dotazione di spazi pubblici e dal vigente RUE nell'ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC, diritti edificatori a destinazione residenziale pari a **1.386 mq.** di SU;
- 2) a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, del presente Accordo, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:



- 1)** il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n. 43 del 21.03.2014; l'Accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.
- 2)** il Soggetto proponente si obbliga a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- 3)** le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 4)** al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- 5)** sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 6)** sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;
- 7)** proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale esclusivamente per cause di forza maggiore;
- 8)** nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente Accordo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;
- 9)** laddove il Soggetto proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano totalmente alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, provvederà ad eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, senza applicare alcuna sanzione e senza richiedere risarcimento di danni;
- 10)** Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente;
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale, e schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nel POC.

FIRMA



p. IL COMUNE DI FORMIGINE

Il Dirigente Arch. Bruno Marino



I SOGGETTI PROPONENTI

Ammin. Allegati

Ferrari Milolola

Ferrari Dimenna

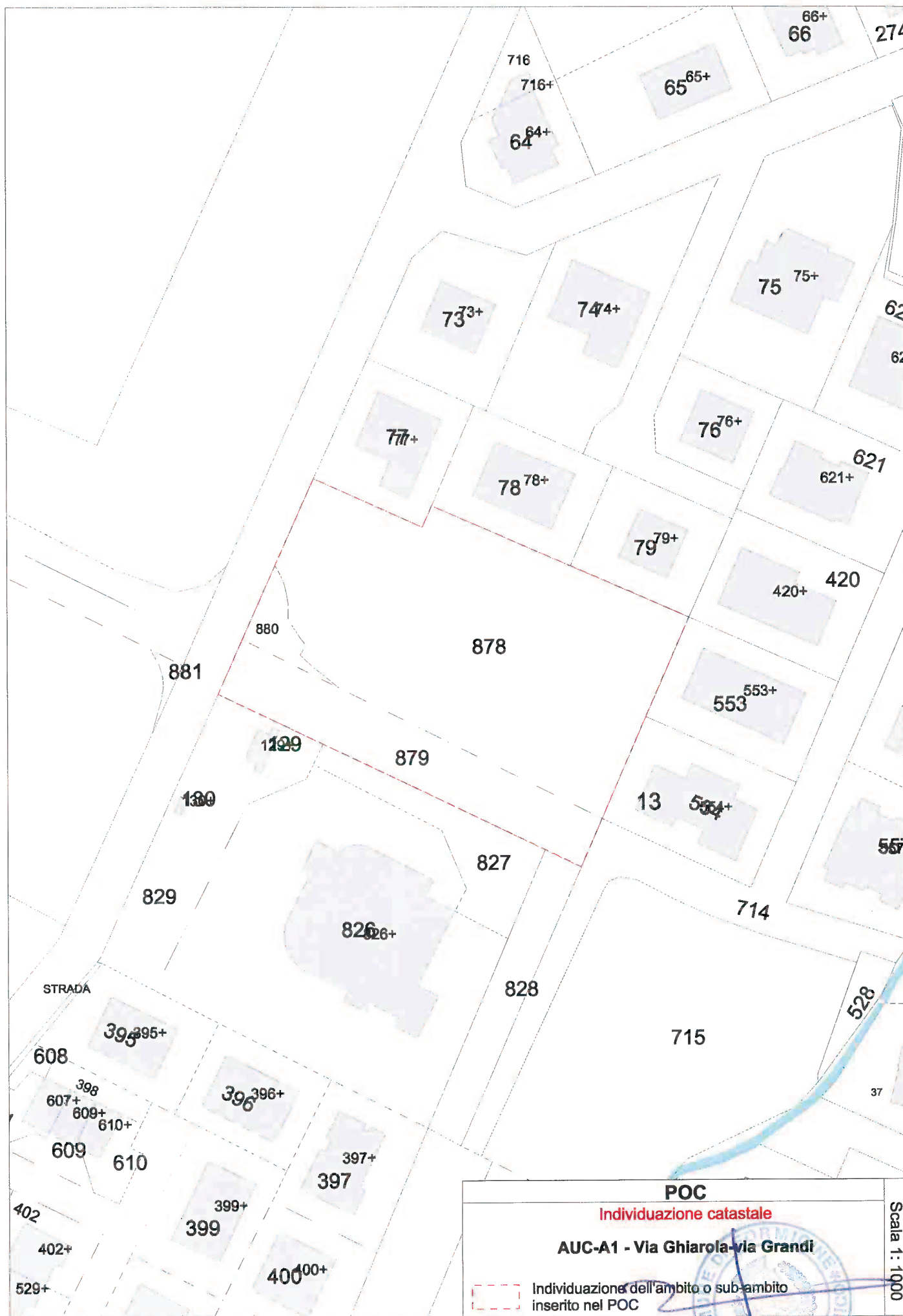
Ferrari

Ferrari Bondu

Proposta n. 11

DENOMINAZIONE AMBITO	AUC.A1 – Via Ghiarola-via Grandi
SUPERFICIE FONDIARIA	2.310 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	1.386 mq SU
USI AMMESSI	Residenza
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	457.380 €
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire







POC

Individuazione su ortofoto AGEA 2011

AUC-A1 - Via Ghiarola via Grandi



Individuazione dell'ambito o sub-ambito
inserito nel POC

Scala 1:1000





ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE E NUOVA COREDIL&C.SNC, PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000

In data 31.03.2014 alle ore 15.00 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia, 26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

- il Sig. **ORSINI RENZO**, nato a Nonantola (MO) il 01/11/1934, residente a Formigine (MO) in Via XX Settembre n°25, in qualità di legale rappresentante della ditta NUOVA COREDIL&C.SNC, Partita Iva, con sede legale a Formigine in Via XX Settembre n°25;
promotore dell'accordo e titolare delle aree/immobili di intervento come più oltre definiti, (denominato d'ora in poi Soggetto proponente);

- il Sig. **Bruno MARINO**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.09.1966, il quale interviene in nome e per conto dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche amministrazione comunale);

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).

Premesso che:

- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine, divenuti esecutivi il 24/04/2013 a seguito di pubblicazione sul BURER del relativo avviso di avvenuta approvazione;
- la società NUOVA COREDIL&C.SNC è proprietaria di immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 29, mappale 500; tali aree, poste nel territorio del Comune di Formigine,



hanno, diversamente da quanto riscontrabile dalle visure catastali attuali, una consistenza complessiva di 1.070 mq come dichiarato dalla medesima società nell'istanza avanzata;

- le aree sopra descritte, collocate in via Ferrari, del comune di Formigine, sono individuate dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC_A - Ambiti consolidati di impianto relativamente recente, di buona o discreta qualità insediativa, caratterizzati da netta prevalenza di funzioni residenziali e, di norma, da una discreta dotazione di spazi pubblici - comprendono inoltre gli ambiti edificati dei centri minori e dal vigente RUE come parte dell'ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;
- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopeditoni;
 - la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
 - la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;
 - la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;
 - la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
- le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- il soggetto proponente in data 18/10/2013 prot. n.20269 ha presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°15;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
- a partire dal novembre 2013:
 - ☐ tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;



- ☐ sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
- ☐ sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
- ☐ sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
- ☐ sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
- ☐ il soggetto proponente in data 17.03.2014 prot.5355 ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni) e all'assunzione dei seguenti impegni:
 1. A contribuire alla realizzazione (anche indirettamente mediante contributo economico) di un insieme organico di opere infrastrutturali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo di 176.550€ (centosettantaseimilacinquecentocinquanta euro), corrispondente al contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali). Tali opere sono meglio identificate/descritte nel prospetto riepilogativo allegato agli elaborati del POC;
 2. Ad effettuare il versamento del suddetto contributo di sostenibilità, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'Amministrazione comunale, all'atto del ritiro del Permesso di costruire, relativo all'intervento in parola;
 3. Presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire relativo all'intervento in parola entro trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC;
 4. Ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:

"Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"
- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:

"Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:



- a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
- b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
- che pertanto il soggetto proponente NUOVA COREDIL&C.SNC, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dalle suddette linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a 535 mq. di Su a destinazione residenziale su una St di mq. 1.070 circa (sub-ambito di intervento privato), a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un ammontare pari ad Euro 176.550 in qualità di "contributo di sostenibilità", a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana (art.3 comma 5 L.R. n.16/2012). Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire per l'assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;
- che il soggetto proponente NUOVA COREDIL&C.SNC in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;
- che il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi in oggetto sarà condizionato all'avvenuto versamento del "contributo di sostenibilità" come sopra determinato.

TUTTO CIO' PREMESSO

ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle linee guida approvate dalla delibera G.C. n.10 del 30/01/2014 nell'ambito della formazione del Piano Operativo Comunale

SI CONVIENE

IL SOGGETTO PROPONENTE per sé, successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

- 1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla scheda di sintesi sopra citata che sarà recepita dal POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a permesso di costruire. Il permesso di costruire sarà rilasciato solo una volta divenuto efficace il predetto POC, e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;



2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad **€ 176.550**; tale contributo sarà primariamente destinato dall'Amministrazione comunale, per la realizzazione di interventi di razionalizzazione e riqualificazione del sistema delle infrastrutture viarie ciclopedonali e carrabili, nonché la riqualificazione delle aree urbane circostanti, restando inteso che i soggetti proponenti saranno in ogni caso tenuti, nei termini e modalità stabiliti in premessa, sino alla concorrenza dell'importo di 176.550 € e non oltre questo.

Il contributo di sostenibilità, assimilabile a tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione, è da considerarsi in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;

3) curare, a totale propria cura e spese:

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.).
- b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
- c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;

4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;

5) presentare entro trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC un Permesso di costruire che preveda l'attuazione della Su assegnata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;

6) effettuare la monetizzazione totale delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico in relazione all'intervento edilizio, ai sensi dell'art.3.1.8 delle Norme di RUE e nel rispetto dei valori stabiliti dalla specifica delibera comunale in vigore all'atto della presentazione del Permesso di costruire;

7) corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del permesso di costruire per l'intervento edilizio, il contributo di sostenibilità come sopra definito, in unica soluzione, oltre alla quota di contributo di costo di costruzione e di oneri di urbanizzazione determinati nel rispetto delle disposizioni e dei parametri vigenti al momento del rilascio del titolo.



L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

- 1) ad attribuire alle aree di proprietà del soggetto proponente NUOVA COREDIL&C.SNC, inserite dal vigente PSC nell'ambito AUC_A - Ambiti consolidati di impianto relativamente recente, di buona o discreta qualità insediativa, caratterizzati da netta prevalenza di funzioni residenziali e, di norma, da una discreta dotazione di spazi pubblici - comprendono inoltre gli ambiti edificati dei centri minori e dal vigente RUE come parte dell'ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC, **diritti edificatori** a destinazione residenziale per un totale di 535 mq di Su;
- 2) a concedere al soggetto proponente la possibilità di ottenere, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, l'accesso carrabile al lotto oggetto d'intervento edilizio o da Via delle Olimpiadi o dal parcheggio pubblico esistente sul confine a nord ovest, restando inteso che rimarranno a proprio carico tutte le eventuali e conseguenti opere di adeguamento che si rendessero necessarie sul suolo pubblico;
- 3) a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, del presente Accordo, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- 1) il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n.43 del 21.03.2014; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.
- 2) il Soggetto proponente si obbliga a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta; per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- 3) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 4) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- 5) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 6) sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;
- 7) proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale esclusivamente per cause di forza maggiore;
- 8) nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto sarà



automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;

9) laddove il Soggetto proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano totalmente alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, provvederà ad eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, senza applicare alcuna sanzione e senza richiedere risarcimento di danni;

10) Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente;
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale, e schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nel POC.

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE
Il Dirigente Arch. Bruno Marino



IL SOGGETTO PROPONENTE

[Handwritten signature]



Proposta n. 15

DENOMINAZIONE AMBITO	AUC.A2 – Via Ferrari
SUPERFICIE FONDIARIA	1.070 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	535 mq SU
USI AMMESSI	Residenza
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	176.550 €
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire

Chioda







POC

Individuazione su ortofoto AGEA 2011

AUC-A2 - Via Ferrari



Individuazione dell'ambito o sub-ambito
inserito nel POC



Scala 1: 1000

Handwritten signature and date 12/10/11



ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL' ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

In data 31.03.2014 alle ore 10.00 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia 26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

i Sigg.ri :

- **MAURO GALAVOTTI**, nato a Modena il 12.05.1947, residente a Modena, in Via Tino Pelloni n.11, il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante di SOCEDIL SPA, P.I. 01954250369 con sede in Modena, via Ferdinando Malavolti 5; promotore dell'accordo e titolare di diritti reali ed obbligatori sulle aree/immobili oggetto di intervento come in seguito specificati e definiti, denominati d'ora in poi Soggetto proponente

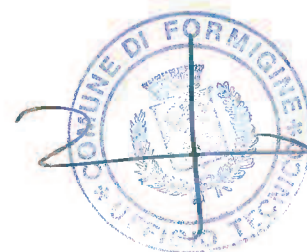
da una parte

- **MARINO Bruno**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.9.1966, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine
d'ora in poi denominato anche Amministrazione comunale

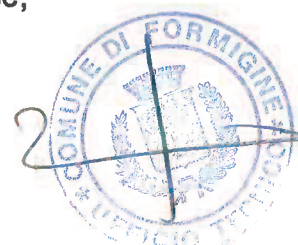
dall'altra

per la sottoscrizione dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell' art. 11 della L. n. 241/1990 finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree nella disponibilità dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC)

Premesso che:



