



ANISTICO EDILIZI

## ALLEGATO N.1

ACCORDI EX ART.18 L.R. 20/2000 E ART.11 L.241/1990 SOTTOSCRITTI CON SOGGETTI PRIVATI

ADOZIONE: delibera C.C. n.37 del 30.07.2013

APPROVAZIONE: delibera C.C. n.63 del 21.11.2013

### VARIANTE RUE 01-2013

Sindaco: *Franco Richeldi*

Assessore all'Urbanistica: *Francesco Gelmuzzi*

Segretario Generale: *Dott.ssa Rosa Lucente*

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: *Arch. Bruno Marino*

Responsabile del procedimento: *Arch. Bruno Marino*

Progettisti: *Arch. Bruno Marino, Arch. Valeria Ventura*



**COMUNE DI FORMIGINE**  
**(Provincia di Modena)**

**ACCORDO**  
**AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 24.03.2000 N. 20**  
**E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 07.08.1990 N. 241**

**ANNO 2013**

**TRA**

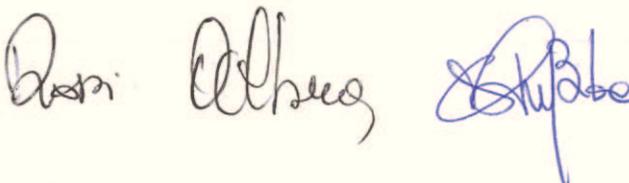
Il Comune di Formigine (C.F. 00603990367), con sede legale in Formigine in  
Unità d'Italia n, 26, di seguito denominato "Comune", rappresentato da:

▪ Arch.Valeria Ventura, nata a Catania il 06.02.1967, in qualità di Capo  
Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, titolare di posizione  
organizzativa, delegata alla firma in forza dell'atto di delega del 24.07.2013-  
prot.n.15324, dall'Arch. Bruno Marino, Dirigente dell'area 3 - Servizi Tecnici,  
Mobilità e Sviluppo Sostenibile del Comune di Formigine;

autorizzata alla stipula del presente atto con deliberazione della Giunta  
Comunale n.112 del 25.07.2013, che si allega in copia al presente accordo quale  
allegato "A", e domiciliati per la carica presso il Comune stesso nel cui nome, per  
conto ed interesse agiscono in questo atto;

**E**

▪ Barbara Orsini, nata a Formigine (MO) il 14.01.1971, residente a Formigine,  
in Via Monteverdi n. 22, C.F. RSNBBR71A54D711O, in qualità di amministratore  
unico della società VERONICA S.P.A., con sede a Formigine (MO), in via


Dell'Industria n. 61, P. IVA 02580950364, di seguito denominato "privato contraente";

▪ Albina Rossi, nata a Montefiorino (MO) il 28.02.1950, residente a Formigine (MO), in Via Fernando Santi n. 4, C.F. RSSLBN50B68F503V, di seguito denominato "privato contraente";

### PREMESSO

a) che, come risulta dall'atto di compravendita Rep. n. 21.134, Raccolta n. 11.723, a ministero del Notaio Giulio Vellani di Modena, stipulato a Formigine (MO), il 22.11.2011 e registrato a Modena il 28.11.2011, al n. 18.120 serie 1T, la Società VERONICA S.P.A., è proprietaria dei seguenti beni immobili posti in Comune di Formigine e così identificati in catasto: Foglio n. 30 – Mappali n. 640, n. 642 e n. 643;

b) che, come risulta dall'atto di compravendita Rep. n. 59446, Raccolta n. 11767, a ministero del Notaio Alessandro Frigo di Modena, stipulato a Formigine, il 16.06.1995 e registrato a Modena il 26.06.1995, al n. 2924, la signora Albina Rossi, è proprietaria dei seguenti beni immobili posti in Comune di Formigine e così identificati in catasto: Foglio n. 30 – Mappale n. 115;

c) che con Variante al P.R.G., adottata con atto del Consiglio Comunale n. 20 del 22.09.1999, successivamente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 234 del 12.06.2001, all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Formigine, relative alla zona omogenea B2, veniva introdotta la previsione di un sottopasso ciclo-pedonale, di collegamento tra le aree meglio individuate in