- il Comune di Formigine con deliberazioni n. 8 e n. 9 del 7/3/2013 ha approvato rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURER dei relativi avvisi di avvenuta approvazione, a far tempo dal 24/4/2013, iniziando il nuovo percorso di pianificazione ai sensi della L.R. n. 20/2000;
- ai sensi della medesima L.R. n. 20/2000 il Piano Strutturale Comunale necessita, per la sua attuazione concreta, oltre che del Regolamento Urbanistico Edilizio, anche del Piano Operativo Comunale, il quale individua e disciplina, ai sensi dell'art. 30 della suddetta Legge Regionale, nonché dell'art. 4.7 delle Norme del PSC, gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, coordinandosi con il Bilancio pluriennale comunale e con il Programma triennale delle opere pubbliche ed assumendo valore ed effetti di programma pluriennale di attuazione;
- il Comune di Formigine in conformità agli obiettivi del PSC ha quindi avviato ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000, l'elaborazione del POC;
- a tal fine e per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC negli ambiti previsti dal PSC ed in conformità alle previsioni dello stesso, l'Amministrazione ha attivato procedure di negoziazione con i soggetti privati interessati ad intervenire nel quinquennio, mediante avviso pubblico *"per la raccolta e la selezione di manifestazioni di interesse e proposte riguardo ad interventi da programmare nel primo piano operativo comunale (POC)"*, approvato con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/6/2013, oggetto di successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/9/2013, recante proroga dei termini, e pubblicato dal 25/6/2013 a tutto il 18/10/2013, in forza del quale le manifestazioni di interesse e le proposte dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici primari da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - il contenimento del consumo di suolo e la disincentivazione della dispersione urbana,
 - la riqualificazione/sostituzione tramite interventi riguardanti sia il tessuto urbano consolidato a matrice prevalentemente residenziale che quello urbanizzato a matrice prevalentemente produttiva, con priorità alle aree dismesse;

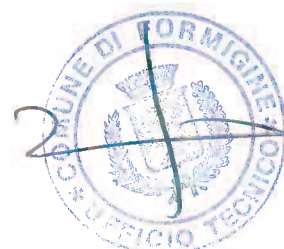


- il miglioramento delle condizioni di circolazione, sia carrabile che ciclo-pedonale, rispettose della qualità urbana e della sicurezza stradale, oltre alla mitigazione dell'impatto della ferrovia rispetto alla rete stradale;
- la riqualificazione/sviluppo dell'ERS (Edilizia residenziale sociale);
- al Capo 3 del suddetto avviso, allo scopo di fornire elementi di riferimento più precisi ai soggetti interessati, in coerenza con le finalità fissate dall'Amministrazione Comunale e specificate con il medesimo Avviso, sono stati elencati gli ambiti del territorio comunale per i quali il PSC demandava l'attuazione al POC, tra cui al punto 3 sono previsti gli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione(ANS_Bn), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5.3 delle Norme di PSC, e porzioni degli ambiti destinati a nuovi insediamenti urbani del tipo ANS2.n ed ANS3.n (art.5.5 delle Norme di PSC), qualora individuati quali aree di atterraggio di diritti edificatori derivanti da interventi di cui in precedenza;
- nel medesimo avviso, al punto 5 è prevista la possibilità, per i proponenti, di avvalersi delle disposizioni di cui comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 (POC con valore di PUA),

Premesso inoltre che:

- a partire dal novembre 2013 l'Amministrazione ha proceduto con la necessaria istruttoria, valutando le domande ammissibili;
- i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici sono stati convocati al fine di illustrare le linee guida approvate dalla Giunta Comunale, anche con riferimento alla definizione dei parametri urbanistici e dei contenuti del "*contributo di sostenibilità*", e verificare l'esistenza dei presupposti per l'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/1/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC", le quali fissano i parametri urbanistici, le modalità di assegnazione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché le modalità di computo dei contenuti del "*contributo di sostenibilità*" per i Soggetti proponenti;

Premesso altresì che:



- SOCEDIL SPA è proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 15, mappali 92, 93 sub.3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302 ed i mappali 315, 316 e 296 (parte), censite come ente urbano, nel complesso aventi consistenza catastale di circa 40581 mq, precisando che la suddetta consistenza potrà variare in esisto all'esecuzione del rilievo effettivo dei luoghi;
- L'area sopra descritta, sita nella frazione di Casinalbo, in parte occupata dagli stabilimenti che furono sede dell'ex-salumificio Maletti ed in parte costituita da aree verdi (attualmente coltivate), ricomprese tra via S. Ambrogio, l'area di vincolo cimiteriale e archeologico e la linea ferroviaria Modena-Sassuolo, attualmente versa in uno stato di abbandono, ed è classificata dal vigente PSC come segue:
 - 20.372 mq ricompresi entro l'ambito ANS_B2.1 (Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione, che costituiscono conferma di previsioni del precedente PRG - Titolo V, disciplinati dall'art. 5.3 delle norme di PSC);
 - 21.070 mq ricompresi entro l'ambito ANS 3.5 (Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi - Titolo V, disciplinati dall'art. 5.5 delle norme di PSC);
 - 596 mq ricompresi entro l'ambito AVP (Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico - Titolo V, disciplinati dall'art. 5.7 delle norme di PSC);
- Quanto in particolare all'art. 5.3, detta norma prevede che, qualora le attività produttive siano "*dismesse*", il POC, previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, possa programmare gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA;
- la medesima norma demanda al POC di stabilire l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VAS-VALSAT;
- la norma, infine, prevede che nel caso di futura trasformazione/sostituzione per funzioni urbane, la capacità insediativa realizzabile potrà essere definita dal POC;
- quanto alle disposizioni di cui all'art. 5.5, con particolare riferimento alla frazione di Casinalbo, la norma prevede che i nuovi insediamenti dovranno essere concepiti come insediamenti integrati, in cui possano trovare collocazione, oltre ad una quota prevalente di residenza, anche attività terziarie, commerciali e di servizio, evitando di norma previsioni monofunzionali. Per tali quote funzionali complementari alla residenza, si opererà secondo criteri di flessibilità circa le destinazioni ammissibili che consentano di poter prevedere



l'insediamento di funzioni assimilabili e compatibili con la residenza. Le nuove aree per insediamenti residenziali e/o di servizio comprendono:

- una quota di edificazione Residenziale Privata:
- una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale,
- nuove Dotazioni Territoriali di Servizio,
- ampie aree a Verde Pubblico, che dovranno essere realizzate dai privati contestualmente all'edificazione, in forma integrata con le aree a verde privato di tipo condominiale. Queste aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione. L'attuazione dei comparti dovrà garantire almeno, con il ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, il raggiungimento dei seguenti obiettivi di qualità urbana e territoriale;
- SOCEDIL SPA in data 18.10.2013 ha presentato manifestazione di interesse-proposta di inserimento nel primo POC, acquisita al protocollo n. 20275;

Considerato che:

- La proposta formulata dal soggetto interventore prevede la realizzazione di una struttura commerciale e di una porzione residenziale, individuando pertanto due macroaree:
 - la zona a SUD con un insediamento di tipo residenziale costituito da piccoli condomini distribuiti su tre/quattro livelli e residenze bifamiliari, circondati a Sud e Ovest da due ampi parchi attrezzati;
 - la zona a NORD, include attività di tipo commerciale alimentare ,negozi di vicinato di piccolo taglio, con la realizzazione di una grande piazza e la realizzazione di alloggi di tipo sociale (21% della SU con destinazione residenziale).; si prevede inoltre, il recupero dell'edificio principale dell' ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche ed in parte ad usi terziari e commerciali.

I nuovi insediamenti saranno realizzati con tecnologie rivolte al risparmio energetico mediante l'utilizzo non solo di materiali "ecologici" ma tenendo in considerazioni aspetti



quali l'orientamento degli immobili rispetto al sole, una adeguata collocazione per renderli confortevoli anche sotto il profilo acustico e di benessere visivo (scorgi paesaggistici); Tuttavia, l'interventore individua anche alcune criticità, tra le quali la viabilità del comparto, attualmente insufficiente e la vicinanza dell'area ai due passaggi a livello. Per questo motivo ha proposto di intervenire su via S. Ambrogio modificandone la sezione stradale per un futuro inserimento del doppio senso di marcia, e la realizzazione di un nuovo incrocio e di un ramo di viabilità a Nord ovest, tangente alle aree confinanti con il comparto, che alleggerirà il transito del traffico in ingresso a Casinalbo e consentirà l'accesso alle nuove residenze. E' stata inoltre proposta una nuovo collegamento viario con la via Palazzi, la cui realizzazione è condizionata dalla trasformazione dell'attuale senso unico in doppio senso di marcia e dal perfezionamento degli espropri, trattandosi di porzioni di aree esterne al comparto. Il nuovo assetto viario consentirà di servire la nuova centralità di Casinalbo senza costringere l'utente che arriva da Sud, da via Radici in Piano, a dovere attraversare la ferrovia per ben due volte.

Considerato altresì che:

- la L.R. n. 20/2000 prevede all'art. 30 comma 4 che il POC nel programmare la contestuale realizzazione ed il completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali ed infrastrutture per la mobilità, possa avere valore di PUA;
- la medesima L.R. n. 20/2000 all'art. 6 comma 2 della L.R. n. 20/2000 stabilisce che al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
 - alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
 - al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- Richiamati, per quanto di rilievo e applicabili:
l'art. 3.6 comma 6 e l'art. 4.7, comma 5, 5.5. delle Norme del PSC, norma quest'ultima - in particolare - che esplicita che le previsioni insediative relative all'ambito ANS_n, hanno



l'intento primario di ricucire e completare l'edificato esistente, e perseguire i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

Rilevato che:

- l'Amministrazione Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, ha valutato idonei all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale gli interventi proposti sulle aree in esame nel rispetto dei parametri di cui alla scheda allegata, anche con riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, sia carrabile che ciclo-pedonale, nel perseguimento della qualità urbana e della sicurezza stradale;
- per quanto sopra descritto, la riorganizzazione della viabilità della frazione non può trovare soluzione esclusivamente all'interno del comparto ma è necessario prevedere porzioni all'esterno dello stesso tramite la creazione di una infrastruttura stradale dedicata e l'adeguamento di quella esistente, con il necessario coinvolgimento di soggetti diversi dai sottoscrittori del presente accordo.

La razionale collocazione della nuova strada sul confine del comparto (interposta tra l'attuale fabbricato e la linea ferroviaria), la previsione del nuovo collegamento viario con la via Palazzi e l'adeguamento della sezione stradale di Via S.Ambrogio diventa un elemento progettuale di cucitura con l'edificato esistente e di funzionalità e perseguimento delle condizioni specificamente individuate dal Piano Strutturale Comunale, che attraverso l'attuazione del comparto, garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, ma soprattutto contribuiscono positivamente alla razionalizzazione del sistema viario dell'intera frazione. Per le suddette motivazioni la nuova viabilità troverà collocazione in parte all'esterno del comparto e specificatamente: il nuovo collegamento con la via Palazzi in ambito AVP agricolo ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico del PSC, mentre l'adeguamento della sezione stradale della Via S.



Ambrogio in ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare;

- che pertanto ai soggetti proponenti, in applicazione delle suddette Linee guida, **viene riconosciuta**, in connessione all'inserimento nel POC:

una potenzialità edificatoria complessiva di comparto pari a 8.590 mq di SU di cui:

- Mq 6.120 con funzione residenziale;
- Mq 2.470 con funzioni non residenziali;
- ERS n. 18 alloggi (21% della SU con destinazione residenziale), così regolamentati:
Max 70% in proprietà a prezzo convenzionato (max 1.650 euro/mq); Min 20% in affitto a canone concordato (max 2,5 % costo complessivo annuo con riscatto dopo 10 anni – riscatto 50% dei canoni); Min 10% in proprietà differita (riscatto dopo 10 anni – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni);
- La possibilità di procedere alla realizzazione della nuova viabilità extra comparto di collegamento con la via Palazzi (vedi allegato "A");
- La possibilità di procedere alla realizzazione della nuova su aree extra comparto di proprietà RER/FER (modalità di acquisizione/convenzionamento delle aree da concordare);
- La possibilità di procedere alla realizzazione dell'ampliamento della sezione stradale di via S. Ambrogio (vedi allegato "B");
- La realizzazione di una piazza privata di uso pubblico

a fronte delle suesposte potenzialità edificatorie **gli Interventori dovranno:**

- a) Realizzare dotazioni territoriali come da PSC/RUE (strade, parcheggi, reti tecnologiche, ecc.);
- b) Corrispondere un contributo di sostenibilità come da deliberazione della G. C. n. 10/2014, tradotto in cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume (vedi allegato "C"), nonché nella corresponsione delle somme di cui al successivo punto e);
- c) Le porzioni immobiliari di cui al precedente punto dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale secondo le modalità e le caratteristiche che si andranno a precisare nella convenzione urbanistica del PUA indicando sin da ora quanto segue:
 - immobile (chiavi in mano) completamente autonomo e privo di ingressi condominiali,
 - completa ristrutturazione e consolidamento statico,



- dotazione impiantistica completa e autonoma (impianto elettrico, di riscaldamento, di condizionamento, idrico e fognario, antintrusione, impianto di elevazione),
 - livello di finitura idoneo agli usi che si andranno a definire in sede di PUA e comunque di prima qualità;
- d) Realizzare le pavimentazioni stradali come da schema tecnica allegata;
- e) A sostenere tutti i costi, diretti e indiretti, relativi alle opere pubbliche previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:
- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002; fino ad un massimo di euro centomila/00;
 - progettazione delle opere previste;
 - realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto;
 - spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

L'area interessata dalla realizzazione delle opere di viabilità specificata, è individuata negli elaborati allegati alle lettere A e B. Le aree sono individuate facendo salve eventuali modifiche progettuali che si dovessero rendere necessarie per conformare le opere a pareri o in seguito ad approfondimento in sede di definizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

DATO ATTO CHE

la sottoscrizione del seguente Accordo non ha effetti conformativi di imposizione del vincolo espropriativo, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione del POC, dalla cui successiva approvazione deriveranno gli effetti del combinato disposto delle LR 20/2000, DPR 327/2001, LR 37/2002;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) PREMESSE



Quanto sopra indicato, nonché gli atti ed i documenti richiamati e gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

2) OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo attiene al contenuto del POC, quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.

2. Attraverso il presente accordo le Parti, perseguendo le finalità sopra richiamate, si obbligano a dare esecuzione a quanto di propria competenza, come di seguito specificato.

3. Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DIRITTI EDIFICATORI, DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il soggetto proponente per sè, successori ed aventi causa, dichiara di aver condiviso ed accettato le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa.

2. Le aree oggetto della proposta di inserimento nel POC saranno suddivise in macroaree, da attuarsi mediante PUA :

- la zona a SUD con un insediamento di tipo residenziale costituito da piccoli condomini distribuiti su tre/quattro livelli e residenze bifamiliari, circondati a Sud e Ovest da due ampi parchi attrezzati;
- la zona a NORD, con un insediamento di attività di tipo commerciale alimentare, negozi di vicinato di piccolo taglio, la realizzazione di una piazza



privata ad uso pubblico e la realizzazione di alloggi ERS (21% della SU con destinazione residenziale).; il recupero dell'edificio principale dell' ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche ed in parte ad usi terziari e commerciali.

I nuovi insediamenti saranno realizzati con tecnologie rivolte al risparmio energetico mediante l'utilizzo non solo di materiali "ecologici" ma tenendo in considerazione aspetti quali l'orientamento degli immobili rispetto al sole, una adeguata collocazione per renderli confortevoli anche sotto il profilo acustico e di benessere visivo (scorci paesaggistici);

la realizzazione dell'intervento avverrà con le specificazioni di cui in premessa e riassunte alla scheda di sintesi allegata, da indersi vincolante a tutti gli effetti;

Verranno inoltre realizzate tutte le opere citate in premessa sia all'interno che all'esterno del comparto.

4) OBBLIGHI DEI PROPONENTI

1. Il soggetto proponente si impegna ed obbliga alla presentazione degli elaborati di PUA necessari e sufficienti al fine del completamento della procedura ex art. 30 comma 4 L.R. 20/2000 entro il 30/6/2014.

2. La proposta progettuale sarà attuata previa presentazione di permesso di costruire successivamente alla stipula della convenzione urbanistica.

3. Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto proponente accetta la quantificazione del "*contributo di sostenibilità*" tradotto in cessione di porzione immobiliare terra-cielo (ristrutturata - chiavi in mano come meglio sopra definito), nonché nella corresponsione delle somme corrispodenti a tutti i costi relativi alla realizzazione della nuova viabilità e di adeguamento dell'esistente, previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:

- oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002;
- progettazione delle opere previste;



- collaudo e ogni altra spesa tecnica connessa alla realizzazione delle opere descritte;
- spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

4. il soggetto proponente si impegna ed obbliga inoltre:

- a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione ed il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;
- a cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, schematizzate nella scheda tecnica di sintesi allegata al presente atto e parte integrante dello stesso, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del PUA, assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
- a realizzare le opere di urbanizzazione, ERS convenzionata e ristrutturazione della porzione di immobile da cedere all'amministrazione comunale entro 36 mesi dal rilascio del PdC e comunque entro 48 mesi dall'approvazione del POC/PUA;
- ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione e dell'opera infrastrutturale supplementare di cui sopra;
- a consegnare all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza;

5) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione comunale, a fronte degli impegni assunti dal proponente, si impegna ed obbliga a:

- sottoporre al Consiglio Comunale - entro il 30 Aprile p.v. - l'inserimento nel POC dell'accordo convenuto, nel rispetto dei contenuti qui indicati;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la valutazione della possibilità che, in sede di approvazione al POC, allo stesso possa essere attribuita valenza di PUA, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000;



- a sottoporre al Consiglio l'inserimento tra le opere pubbliche della nuova viabilità, esterna al comparto ed a servizio dell'intera frazione, apponendo vincolo espropriativo preordinato all'acquisizione delle relative aree, ai sensi dell'art. 30, comma 12 della LR 20/2000;
- ad acquisire i pareri vincolati di altri enti prescritti dalla legislazione vigente;
- ad attivare, entro 60 giorni dall'approvazione del POC con valore di apposizione del vincolo espropriativo, le relative procedure espropriative per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità.

7) ULTERIORI PREVISIONI.

1. Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, come da determinazione di Giunta Comunale n. 51 del 27.03.2014, di autorizzazione alla sottoscrizione; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.
2. I Soggetti proponenti si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
3. Le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento.
4. In sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti le modalità di acquisizione/convenzionamento/concessione dell'area di proprietà FER/RER destinata a viabilità e adiacente alla linea ferroviaria, nonché la complessiva organizzazione delle dotazioni territoriali.

7) ELABORATI ALLEGATI ALL'ACCORDO

1. Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:
 - a) copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
 - b) estratto planimetria catastale che individua le aree oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale;
 - c) planimetria descrittiva



- d) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione;
- e) individuazione aree oggetto di acquisizione mediante procedura espropriativa (allegato A e B)
- f) planimetria dell'immobile oggetto di cessione (allegato C)

8) EFFICACIA DELL'ACCORDO E RELATIVI ONERI

1. Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
2. Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
3. Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute.
4. Sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo.
5. Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
6. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
7. Laddove il Soggetto proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica; in caso di totale inadempimento saranno eliminate dal Piano Operativo Comunale le previsioni di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.



FIRMA

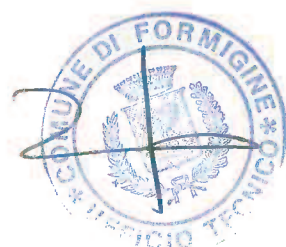


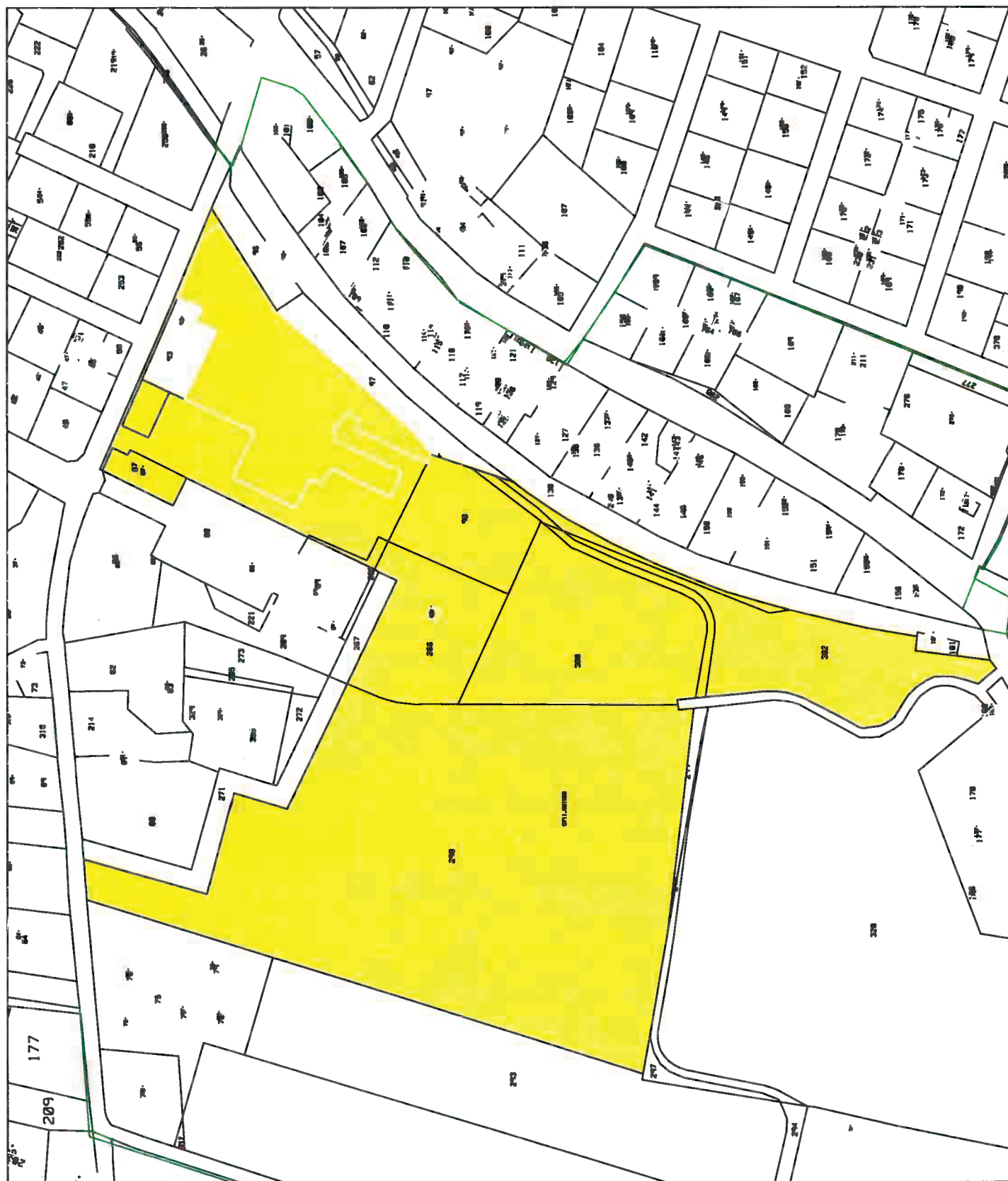
p. IL COMUNE DI FORMIGINE
Il Dirigente Arch. Bruno Marino

I SOGGETTI PROPONENTI

Proposta n. 20

DENOMINAZIONE AMBITO	ANS_B2.1 ANS3.5 - Area ex Salumificio Maletti AVP
SUPERFICIE TERRITORIALE	40'581 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	8'590 mq SU
USI AMMESSI	Residenziali, di servizio e commerciali complementari alla residenza, ad esclusione degli usi b6 e b7
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	- cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume - corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002; - progettazione delle opere previste - realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto - obbligo di realizzazione n. 18 alloggi ERS (21% della SU con destinazione residenziale)
MODALITA' DI INTERVENTO	Mediante POC con valenza di PUA



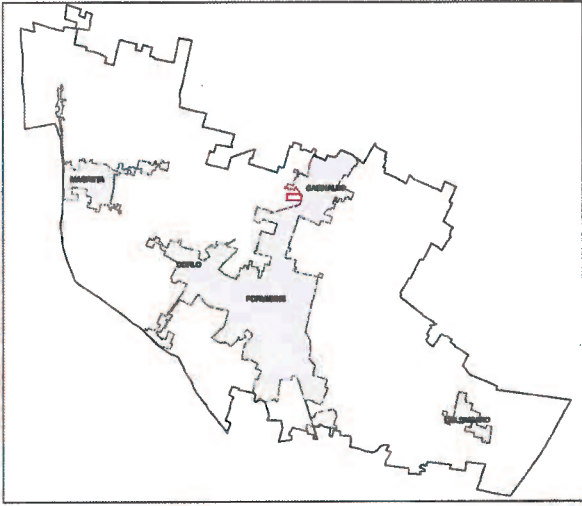


... \Schede poc accordiCATASTO.dgn 26/03/2014 13.10.15



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Realizzazione di un collegamento viario tra la via Palazzi e la via Sant'Ambrogio in continuità con le previsioni viabilistiche dell'intervento denominato "Ex Maletti" previsto in POC

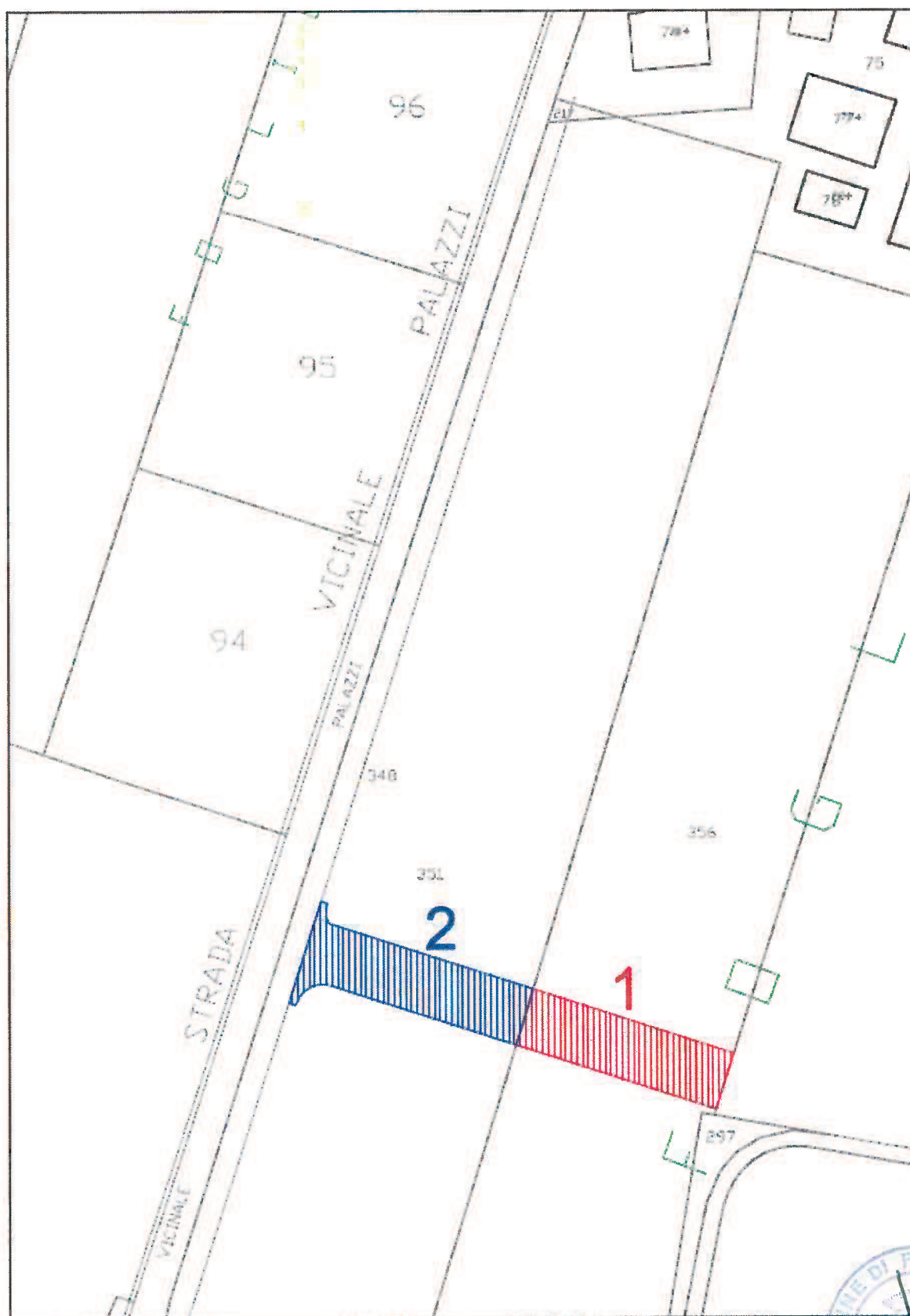
VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