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

premessa e la viabilità limitrofa alla stazione ferroviaria; in particolare la norma prevedeva esplicitamente: *".... omissis... per la zona B.2 individuata con la simbologia 2 deve essere previsto un sottopassaggio ciclo-pedonale di collegamento fra le due viabilità a lato della ferrovia... omissis."*, da realizzarsi in capo al privato intervenitore a titolo di completamento delle opere di servizio del comparto;

d) che con successiva Variante al P.R.G., adottata con atto del Consiglio Comunale n. 40 del 02.04.2009, successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 26.11.2009, si procedeva modificare l'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Formigine, relativo alla zona omogenea B2, mantenendo la previsione di un sottopasso ciclo-pedonale, ma delocalizzandolo in corrispondenza dell'intersezione tra la Ferrovia Modena – Sassuolo e la via Gramsci. In particolare la norma prevedeva: *".... omissis... per il comparto B.2 assoggettato a PUC, individuato con la simbologia 2 e denominato via San Giacomo est, deve essere prevista la realizzazione di un sottopassaggio ferroviario ciclo-pedonale di collegamento in corrispondenza della via Gramsci, da attuarsi entro 18 mesi dalla data di approvazione della variante specifica al P.R.G.... omissis."*.

e) che in data 18.12.2009 veniva siglata l'intesa preliminare tra la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Modena, l'Agenzia per la Mobilità di Modena, Ferrovie Emilia Romagna e Comune di Formigine, acquisita agli atti del comune di Formigine in data 15.01.2010 prot. n. 785, conseguente all'accordo sugli impegni programmatici e finanziari per il consolidamento e lo sviluppo della linea ferroviaria Modena – Sassuolo, approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Formigine, con atto n. 45 del 09/04/2009, nel quale si concordava ancora sulla realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale all'intersezione tra la ferrovia Modena – Sassuolo e la via Gramsci;



This block contains three handwritten signatures in blue ink, positioned to the right of the official stamp. The signatures are stylized and appear to be in cursive.

f) che a seguito dell'approvazione della variante al P.R.G. di cui alla deliberazione C.C. n. 40/2009, è pervenuta una petizione, acquisita agli atti del comune in data 30.03.2010 – prot. n. 6549, sottoscritta da 436 cittadini, ed in particolare dagli abitanti del centro storico e delle zone specificatamente interessate dal sottopasso, e virtualmente favorite dalla realizzazione dell'intervento in programma, i quali manifestavano il proprio dissenso e contrarietà –alla realizzazione del sottopasso, inducendo l'amministrazione e ad avviare un procedimento istruttorio al fine di rivalutare l'attuale rispondenza agli interessi urbanistici dell'area dell'opera in programma e concludendo per l'opportunità di una variazione delle originarie previsioni;

g) che con successiva Variante al P.R.G., adottata con atto del Consiglio Comunale n. 54 del 22.07.2010, depositata all'albo del comune di Formigine dal 01.09.2010 al 02.11.2010, – con l'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Formigine, relative alla zona omogenea B2, pur mantenendo la previsione di un sottopasso ciclo-pedonale, in attesa di valutare un'ipotesi alternativa, veniva differiva di fatto la realizzazione dell'opera; in particolare la norma prevedeva esplicitamente: *"... omissis... nel PUC di "Via S. Giacomo est" le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate entro 24 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione della Variante al PRG, ad esclusione del sottopasso ciclo – pedonale su via Gramsci che dovrà essere progettato previa specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, da effettuarsi non oltre 48 mesi dall'esecutività dell'atto di approvazione della Variante, e ultimato entro 12 mesi dalla richiesta dell'Amministrazione stessa, fino alla comunicazione di fine lavori ed al rilascio del relativo certificato di collaudo delle opere di realizzazione del sopra detto sottopasso, potranno essere rilasciati permessi di costruire solamente per l'attuazione di un massimo pari al 50% della P.E. prevista all'interno del PUC denominato "Via S.Giacomo Est". ... omissis."*