PLANIMETRIA CATASTALE

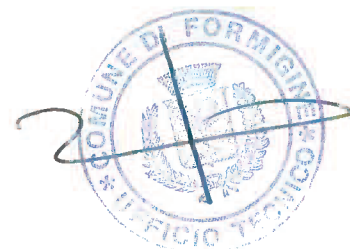


DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

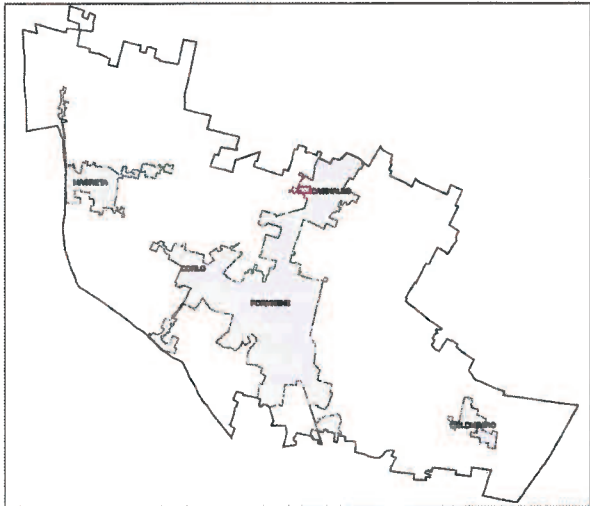
**ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO
ALL'ESPROPRIO**

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	15	356	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	
2	15	351	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	



DENOMINAZIONE INTERVENTO

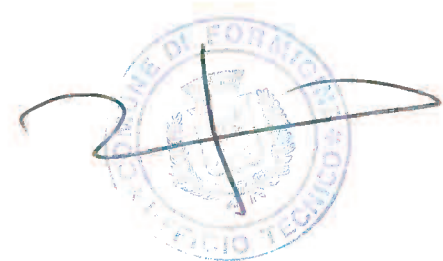
Ampliamento di Via Sant'Ambrogio a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Ampliamento della via Sant'Ambrogio a Casinalbo.

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ampliamento di Via Sant'Ambrogio a Casinalbo

PLANIMETRIA CATASTALE



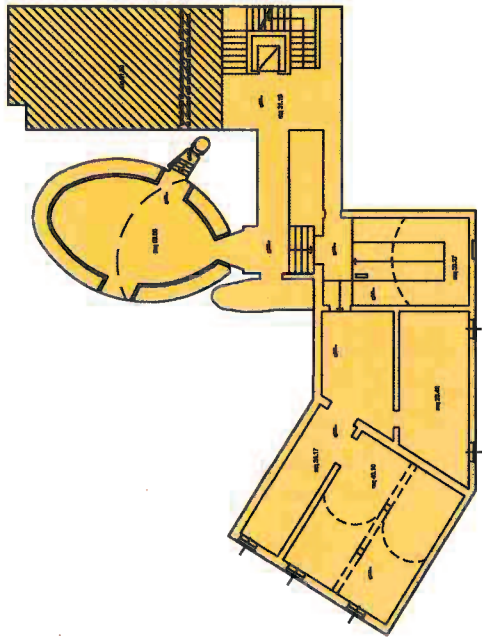
DENOMINAZIONE INTERVENTO

Ampliamento di Via Sant'Ambrogio a Casinalbo

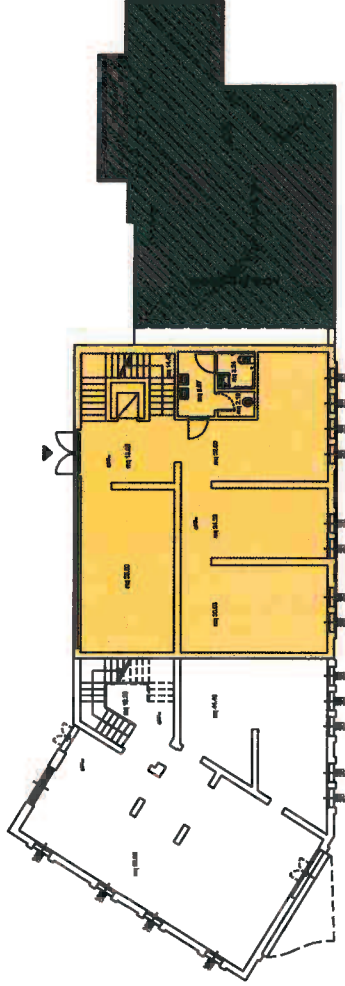
ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	15	271	MALETTI Carlo nato a FORMIGINE il 06/06/1936	MLTCRL36H06D711A	
			MALETTI Chiara nata a MODENA il 27/02/1964	MLTCHR64B67F257X	
			MALETTI Claudio nato a MODENA il 23/09/1960	MLTCLD60P23F257H	
			MALETTI Marco nato a MODENA il 13/12/1961	MLTMRC61T13F257F	
			MALETTI Paola nata a MODENA il 27/02/1964	MLTPLA64B67F257G	
2	15	80	BRAGLIA Miriam nata a FORMIGINE il 29/06/1947	BRGMRM47H69D711P	
3	15	81-214	FIORI Alberto nato a MODENA il 31/07/1970	FRILRT70L31F257N	
			TIVIROLI Silvia nata a MODENA il 26/12/1972	TVRSLV72T66F257Q	
4	15	82	BRAGLIA Giovanna nata a FORMIGINE il 24/06/1953	BRGGNN53H64D711K	
5	15	86 sub 13	MALETTI Paolo nato a FORMIGINE il 16/04/1934	MLTPLA34D16D711N	
		86 sub 14	STROZZI Carmen nata a FORMIGINE il 18/10/1936	STRCMN36R58D7111	

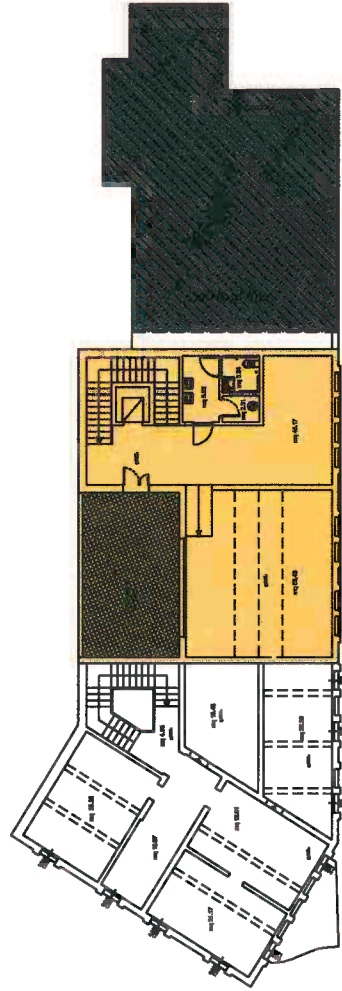




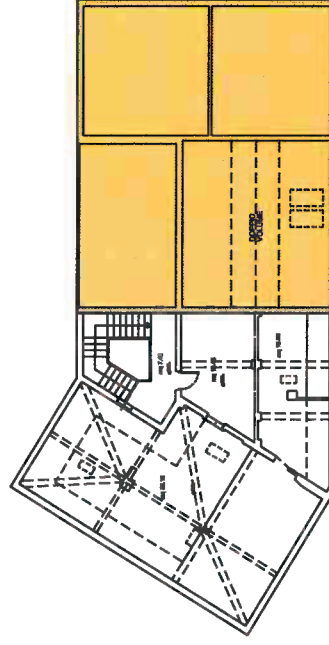
PIANO INTERRATO Sa 296.51 mq



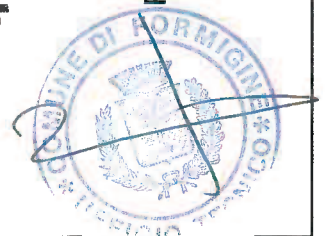
PIANO RIALZATO Su 310.85 mq



PIANO PRIMO Su 257.62 mq
Lastrico solare 45.50 mq



PIANO SOTTOTETTO Sa 65.93 mq





**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E
DELL' ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI
ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) INTEGRAZIONE E
PARZIALE MODIFICAZIONE DELL'ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 31.03.2014**

In data 01.12.2014 alle ore 15.45 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n.26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

i Sigg.ri :

- **MAURO GALAVOTTI**, nato a Modena il 12.05.1947, residente a Modena, in Via Tino Pelloni n.11, il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante di SOCEDIL SPA, P.I. 01954250369 con sede in Modena, via Ferdinando Malavolti 5; promotore dell'accordo e titolare di diritti reali ed obbligatori sulle aree/immobili oggetto di intervento come in seguito specificati e definiti, denominati d'ora in poi Soggetto proponente

da una parte

- **MALAVOLTI Alessandro**, nato a Modena il 29.04.1970, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine

d'ora in poi denominato anche Amministrazione comunale

dall'altra

per la sottoscrizione dell'integrazione e parziale modificazione dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell' art. 11 della L. n. 241/1990 finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree nella disponibilità dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC)

SO CEDIL s.p.a.
Il Vice Presidente
Geom. Mauro Galavotti



Premesso che:

- il Comune di Formigine in conformità agli obiettivi del PSC e ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000, ha avviato l'elaborazione del POC;
- a tal fine e per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC negli ambiti previsti dal PSC ed in conformità alle previsioni dello stesso, l'Amministrazione ha attivato procedure di negoziazione con i soggetti privati interessati ad intervenire nel quinquennio, mediante avviso pubblico;
- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici primari da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - il contenimento del consumo di suolo e la disincentivazione della dispersione urbana,
 - la riqualificazione/sostituzione tramite interventi riguardanti sia il tessuto urbano consolidato a matrice prevalentemente residenziale che quello urbanizzato a matrice prevalentemente produttiva, con priorità alle aree dismesse;
 - il miglioramento delle condizioni di circolazione, sia carrabile che ciclo-pedonale, rispettose della qualità urbana e della sicurezza stradale, oltre alla mitigazione dell'impatto della ferrovia rispetto alla rete stradale;
 - la riqualificazione/sviluppo dell'ERS (Edilizia residenziale sociale);
- al Capo 3 del suddetto avviso, sono stati elencati gli ambiti del territorio comunale per i quali il PSC demandava l'attuazione al POC, tra cui al punto 3 sono previsti gli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione(ANS_Bn), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5.3 delle Norme di PSC, e porzioni degli ambiti destinati a nuovi insediamenti urbani del tipo ANS2.n ed ANS3.n (art.5.5 delle Norme di PSC), qualora individuati quali aree di atterraggio di diritti edificatori derivanti da interventi di cui in precedenza;
- nel medesimo avviso, al punto 5 è prevista la possibilità, per i proponenti, di avvalersi delle disposizioni di cui comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 (POC con valore di PUA),

Premesso inoltre che:

- a partire dal novembre 2013 l'Amministrazione ha proceduto con la necessaria istruttoria, valutando le domande ammissibili;

SOCEDIL s.p.a.
Vice Presidente
Giovanni Mauro Galavotti



- la SOCEDIL SPA, proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 15, mappali 92, 93 sub.3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302 ed i mappali 315, 316 e 296 (parte), censite come ente urbano, nel complesso aventi consistenza catastale di circa 40581 mq, in frazione di Casinalbo, in parte occupata dagli stabilimenti che furono sede dell'ex-salumificio Maletti ed in parte costituita da aree verdi (attualmente coltivate), ricomprese tra via S. Ambrogio, l'area di vincolo cimiteriale e archeologico e la linea ferroviaria Modena-Sassuolo, attualmente versa in uno stato di abbandono, in data 18.10.2013 ha presentato manifestazione di interesse-proposta di inserimento nel primo POC, acquisita al protocollo n. 20275,
- La proposta del soggetto intervenore prevedeva la realizzazione di una struttura commerciale a NORD e di una porzione residenziale, a SUD, ed il recupero dell'edificio principale dell' ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche ed in parte ad usi terziari e commerciali, individuando la risoluzione delle criticità collegate alla viabilità del comparto, con l'allargamento di via S. Ambrogio (modificandone la sezione stradale per un futuro inserimento del doppio senso di marcia), una nuova viabilità adiacente alla linea ferroviaria, la realizzazione di un nuovo incrocio e di un ramo di viabilità a Nord ovest, tangente alle aree confinanti con il comparto, e un nuovo collegamento viario con la via Palazzi (interventi necessitanti per la loro realizzazione, dell'avvio di procedure ablativo per l'apprensione coattiva dei terreni necessari),
- l'Amministrazione Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, valutava idonei all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale gli interventi proposti sulle aree in esame, anche con riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, sia carrabile che ciclo-pedonale, nel perseguimento della qualità urbana e della sicurezza stradale;
- la società valutava pienamente conformi e condivisibili le condizioni di sostenibilità dell'intervento e le obbligazioni relative;
- le parti sono pertanto addivenute alla sottoscrizione di un accordo ex art. 11 della legge n. 241/1990 e art. 18 della legge regionale n. 20/2000, in data 31.03.2014, convenendo in particolare, relativamente alla viabilità quanto segue:
- a fronte della previsione espropriativa che avrebbe consentito l'allargamento di via San Ambrogio, la società si obbligava a sostenere tutti i costi, diretti e indiretti, relativi alle opere pubbliche previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:

SOCEDIL s.p.a.