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "S. B. B.", written over the stamp area.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ben Albino", written to the right of the stamp area.

h) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 25.11.2010, è stato adottato il RUE, successivamente approvato con deliberazione n. 9 del 07.03.2013 dello stesso Consiglio Comunale;

i) che la variante al P.R.G. di alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 22.07.2010, non è mai stata definitivamente approvata, essendo stata archiviata con il medesimo atto deliberativo di approvazione del RUE (deliberazione C.C. n. 9/2013);

j) che nel vigente RUE, è stata reintrodotta la previsione di cui alla variante al P.R.G. adottata con la citata deliberazione C.C. n. 54/2010, prevedendo all'art. 4.2.4.5 – Ambito AUC7.5 (via San Giacomo est a Formigine), quanto segue: "omissis... 3. Prescrizioni particolari:

- .....

- deve essere prevista la realizzazione di un sottopassaggio ferroviario ciclo-pedonale di collegamento in corrispondenza della Via Gramsci ed un collegamento ciclo-pedonale a raso tra la Via San Giacomo ed il marciapiede della Stazione ferroviaria,

- .....

- le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate entro 24 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del presente strumento,

- .....

- fino alla comunicazione di fine lavori ed al rilascio del relativo certificato di collaudo delle opere di realizzazione del sopra detto sottopasso, potranno essere rilasciati permessi di costruire solamente per l'attuazione di un massimo pari al 50% della Su max prevista all'interno del PUC.

k) che con atto della Giunta Comunale n. 75 del 30.05.2013, è stata approvata la bozza di intesa tra Regione Emilia Romagna, Comune di Formigine, Ferrovie



Dom' Albrez [Signature]

Emilia Romagna, Provincia di Modena, Agenzia per la Mobilità di Modena, ai fini della risoluzione di interferenze tra la viabilità locale e la ferrovia nella tratta ferroviaria ricadente nel comune di Formigine, intesa in corso di formalizzazione;

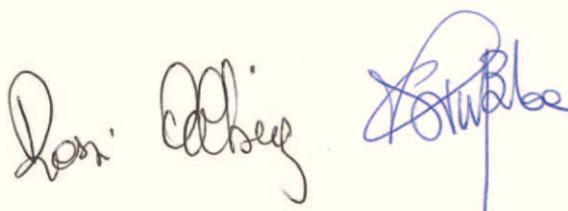
l) che nell'intesa sopra citata, le parti hanno concordato sulle opere classificate come priorità da realizzare sul territorio comunale di Formigine, così superando – concertatamente - la previsione della realizzazione di un sottopasso sulla via Gramsci, in luogo dell'attuale passaggio a livello, e, individuando come prioritari altri interventi, tra cui quelli su via Mosca nel capoluogo, e, su via Monzani/Liandi e sulla via Radici/Giardini a Casinalbo;

m) che con deliberazione della Giunta Comunale n.111 del 18.07.2013, - è stato approvato l'Accordo attuativo dell'Intesa preliminare per la risoluzione di reciproche interferenze che attengono la viabilità locale e la ferrovia Modena-Sassuolo nella tratta ricadente nel Comune di Formigine tra Regione, Comune di Formigine e FER srl, e contestualmente approvato il primo stralcio delle opere interconnesse e complementari alla linea ferroviaria *"individuate come intervento prioritario e urgente a cui occorre dare celere avvio"* e consistenti nel miglioramento della sicurezza del PL di via Liandi a Casinalbo attraverso la realizzazione di una rotonda all'intersezione tra Via Giardini e Via Monzani e l'introduzione di una corsia di accumulo per l'attraversamento in entrata/uscita del PL, compresa la realizzazione di nuovo sistema protezione PL sulla stessa via.

n) che alla luce di quanto sopra rappresentato, e delle note difficoltà che oggi caratterizzano il settore dell'edilizia, i privati contraenti hanno manifestato - evidenti problematiche a mantenere ancora sospesi i lavori del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione del PUC denominato "San Giacomo est", intervento direttamente collegato alla previa realizzazione del sottopasso in progetto, considerato che il primo stralcio è ormai in corso di ultimazione, ed essendo stato lo stesso autorizzato con i seguenti permessi di costruire:



Official stamp of the Municipality of Formigine, Emilia-Romagna, with a handwritten signature in blue ink.



Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the private contractors mentioned in the text.

- Permesso di Costruire relativo alla Pratica Edilizia n. C2010/19274 del 11.11.2011 – Prot. n. 22833, e, successiva variante di cui alla Pratica edilizia n. C2012/19274/V1 del 25.09.2012 – Prot. n. 17962, relativo alle opere di urbanizzazione del comparto in questione;

- Permesso di Costruire relativo alla Pratica Edilizia n. C2012/19878 del 13.12.2012 – Prot. n. 24401, e successiva Pratica Edilizia n. C2012/19879 del 13.12.2012 – Prot. n. 24418, relative al primo stralcio dei fabbricati di cui ai lotti “A” e “B” del PUC in questione;

o) che alla luce di quanto sopra esposto, i privati, hanno presentato istanza per poter procedere alla conclusione dei lavori dell'intero PUC in tempi brevi, anche in considerazione che la previsione urbanistica, più volte rivista dall'amministrazione comunale, risale al 1999, avanzando all'amministrazione stessa la richiesta di realizzare – il sottopasso o, – in alternativa procedere alla monetizzazione dell'intervento;

p) che il comune di Formigine, stante le recenti deliberazioni della Giunta Comunale n. 75 del 30.05.2013 e n. 111 del 18.07.2013, che non includono l'opera suddetta tra quelle prioritarie, non è in grado di consentire ai privati di realizzare l'opera prevista dagli strumenti urbanisti, in particolare dal RUE vigente, nei richiesti “tempi brevi”. Nello specifico, a fronte dell'elencazione concordata in sede di intesa, l'amministrazione non è nelle condizione di programmare la realizzazione della stessa nel prossimo quinquennio, con il rischio di causare gravi disagi e danni economici ai privati, anche per effetto della richiamata crisi del settore. Peraltro, a fronte della richiamata istruttoria di cui al punto f, pare evidente la carenza di un interesse pubblico attuale alla realizzazione del sottopasso;

q) che è stato pertanto avviato un confronto con la proprietà finalizzato alla definizioni delle scelte strategiche per consentire l'attuazione della proposta, consistente nella sola opzione della monetizzazione dell'opera;



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

r) che la soluzione proposta consente di dare attuazione alle previsioni di piano con riferimento sia all'obiettivo generale per la pianificazione territoriale dell'area, legato alla trasformazione urbanistica del comparto, addivenendo a una *governance* territoriale caratterizzata da una maggiore attenzione alla riqualificazione dell'area avendo riguardo alle specifiche criticità urbanistico-insediative che presenta l'area in esame, ed acquisendo specifici pubblici *utilities* direttamente dall'interventore;

s) che in particolare, è stata acclarata la necessità di procedere in tempi brevi alla risoluzione delle interferenze di cui alla deliberazione del punto precedente p), dando altresì atto che nel tempo sono variate le esigenze sia dell'amministrazione comunale che degli altri enti direttamente interessati, i quali hanno condiviso la necessità di procedere prioritariamente alla risoluzione delle interferenze mediante l'esecuzione delle opere che risultano immediatamente cantierabili;

t) che la procedura di esame della proposta e la successiva fase di valutazione si sono svolte nel pieno rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, senza fornire in maniera discriminatoria informazioni che possano avvantaggiare alcuni proponenti rispetto ad altri;

u) che il comma 1 dell'articolo 18 della L.R. n. 20/2000 e smei prevede testualmente che *"Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti 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. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi"*;



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

v) Risulta di grande interesse pubblico dare attuazione agli strumenti attuativi approvati, nonché acquisire la possibilità di procedere con gli accordi e le intese raggiunte in relazione alle ulteriori dotazioni territoriali;

w) Che la proprietà in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'amministrazione comunale;