Vice Presidente
Giovanni Galavotti



- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002, fino ad un massimo di euro centomila/00;
 - progettazione delle opere previste;
 - realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti;
 - spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.
- L'area interessata dalla realizzazione delle opere di viabilità specificata, veniva individuata negli elaborati allegati alle lettere A (via Palazzi) e B (via San Ambrogio);
 - All'art. 6 (erroneamente numerato come 7 nell'accordo sottoscritto), veniva inoltre prevista la possibilità, per la società interveniente, di procedere alla realizzazione di una nuova strada su aree extra comparto di proprietà della Regione Emilia Romagna prevedendosi che *"in sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti le modalità di acquisizione/convenzionamento/concessione dell'area di proprietà FER/RER destinata a viabilità e adiacente alla linea ferroviaria, nonché la complessiva organizzazione delle dotazioni territoriali"*

Considerato che:

- durante la pubblicazione del POC, sono state presentate due osservazioni da parte dei privati confinanti (osservazione n.4 prot. 17005 del 02.08.2014 ed osservazione n.5 prot. 17013 del 04.08.2014) in merito alla previsione di introdurre il doppio senso di marcia su via Sant'Ambrogio,
- i recenti lavori di riqualificazione e messa in sicurezza del passaggio a livello di Via Liandi, unitamente alla riorganizzazione viabilistica dell'intersezione Via Giardini/Via Monzani, hanno apportato all'area Est di Casinalbo notevoli benefici con ripercussioni positive anche nei confronti della futura accessibilità dal e verso il nuovo quartiere in progetto nell'Area Ex Maletti,
- per quanto sopra descritto, la riorganizzazione della viabilità della frazione deve trovare compimento a mezzo di una nuova e diversa soluzione rispetto a quella originariamente individuata, favorendo una soluzione di minor impatto per le proprietà

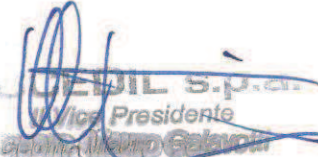
Il Vice Presidente
 Nicola Mauro Galavotti



limitrofe a via Sant'Ambrogio e fornendo, nel contempo, una risposta efficace alle criticità riconducibili all'impianto semaforico presente all'intersezione tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, operando una connessione razionale dei futuri accessi al nuovo comparto e favorendo lo snellimento dei flussi ad esso connessi,

• la soluzione individuata dall'amministrazione in seguito alle sopra descritte valutazioni, consiste:

- nell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di una porzione immobiliare di proprietà del demanio regionale catastalmente identificata al foglio 15 mappali 96 e 97, di consistenza pari a circa 1800 mq, collocata in adiacenza alla linea ferroviaria che verrà utilizzata per realizzare uno dei due nuovi collegamenti viabilistici con innesto sulla via Sant'Ambrogio, il cui valore è in corso di stima, che consentirà di creare un ulteriore elemento di cucitura tra l'edificato esistente e gli interventi previsti nel nuovo comparto,
- nel superamento dell'incrocio semaforizzato di Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio tramite la riorganizzazione dell'intersezione a raso, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, che possa consentire di accedere a una viabilità di rango e funzionalità adeguata al comparto Area Ex Maletti, in grado di rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dalle nuove attività e dalle residenze previste
- nella conversione degli impegni assunti dalla società interveniente riguardo alla corresponsione degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie all'allargamento di Via Sant'Ambrogio, con l'impegno alla corresponsione del quantum necessario all'acquisizione delle proprietà della Regione Emilia Romagna sopra descritte (foglio 15 mappali 96 e 97), unitamente a quelli riferiti all'indennizzo per il nuovo collegamento di via Palazzi, fino ad un massimo di euro centomila/00;
- nella conversione degli impegni assunti dalla società interveniente riguardo alla realizzazione dell'ampliamento di via San Ambrogio, con la riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA, importo derivante da valutazione economica effettuata dagli uffici


S.p.A.
Vice Presidente
Giovanni Galassi



comunali con riferimento alle opere originariamente previste di allargamento della via Sant'Ambrogio.

Considerato altresì che:

- Richiamati nuovamente, per quanto di rilievo e applicabili:

l'art. 3.6 comma 6 e l'art. 4.7, comma 5, 5.5. delle Norme del PSC, norma quest'ultima - in particolare - che esplicita che le previsioni insediative relative all'ambito ANS_n, hanno l'intento primario di ricucire e completare l'edificato esistente, e perseguire gli obiettivi di sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti; di favorire la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale; di ricercare un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

Rilevato che:

- La soluzione progettuale proposta in alternativa:
 - diventa un elemento di maggiore cucitura con l'edificato esistente e di massima funzionalità per il perseguimento delle condizioni specificamente individuate dal Piano Strutturale Comunale, con particolare riferimento alle problematiche del sistema viario dell'intera frazione, senza incidere su proprietà private;
 - consente di favorire una soluzione di minor impatto per le proprietà limitrofe a via Sant'Ambrogio e fornire, nel contempo, una risposta efficace alle criticità riconducibili all'impianto semaforico presente all'intersezione tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, operando una connessione razionale dei futuri accessi al nuovo comparto e favorendo lo snellimento dei flussi ad esso connessi,
 - non va a incidere in senso sostanziale sui contenuti dell'accordo, mutuandosi unicamente:
 - a) la tipologia di opera pubblica che il privato si accolla (non più la realizzazione dell'ampliamento di via San Ambrogio ma l'attuazione di una riorganizzazione dell'intersezione a raso, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a


CEDIL S.p.A.
Vice Presidente
Geom. Mauro Galavotti



rotatoria), ma non i costi, (si opererà una equivalenza tra gli oneri che derivavano in capo al privato a seguito dell'accordo originale e quelli attuali sino alla concorrenza degli stessi);
b) la porzione di area che l'Amministrazione Comunale va ad acquisire per risolvere le problematiche di viabilità del comparto (non si espropria più una porzione extracomparto – via San Ambrogio – ma si acquisisce convenzionalmente una porzione extracomparto di proprietà demaniale – nuova viabilità in adicenza alla linea ferroviaria)
- non va ad incidere in senso sostanziale sulle determinazioni adottate con il POC, essendo un'ipotesi già prevista nell'accordo, con la presente integrazione unicamente precisata e non necessita pertanto di una nuova pubblicazione.

Per le suddette motivazioni la nuova viabilità troverà collocazione in parte sempre all'esterno del comparto e specificatamente:

viene conservato il nuovo collegamento con la via Palazzi in ambito AVP agricolo ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico del PSC, mentre viene eliminato l'adeguamento della sezione stradale della Via S. Ambrogio, che verrà sostituito con l'attuazione della riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, anche finalizzato alla esecuzione della nuova opera di scorrimento che verrà collocata in adicenza alla linea ferroviaria.

Le aree sono individuate sempre facendo salve eventuali modifiche progettuali che si dovessero rendere necessarie per conformare le opere a pareri o in seguito ad approfondimento in sede di definizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

DATO ATTO CHE

- La società è comunque fortemente interessata alla realizzazione del progetto, nuovamente condividendo gli obiettivi di pubblico interesse e di riqualificazione dell'area;
- il Comune ha condiviso l'opportunità di modificare/integrare l'accordo nei termini che seguono, in quanto di rilevante interesse per la collettività
- la sottoscrizione del seguente Accordo non ha effetti conformativi di imposizione del vincolo espropriativo, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella Deliberazione del Consiglio Comunale di definitiva approvazione del POC, dalla cui successiva approvazione deriveranno gli effetti del combinato disposto delle LR 20/2000, DPR 327/2001, LR 37/2002;


SOCEBIL s.p.a.
Presidente
Giovanni Galavotti



TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti intendono apportare all'accordo già concluso le seguenti modifiche ed integrazioni

Art. 1) modifiche all'art. 4 dell'accordo ex art. 18

L'art. 4) OBBLIGHI DEI PROPONENTI , comma 3 e 4, viene sostituito come segue

3. *Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto proponente accetta la quantificazione del "contributo di sostenibilità" tradotto nella cessione di porzione immobiliare terra-cielo (ristrutturata - chiavi in mano come meglio sopra definito), nonché nella corresponsione delle somme corrispondenti a tutti i costi relativi alla realizzazione delle nuove viabilità, previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:*

- a) oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di via Palazzi (allegato A), conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002 ed oneri per l'acquisizione da parte dell'amministrazione comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (allegato B), catastalmente identificate al foglio 15 mappali 96 e 97, fino ad un massimo di euro centomila/00;*
- b) oneri per la progettazione e realizzazione delle opere previste (di cui all'allegato A, via Palazzi e allegato D, riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria), fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA;*
- c) oneri per le spese di collaudo e ogni altra spesa tecnica connessa alla realizzazione delle opere descritte;*
- d) spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.*

4. *il soggetto proponente si impegna ed obbliga inoltre:*

- a mettere in disponibilità dell'Amministrazione Comunale gli oneri destinati all'acquisizione delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna, sulla base*


SIPEDIL s.p.a.
Il Vice Presidente
Ing. Mauro Galavotti



del prezzo concordato dagli enti fino al massimo di euro centomila, di cui alla lett.a) del precedente comma, entro trenta giorni dal ricevimento della formale richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale;

- a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione ed il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;
- a cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, schematizzate nella scheda tecnica di sintesi allegata al presente atto e parte integrante dello stesso, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del PUA, assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
- a realizzare le opere di urbanizzazione, ERS convenzionata e ristrutturazione della porzione di immobile da cedere all'amministrazione comunale entro 36 mesi dal rilascio del PdC e comunque entro 48 mesi dall'approvazione del POC, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su motivata richiesta del soggetto proponente;
- a realizzare le opere di urbanizzazione in sede di PUA per stralci attuativi nei tempi di cui sopra (entro 36 mesi salvo proroga) garantendo che nel primo stralcio siano ricompresi la riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio e i due nuovi collegamenti viabilistici con innesto sulla via Sant'Ambrogio;
- ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione e dell'opera infrastrutturale supplementare di cui sopra;
- a consegnare all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Art. 2) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amminisitrazione comunale, a fronte degli impegni assunti dal proponente, si impegna ed obbliga a:


PRESIDENTE
Giancarlo Geronzi



- sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva, l'inserimento nel POC dell'accordo convenuto, nel rispetto dei contenuti qui modificati, ed in particolare:
- a sottoporre al Consiglio l'inserimento tra le opere pubbliche della nuova viabilità, esterna al comparto ed a servizio dell'intera frazione, apponendo vincolo espropriativo preordinato all'acquisizione delle relative aree, ai sensi dell'art. 30, comma 12 della LR 20/2000, quanto all'allegato A;
- a sottoporre al Consiglio l'inserimento tra le opere pubbliche della nuova viabilità, esterna al comparto ed a servizio dell'intera frazione, il progetto di riorganizzazione dell'intersezione a raso, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria da realizzarsi tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio quanto all'allegato D;
- ad acquisire i pareri vincolati di altri enti prescritti dalla legislazione vigente;
- ad attivare, entro 60 giorni dall'approvazione del POC con valore di apposizione del vincolo espropriativo, le relative procedure espropriative per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità.

Art. 3) EFFICACIA

1. Il presente accordo integrativo/modificativo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, come da determinazione di Giunta Comunale n. 144 del 13.11.2014 di autorizzazione alla sottoscrizione; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento e della conferma dei suoi contenuti nella delibera di approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale.
2. In sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti le modalità di acquisizione/convenzionamento/concessione dell'area di proprietà della Regione Emilia Romagna destinata a viabilità e adiacente alla linea ferroviaria, nonché la complessiva organizzazione delle dotazioni territoriali.

Art. 4) modifiche all'art. 8) ELABORATI ALLEGATI ALL'ACCORDO

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- a) copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- b) estratto planimetria catastale che individua le aree oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale;
- c) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione;

SOCCEDIL s.p.a.
 Il Vice Presidente
 Giorgio Mauro Galavotti

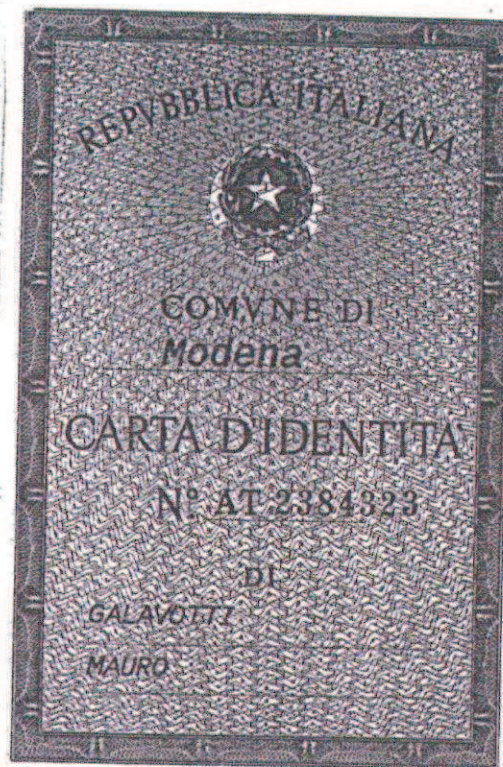


- Sono fatti salvi, impregiudicati e richiamati i contenuti non modificati dell'accordo sottoscritto, ad esclusione di quelli incompatibili con il presente accordo integrativo/modificativo, in data 31.03.2014.**

Dr. med. habil. Dr. phil. habil.



IP ZS. SPA - OFFICINA C.V. - ROMA

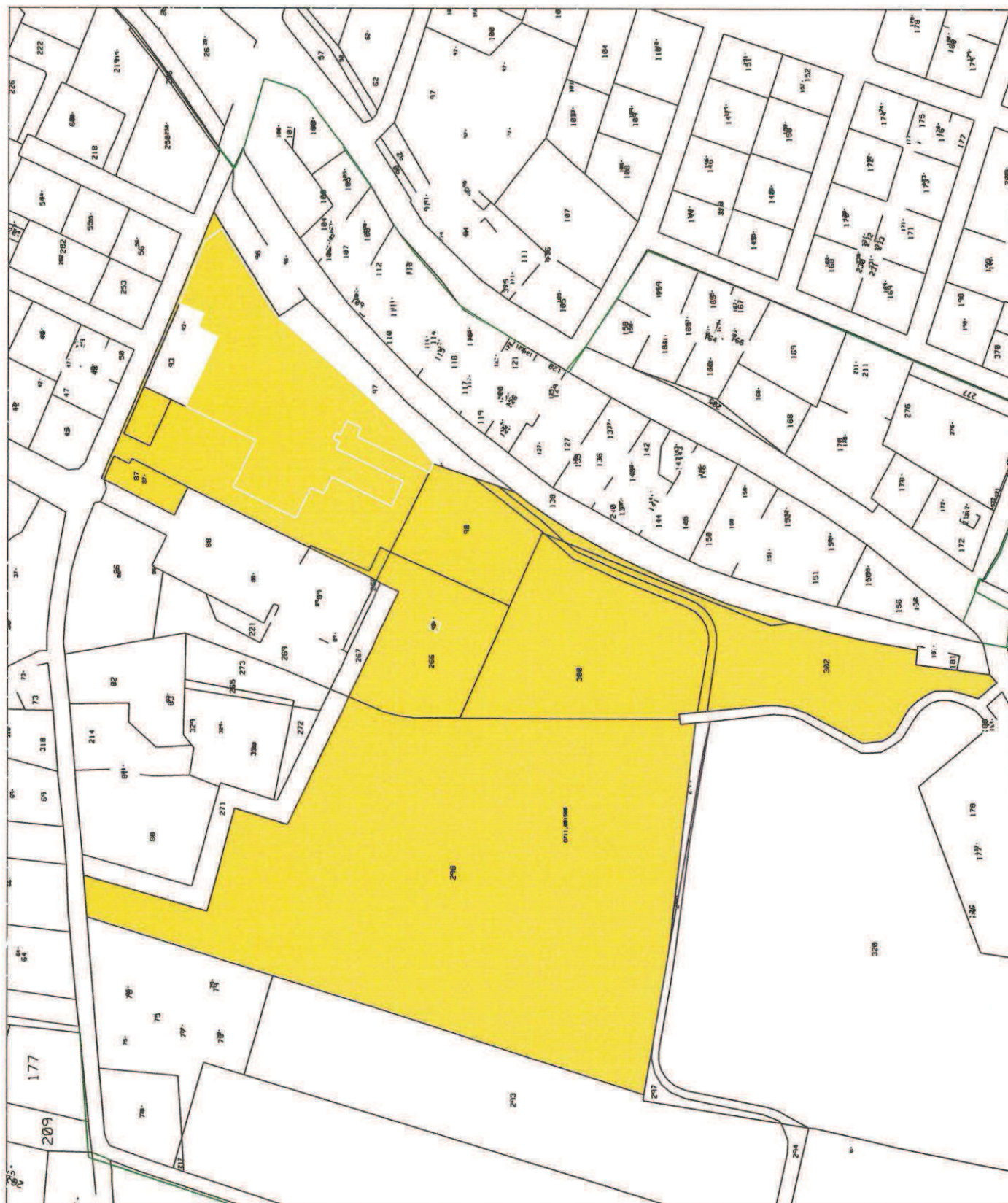


Cognome... **GALAVOTTI**
Nome... **MAURO**
nato il... **12/05/1947**
(atto n. **868** P. **1** S. **A**)
a... **Modena (MO)**
Cittadinanza... **ITALIANA**
Residenza... **Modena**
Via... **VIA TINO PELLONI, n. 11 I. 10**
Stato civile... **coniugato**
Professione...
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura... **1.80**
Capelli... **brizzolati**
Occhi... **castani**
Segni particolari...

Firma del titolare...
Modena... il... **06/08/2012**
P. IL SINDACO
Impronta del dito indice sinistro... **Baroni Maddalena**
DIR. SEGR., 0.26
IMP. FISSO, 5.16
TOT., 5.42

SEDIL S.p.A.
Vice Presidente
Luigi Mauro Galavotti
Luigi Mauro Galavotti





...\\Schede poc accordi\\CATASTO.dgn 26/03/2014 13.10.15

CECILIA
Vice Presidente
Geom. Mauro Galavotti



Proposta n. 20

DENOMINAZIONE AMBITO	ANS_B2.1 ANS3.5 - Area ex Salumificio Maletti AAP
SUPERFICIE TERRITORIALE	40'581 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	8'590 mq SU
USI AMMESSI	Residenziali, di servizio e commerciali complementari alla residenza, ad esclusione degli usi b6 e b7
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	- cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume - corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002 - corresponsione degli oneri per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (Fg.15 mapp.li 96 e 97) - progettazione delle opere previste - realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto - obbligo di realizzazione n. 18 alloggi ERS (21% della SU con destinazione residenziale)
MODALITA' DI INTERVENTO	Mediante PUA

SOCEDIL s.p.a.
Il Vice Presidente
Giovanni Mauro Galavotti



ALLEGATO A

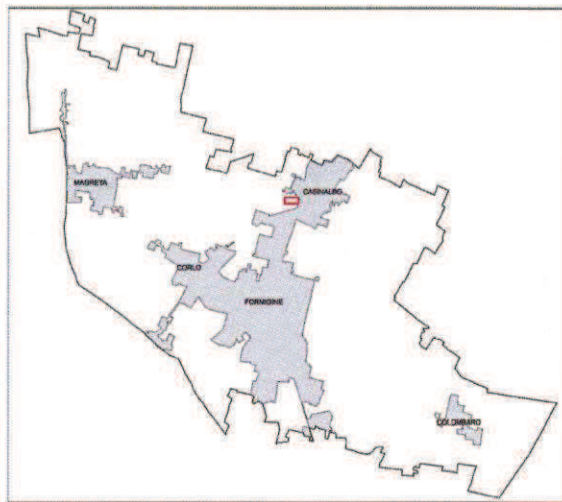
DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE



INQUADRAMENTO



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Realizzazione di un collegamento viario tra la via Palazzi e la via Sant'Ambrogio in continuità con le previsioni viabilistiche dell'intervento denominato "Ex Maletti" previsto in POC

VINCOLO ESPROPRIATIVO

SI

NOTE E SPECIFICHE

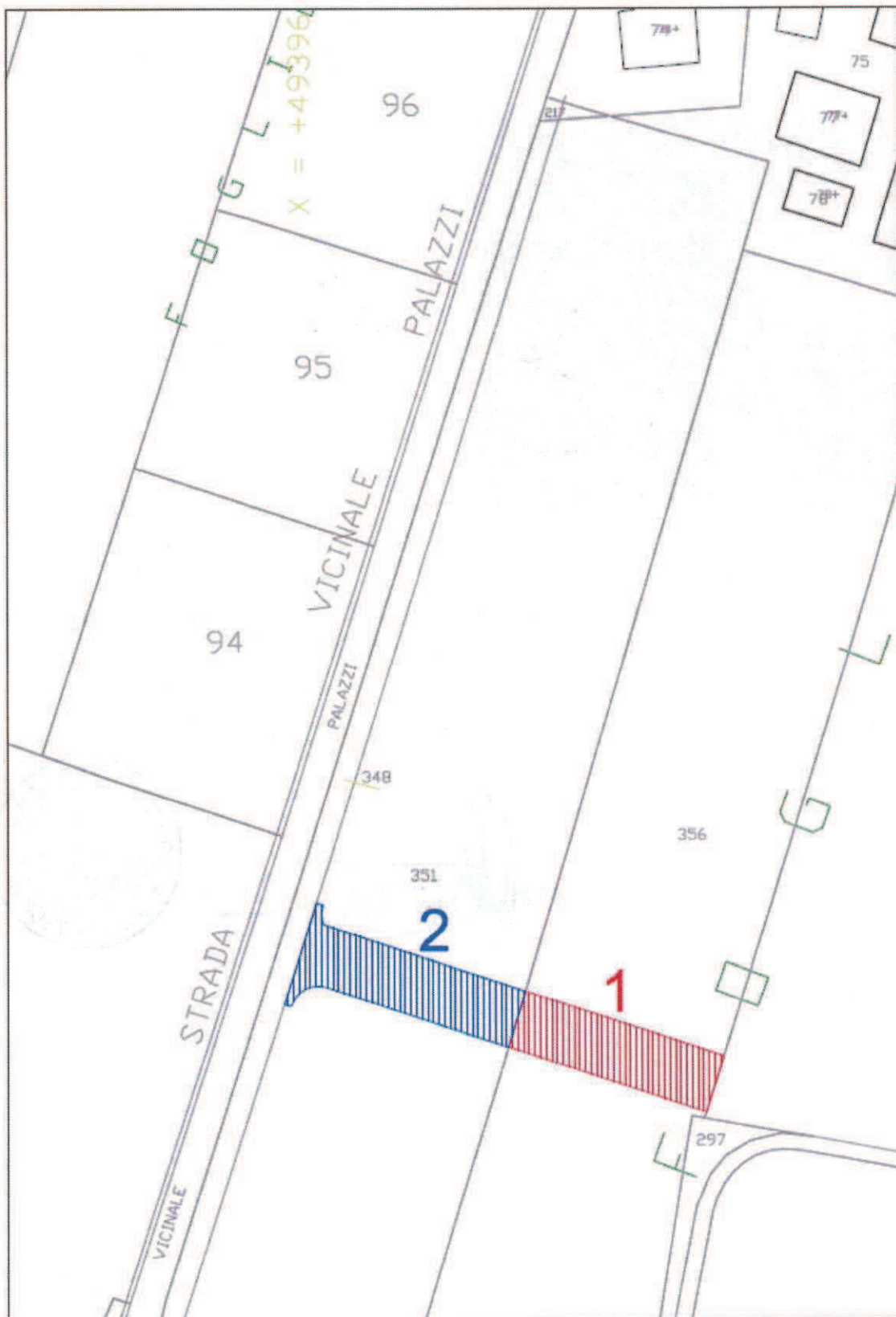
SOCEDIL
Il Vice Presidente
Giuseppe Galavotti



DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant' Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

PLANIMETRIA CATASTALE



DENOMINAZIONE INTERVENTO

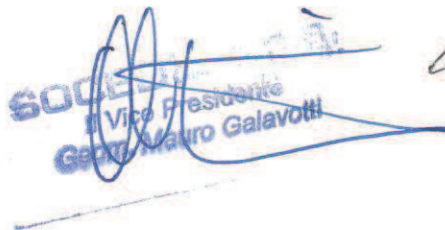
SOCEDIL s.p.a.
Il Vice Presidente
Giovanni Mauro Galavotti

COMUNE DI FORMIGINE
UFFICIO TECNICO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO
ALL'ESPROPRIO

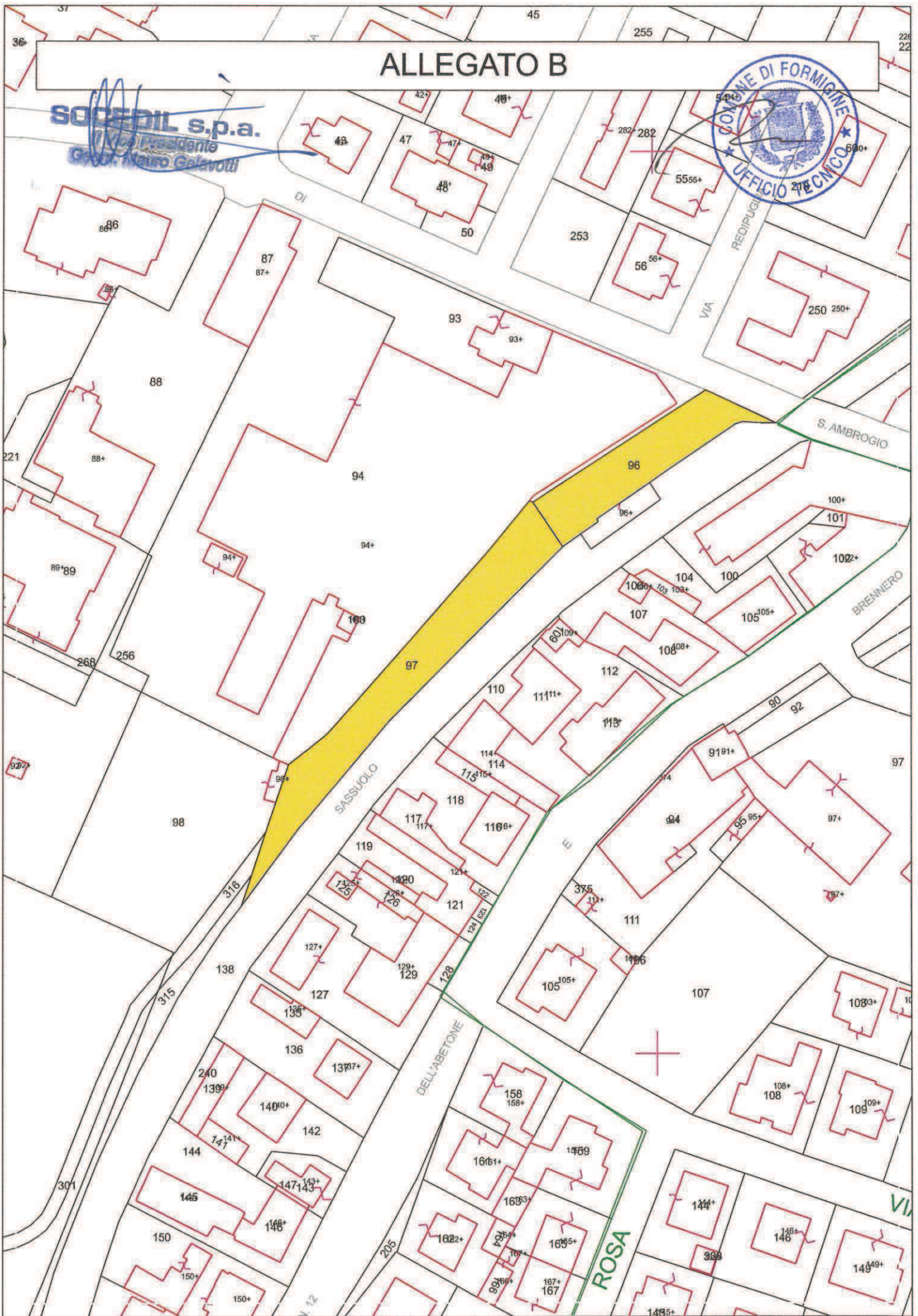
N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	15	356	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	
2	15	351	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	