**preso atto**

che al fine di attuare i contenuti dell'accordo, non è necessario variare i contenuti del Piano Strutturale Comunale, ma occorre procedere alla modificazione variante normativa al RUE vigente, che introduca, all'art. 4.2.4.5, la monetizzazione dell'intervento in luogo della realizzazione, secondo le modalità del presente accordo;

che solamente successivamente all'approvazione della variante al RUE, si potrà dare attuazione alle nuove previsioni;

**valutato**

positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica della modifica di cui al presente accordo, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, commi 2 e 3, modifica che consente di migliorare sensibilmente le condizioni urbanistiche ed edilizie dell'area e di procedere al completamento delle intese e degli accordi ;

**ritenuto**

- che la proposta formulata dalla proprietà risulti meritevole di accoglimento:

i. - opportuno pertanto procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il *Comune* e la *Proprietà*, in quanto presenta il requisito del "rilevante



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*interesse per la comunità locale*", richiesto dall'art. 18 L.R. 20/2000 così ridefinendo gli obblighi dei privati contraenti.

- ii. tutto sopra premesso, valutato e ritenuto, fra Proprietà e Comune, ai sensi e per gli effetti degli artt. 18 della L.R. n. 20/2000 e 11 della legge n. 241/1990,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### Art. 1

#### Premesse e allegati

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

### Art. 2

#### Assunzione degli obblighi e principio di leale collaborazione

1. La *Proprietà* ed il *Comune* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo, e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
2. Il presente accordo diviene per la *Proprietà* immediatamente efficace dal momento della sua stipula. L'accordo è efficace nei confronti del *Comune*, ai sensi del successivo art. 5, dal momento dell'approvazione della variante al RUE al quale acceda;
3. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, teso al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, osservando il criterio della



Proprietà

Comune

massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunte.

### Art. 3

#### Oggetto del presente accordo

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con la *Proprietà* la quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.
2. con il presente accordo si intende concordare la modificazione dell'art. 4.2.4.5, consentendo la monetizzazione del previsto sottopasso in luogo della sua realizzazione.
3. La parti concordano di allegare il presente accordo al Rue adottato il quale ne recepirà i contenuti, e verrà approvato con le procedure e le competenze degli organi amministrativi secondo le vigenti disposizioni legislative;

### Art. 4

#### Obblighi del privato contraente

I privati contraenti si obbligano nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto:

- a) versare al Comune, in luogo della realizzazione del sottopasso all'intersezione tra la via Gramsci e la linea ferroviaria Modena – Sassuolo, di cui all'art. 4.2.4.5 delle norme del RUE vigente, secondo i noti meccanismi della monetizzazione, la somma di 550.000 euro, corrispondente all'importo complessivo stimato per l'intervento in questione, come risulta dal preventivo di spesa agli atti del comune prot. n. 15190 del 22.07.2013, secondo le modalità e i tempi di cui al successivo art. 4;
- b) a integrare l'atto unilaterale d'obbligo depositato a corredo del permesso di



Two handwritten signatures in blue ink are visible. The first signature is written over the stamp, and the second signature is written to its right.

costruire relativo alle opere di urbanizzazione, di cui alla Pratica Edilizia n. C2010/19274 del 11.11.2011 – Prot. n. 22833, uniformandolo agli obblighi discendenti dal presente accordo.

#### Art. 5

#### Obblighi del Comune

A seguito della sottoscrizione del presente accordo Il Comune si impegna ad attivare, entro il mese di settembre 2013, le adeguate procedura amministrative, ai sensi della legge regionale n. 20/2000, finalizzate alla adozione e alla successiva approvazione di specifica variante normativa al RUE vigente, che introduca, all'art. 4.2.4.5, la previsione di monetizzazione dell'intervento in luogo della realizzazione, secondo le modalità del presente accordo, ferma restando la piena autonomia del Consiglio Comunale a valutare il rilevante interesse per la comunità locale posto a fondamento della variante stessa.