SOD...
Vice Presidente
Giovanni Mauro Galavotti



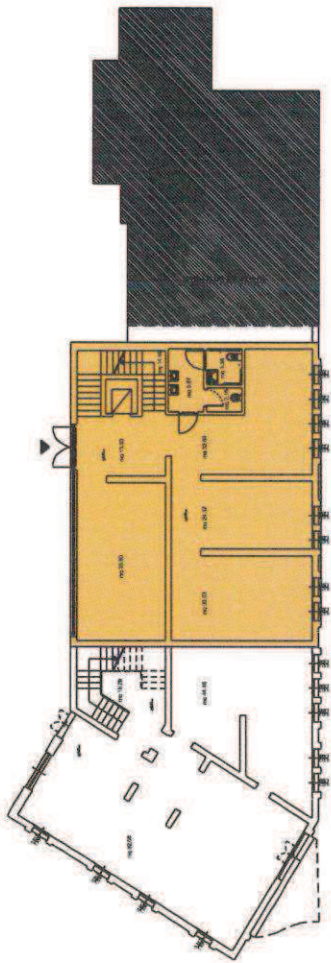
ALLEGATO B

SOPEDIL s.p.a.
Vice Presidente
Giovanni Mauro Galavotti

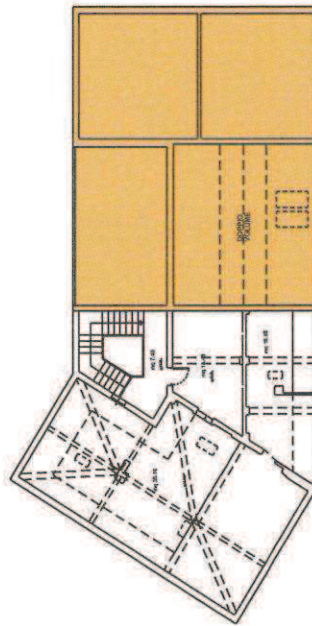


ALLEGATO C

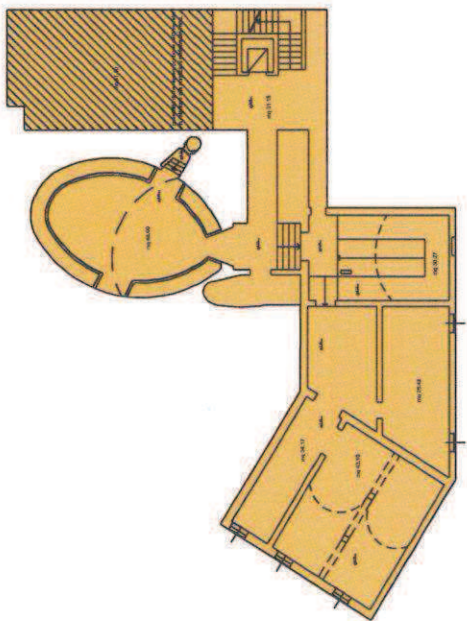
SOZADIL s.p.a.
Vice Presidente
Carlo Mauro Galevotti



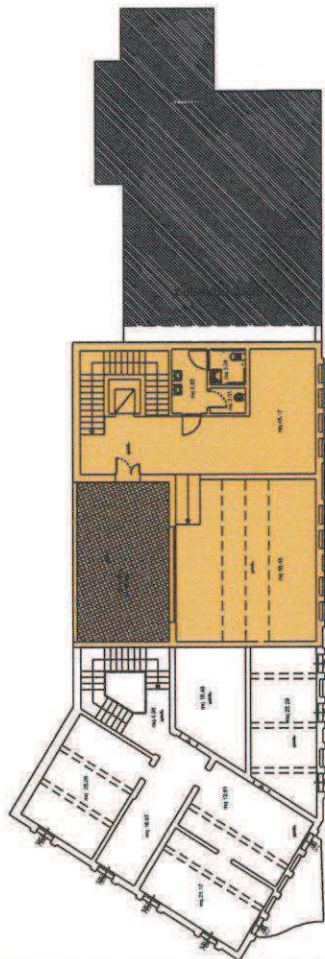
PIANO RIALZATO Su 310.85 mq



PIANO SOTTOTETTO Sa 65.93 mq



PIANO INTERRATO Sa 296.51 mq



PIANO PRIMO Su 257.62 mq
 Lastrico solare 45.50 mq




SOCIABIL s.p.a.
 Presidente
 Gianluigi Salvetti





ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE, FONTANA REMO e VASCHIERI SRL, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000

In data 29.03.2014 alle ore 9.00 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia 26, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

- i Sigg.ri :

- **FONTANA REMO**, nato a Formigine il 04/01/1927, Codice fiscale FNTRME27A04D711S, residente a Formigine in Via Quattro Passi n°36;
- **VASCHIERI ALESSANDRA**, nata a Modena il 15/07/1972, residente a Formigine in Via Sassuolo n° 10, la quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante della VASCHIERI SRL, partita Iva 01641510365, con sede legale in via Larga n°16 - Milano;

promotori dell'accordo e titolari delle aree/immobili di intervento come più oltre definiti, (denominati d'ora in poi Soggetti proponenti);

- L'Arch. **Bruno MARINO**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.09.1966, il quale interviene in nome e per conto dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche amministrazione comunale);

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).

Premesso che:

- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine,



divenuti esecutivi il 24/04/2013 a seguito di pubblicazione sul BURER del relativo avviso di avvenuta approvazione;

- il **Sig. FONTANA REMO** è proprietario di immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 41, mappali 132, 150, 152, 154, 155, 159, 191 e 142; tali aree, poste a Formigine, hanno una consistenza complessiva di circa 3898 mq;
- la **VASCHIERI SRL** è proprietaria di immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 41, mappali 6, 144, 146, 148, 151 e 153; tali aree, poste a Formigine, hanno una consistenza complessiva di circa 9.636 mq;
- le aree sopra descritte, collocate in via Treves, del Comune di Formigine, sono individuate:
 - dal vigente PSC come parte dell'ambito *ASP_C1 - Ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere* e dal vigente RUE come parte dell'ambito *ASP1.1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati* e parte dell'ambito *ASP1.8 - Porzioni degli ambiti specializzati per attività produttive in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC*;
- sull'area residuale, censita al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 41, mappale 119, di consistenza pari a circa 167 mq e confinante con il mappale 153 sopra citato e la Via Treves, di proprietà di soggetti terzi non intervenuti nel presente accordo, sono in corso da parte dell'Amministrazione comunale accertamenti al fine di verificare se trattasi di relitto stradale da acquisire al patrimonio comunale;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;
- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopedonali;
 - la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
 - la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;



- la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;
- la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
- le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- i Soggetti proponenti in data 18/10/2013 prot. n.20295 hanno presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°25;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
- a partire dal novembre 2013:
 - ☐ tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;
 - ☐ sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
 - ☐ sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
 - ☐ sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
 - ☐ sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
 - ☐ i Soggetti proponenti in data 24.03.2014 prot. 6092, hanno confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni) e all'assunzione dei seguenti impegni:
 1. A contribuire alla realizzazione (anche indirettamente mediante contributo economico) di un insieme organico di opere infrastrutturali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo di 600.000 € (seicentomila/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali). Tali opere sono meglio identificate/descritte nel prospetto riepilogativo allegato agli elaborati del POC;



3. Ad effettuare il versamento del suddetto contributo di sostenibilità, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'Amministrazione comunale, in due rate da versare come segue:

- la prima, di importo pari al 50% del totale, all'atto del ritiro del Permesso di costruire, relativo all'intervento in parola;
- la seconda, a saldo, all'atto della comunicazione della fine lavori relativa al suddetto Permesso di costruire.

4. Presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento in parola entro il termine massimo di trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC.

5. Ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:
"Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"
- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:
"Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
- che pertanto i Soggetti proponenti FONTANA REMO, VASCHIERI SRL nella richiamata qualità, sono titolari alle condizioni definite dalle suddette linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a 3.000 mq. di SU (oltre a superfici accessorie nella misura consentita) a destinazione commerciale (di cui 2.200 mq di SV (superficie di vendita) su una St di mq.13.534 circa, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un ammontare pari ad Euro 600.000 in qualità di "contributo di sostenibilità", a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana (art.3 comma 5



L.R. n.16/2012). Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire per l'assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;

- che i Soggetti proponenti FONTANA REMO, VASCHIERI SRL, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;
- che il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato relativo agli interventi in oggetto sarà condizionato all'avvenuto versamento della prima rata del "contributo di sostenibilità" come sopra determinato.

TUTTO CIO' PREMESSO

ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle linee guida approvate dalla delibera G.C. n.10 del 30/01/2014 nell'ambito della formazione del Piano Operativo Comunale

SI CONVIENE

I SOGGETTI PROPONENTI per loro, successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla Scheda di sintesi sopra citata che sarà recepita dal POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a Permesso di costruire convenzionato. Il suddetto permesso di costruire sarà rilasciato solo una volta divenuto efficace il predetto POC, e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;

2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad **€ 600.000**; tale contributo sarà primariamente destinato dall'amministrazione comunale, per la realizzazione di interventi di razionalizzazione e riqualificazione del sistema delle infrastrutture viarie ciclopeditoni e carrabili, nonché la riqualificazione delle aree urbane circostanti, restando inteso che i soggetti proponenti saranno in ogni caso tenuti, nei termini e modalità stabiliti in premessa, sino alla concorrenza dell'importo di 600.000€ e non oltre questo.

L'importo sopra citato è dovuto a titolo di contributo di sostenibilità, assimilabile a tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione, da considerarsi in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;

3) curare, a totale propria cura e spese, facendo esclusivo riferimento all' intervento oggetto del presente accordo:

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento, purchè strettamente funzionali alle sole necessità dell'intervento edificatorio trattato; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.).



- b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
- c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell' area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna. Ferma restando l'esclusiva pertinenza funzionale alle necessità dell'intervento edificatorio trattato.

4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;

5) presentare entro il termine massimo di trentasei mesi dall'entrata in vigore del POC un Permesso di costruire convenzionato che preveda l'attuazione della Su assegnata entro i termini sopra stabiliti, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;

6) avvalersi della possibilità di monetizzazione totale o parziale delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico, in relazione alla definizione progettuale effettuata in sede di Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.3.1.8 delle Norme di RUE e nel rispetto dei valori stabiliti dalla specifica delibera comunale in vigore all'atto della presentazione del Permesso di costruire;

7) corrispondere all'Amministrazione Comunale il contributo di sostenibilità come sopra definito, secondo le modalità e le tempistiche riportate al punto 3) riportato in premessa, oltre alla quota di contributo di costo di costruzione e di oneri di urbanizzazione determinati nel rispetto delle disposizioni e dei parametri vigenti al momento del rilascio del titolo;

8) garantire all'atto del ritiro del Permesso di costruire, a mezzo di polizza fideiussoria a prima richiesta bancaria o assicurativa irrevocabile, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a favore del Comune di Formigine, l'importo residuo da corrispondente a saldo del "contributo di sostenibilità" come sopra determinato al punto 3) della premessa.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

1) - ad attribuire alle aree di proprietà dei soggetti proponenti FONTANA REMO e VASCHIERI SRL, inserite dal vigente PSC nell'ambito *ASP_C1 - Ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere* e dal vigente RUE come parte dell'ambito *ASP1.1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati* e parte dell'ambito *ASP1.8 - Porzioni degli ambiti specializzati per attività produttive in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC, diritti edificatori* a destinazione commerciale per un totale di 3.000 mq. di Su (oltre a superfici accessorie nella misura consentita) di cui 2.200 mq di SV (superficie di vendita);



2) a consentire la realizzazione di un accesso carraio sulla strada privata di accesso al lotto dalla retrostante via Pio Donati nel rispetto delle normative vigenti in materia;

3) a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, del presente Accordo, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

1) il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n. 51 del 27.03.2014; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.

2) i Soggetti proponenti si obbligano a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, e comunque entro e non oltre il **31/12/2015**;

3) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;

4) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;

5) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;

6) sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;

7) proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale esclusivamente per cause di forza maggiore;

8) nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;

9) laddove il Soggetto proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano totalmente alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, provvederà ad eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, senza applicare alcuna sanzione e senza richiedere risarcimento di danni;

10) Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.



Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente;
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale.

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE

Il Dirigente Arch. Bruno Marino

.....



I SOGGETTI PROPONENTI

.....

Bontona Bruno
Mascherini



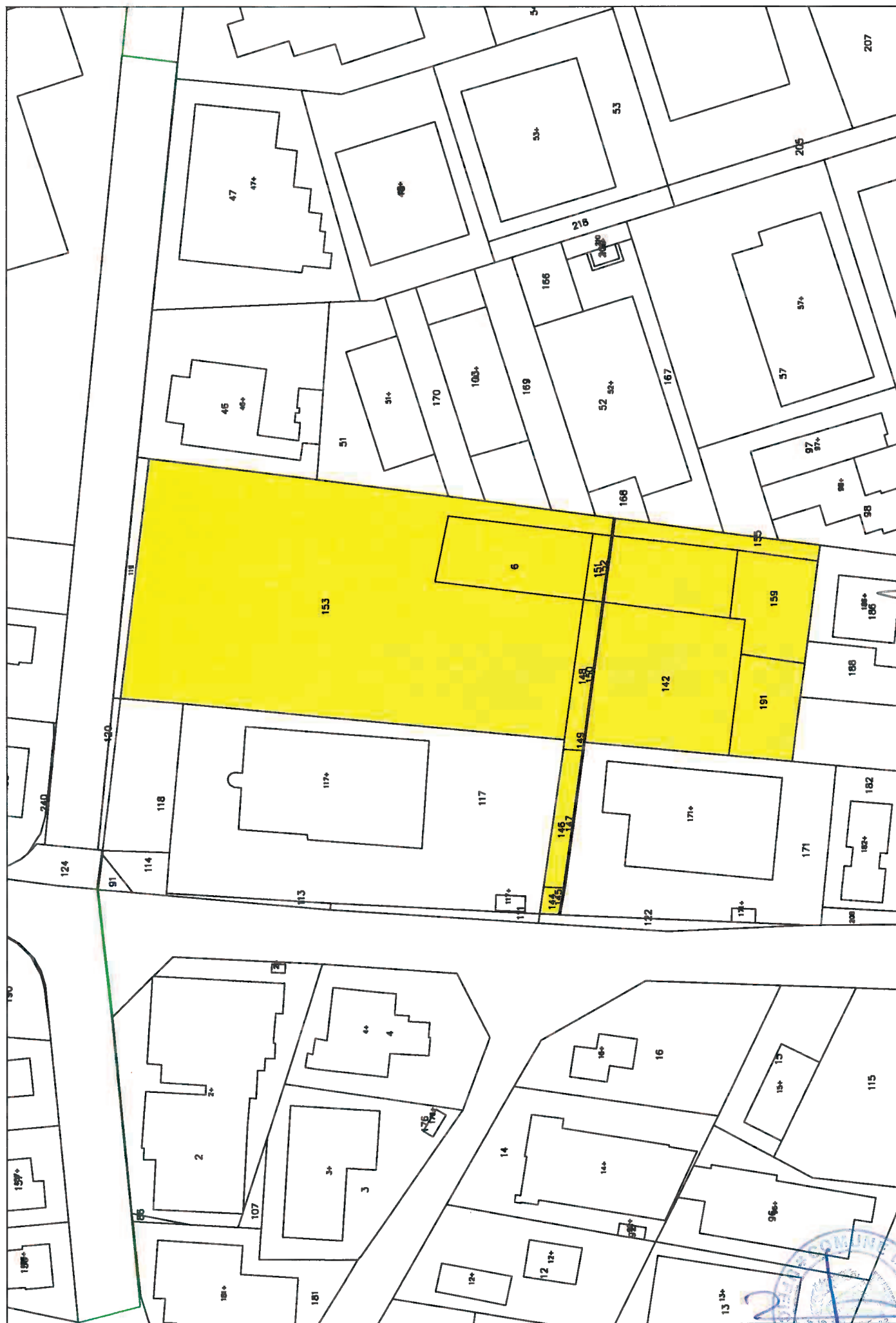
Proposta n. 25

DENOMINAZIONE AMBITO	ASP_C1.1 – via Treves-via Donati
SUPERFICIE TERRITORIALE	13.534 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	3.000 mq SU
USI AMMESSI	Commerciali (b11.2.a – medio/grande struttura alimentare)
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	600'000 €
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire convenzionato

25

25







© 2013 Google

Image © 2014 DigitalGlobe

Handwritten signature or initials.





ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000, TRA IL COMUNE DI FORMIGINE E CARCANGIU GIANPAOLO, PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000

In data 01.04.2014 alle ore 10.00 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia, n. 26, ai sensi dell'art.11 L.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

- il Signor **CARCANGIU GIANPAOLO**, nato a Correggio (Mo) il 16/02/1962, Codice fiscale CRCGPL62B16D037A, residente a Modena in Via Giotto n°376; promotore dell'Accordo e titolare delle aree di intervento come più oltre definito, (denominato d'ora in poi Soggetti proponenti);
- il Sig. **Bruno MARINO**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.09.1966, il quale interviene in nome e per conto dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'area Servizi Territorio, Ambiente, Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche amministrazione comunale);

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà del Soggetto proponente, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC).

Premesso che:

- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine, divenuti esecutivi il 24/04/2013 a seguito di pubblicazione sul BURER del relativo avviso di avvenuta approvazione;
- il signor CARCANGIU GIANPAOLO è proprietario di immobile censito al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 30, mappale 16; tale area, posta a Formigine, ha una consistenza complessiva di circa 8.320 mq;



- l'area sopra descritta, collocata a confine tra via San Giacomo e la ferrovia, del Comune di Formigine, è individuata dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE come ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;
- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopeditoni;
 - la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
 - la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;
 - la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;
 - la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
- le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- il Soggetto proponente in data 18.03.2014 prot. n.5485 ha presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°27;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
- a partire dal novembre 2013:
 - ☐ tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;



- ☐ sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
- ☐ sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
- ☐ sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
- ☐ sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
- ☐ il Soggetto proponente in data 18.03.2014 prot. 5526 ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni), i seguenti impegni:
 1. Concorrere alla realizzazione (anche indirettamente mediante contributo economico) di dotazioni territoriali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo di **1.287.000 €** (unmilioneduecentonovantasettemila/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) e totalmente assolto attraverso la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di **due** lotti urbanizzati, completi di tutte le dotazioni territoriali, per una Sf complessiva pari a **3.210 mq** e Su pari a **1.650 mq** da destinarsi alla realizzazione di alloggi; i lotti sono identificati nello schema progettuale allegato con le lettere "C" ed "F";
 2. Presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento in parola entro il termine massimo di dodici mesi dall'approvazione del POC;
 3. Effettuare la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree di urbanizzazione relative all'intervento e di quelle dei due lotti da destinare a residenza contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Permesso di costruire;
 4. Ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento in parola;
 5. Attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:



"Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"

- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:
" Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
che pertanto il soggetto proponente CARCANGIU GIANPAOLO, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dalle suddette linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a **1.650 mq.** di Su a destinazione residenziale su una **Sf di mq. 2.430** circa (sub-ambito di intervento privato i cui lotti sono identificati nello schema progettuale allegato con le lettere "A", "B", "D" ed "E"), a fronte della cessione a titolo gratuito all'Amministrazione comunale di aree a destinazione residenziale fino alla concorrenza del "contributo di sostenibilità" pari ad **Euro 1.287.000**, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e delle dotazioni collettive. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire convenzionato per l'assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;
- che il Soggetto proponente CARCANGIU GIANPAOLO in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;
- che il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato relativo agli interventi in oggetto sarà condizionato alla cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale della Sf=3.210 mq suddivisa in due lotti urbanizzati con relativa Su pari a 1.650 mq ad assolvimento del "contributo di sostenibilità" come sopra determinato;
- che i diritti edificatori conferiti al Soggetto proponente potranno essere attuati su una Superficie Fondiaria da organizzarsi su max quattro lotti edificabili per un totale di n.12 alloggi.

TUTTO CIO' PREMESSO



ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle linee guida approvate dalla delibera G.C. n.10 del 30/01/2014 nell'ambito della formazione del Piano Operativo Comunale

SI CONVIENE

IL SOGGETTO PROPONENTE per se, successori ed aventi causa, dichiara di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla scheda di sintesi sopra citata che sarà recepita dal POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a Permesso di costruire convenzionato. Il Permesso di costruire convenzionato sarà rilasciato solo una volta divenuto efficace il predetto POC, e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;

2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari a **1.287.000 €**; tale contributo è da considerarsi assolto attraverso la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di **due** lotti urbanizzati, completi di tutte le dotazioni territoriali, per una Sf complessiva pari a **3.210 mq** e Su pari a **1.650 mq** da destinarsi alla realizzazione di alloggi; i lotti sono identificati nello schema progettuale allegato con le lettere "C" ed "F".

Il contributo di sostenibilità è assimilabile a tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione, da considerarsi in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione;

3) curare, a totale propria cura e spese:

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.).
- b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
- c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;

4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;

5) presentare entro dodici mesi dall'approvazione del POC un Permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento in parola, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;



- 6) effettuare la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree di urbanizzazione relative all'intervento e di quelle dei due lotti da destinare alla realizzazione di alloggi residenziali, contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Permesso di costruire;
- 7) Ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento in parola.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

- 1) ad attribuire alle aree di proprietà del soggetto proponente CARCANGIU GIANPAOLO inserite dal vigente PSC nell'ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE come ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC, diritti edificatori a destinazione residenziale per un totale di **3.300 mq**, dei quali **1.650 mq** attribuiti ai lotti previsti in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto sopra stabilito;
- 2) a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, del presente Accordo, entro 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- 1) il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n. 43 del 21 marzo 2014; l'Accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.
- 2) il Soggetto proponente si obbliga a mantenere fermo il presente accordo e la proposta ivi contenuta, debitamente sottoscritta, per tutto il tempo necessario all'Amministrazione comunale per il suo recepimento nel POC e la sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- 3) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 4) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- 5) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 6) sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;
- 7) proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse dall'Amministrazione comunale esclusivamente per cause di forza maggiore;
- 8) nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto sarà



automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;

9) laddove il Soggetto proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano totalmente alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, provvederà ad eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, senza applicare alcuna sanzione e senza richiedere risarcimento di danni;

10) Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente;
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale, e schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nel POC.

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE

Il Dirigente Arch. Bruno Marino



I SOGGETTI PROPONENTI

..... *[Handwritten signature]*





POC

Individuazione catastale

AUC-C4 - San Giacomo

Individuazione dell'ambito o sub-ambito
inserito nel POC



Scala 1:2000

Proposta n. 27

DENOMINAZIONE AMBITO	AUC.C4 – San Giacomo
SUPERFICIE FONDARIA	2.430 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	1.650 mq SU
USI AMMESSI	Residenza
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	Cessione 2 lotti urbanizzati per 3.210 mq SF
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire convenzionato





POC

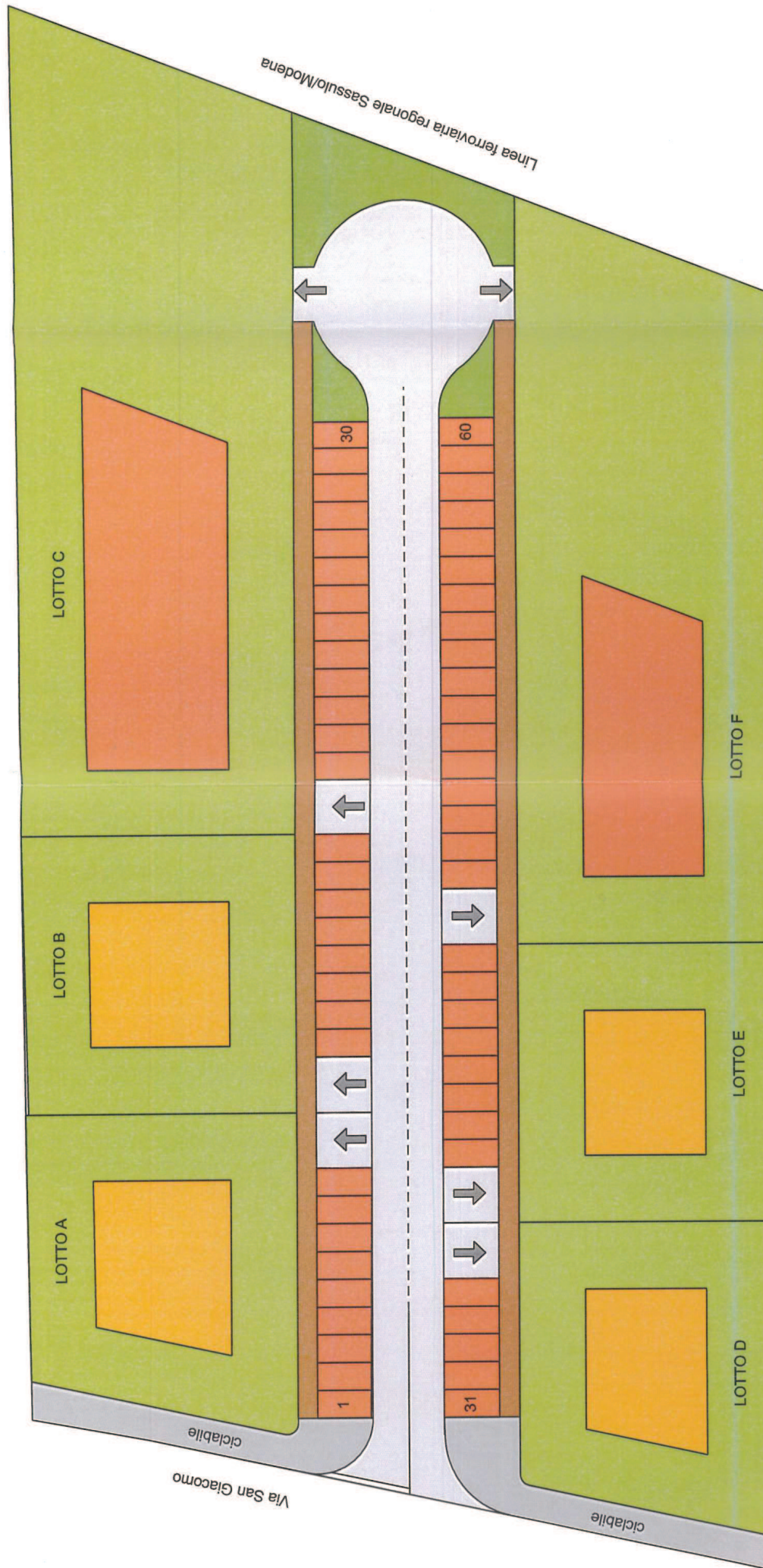
Individuazione su ortofoto AGEA 2011

AUC-C4 - San Giacomo



Individuazione dell'ambito o sub-ambito
inserito nel POC

Scala 1: 2000



totale lotti privati: 2430 mq
 totale lotti in cessione: 3210 mq
 (comprensiva delle aree ricadenti nella fascia di rispetto ferroviaria di 30 m.)

[Handwritten signature]