#### Art. 6

#### Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

Gli oneri relativi alla monetizzazione, quantificati ai sensi dell'art. 4 lett. a), dovranno essere corrisposti secondo le seguenti modalità:

- a) una quota pari almeno al 50% dell'importo complessivo, al ritiro dei permessi di costruire relativi ai fabbricati dei lotti "C", "D", e "E", così come indicati nella planimetria/tavola n. 07 – Prot. n. 2633 del 13.02.2011, di cui alla Pratica Edilizia n. C2012/19274/V1, e comunque entro e non oltre il 15.12.2013. Il ritiro dei permessi è vincolato alla piena corresponsione delle somme convenute ed alla prestazione delle garanzie di cui al punto c;
- b) la rimanente quota a saldo, **entro e non oltre il 15.12.2014**, e comunque



*[Handwritten signature in blue ink]*

prima della fine lavori relativa ai fabbricati di cui al precedente punto.

c) le somme di cui al punto b) dovranno essere garantite da fidejussione a prima richiesta bancaria o assicurativa irrevocabile, incondizionata ed escutibile a prima richiesta decorso il termine di cui al punto b), rilasciata a favore del Comune di Formigine, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, con validità a partire dal ritiro dei permessi.

d) in caso di mancato versamento, degli importi di cui all'art. 4 lettera b), entro i termini previsti, oltre all'escussione delle garanzie, i competenti uffici tecnici, procederanno ad ordinare la sospensione dei lavori ed al contestuale avvio del procedimento per la riscossione della polizza fideiussoria prestata a garanzia.

#### **Art. 7**

##### **Obblighi del privato contraente in caso di trasferimento di proprietà**

In caso di trasferimento della proprietà degli immobili di cui al presente accordo il privato contraente si obbliga a darne comunicazione all'Amministrazione e ad inserire nell'atto di compravendita il rispetto di quanto stabilito con il presente atto da parte dell'acquirente e dei suoi aventi causa, i quali subentreranno nella posizione giuridica del privato contraente anche relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente accordo.

#### **Art. 8**

##### **Facoltà di recesso**

Il privato contraente può recedere dal presente accordo, in caso di mancata approvazione della variante al RUE, senza alcun onere a suo carico. Restano ferme a suo carico, in quel caso, le originarie previsioni dell'art. 4.

La mancata approvazione del presente accordo, o sue eventuali modifiche, da parte del Consiglio Comunale non comporta alcun onere per il Comune.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Laddove, dopo la formale approvazione della variante da parte del Comune i privati contraenti o i suoi aventi causa non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente alla esecuzione di quanto previsto dal presente accordo, la condanna al risarcimento del danno.

#### **Art. 9**

##### **Controversie**

Tutte le controversie, che non si fossero potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudizio del Tribunale competente per territorio e materia.

#### **Art. 10**

##### **Condizione di validità dell'accordo**

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della Legge 07.08.1990 N. 241, il presente accordo costituisce parte integrante della variante al RUE, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione di variante al RUE, nonché della conferma delle previsioni in sede di approvazione.

#### **Art. 10**

##### **Spese contrattuali e privacy**

Tutte le spese relative al presente accordo sono a carico del privato contraente.

I soggetti contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del comune, nei limiti



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con d. lgs. 30 giugno 2003 n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati

Formigine, lì 26 luglio 2013.

Letto, approvato e sottoscritto.

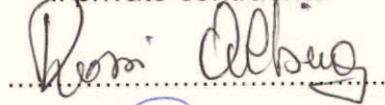
Per il Comune di Formigine

Il Capo Servizio  
Pianificazione Territoriale ed Urbanistica  
Arch. Valeria Ventura



The image shows a circular official stamp of the Municipality of Formigine. The text around the perimeter of the stamp reads "COMUNE DI FORMIGINE" at the top and "P. 001001" at the bottom. In the center of the stamp, there is a stylized logo. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Valeria Ventura".

Il privato contraente



A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to be "Renzo Albino".



A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to be "Stefano".





**COMUNE DI FORMIGINE**  
Provincia di Modena

**Deliberazione della Giunta Comunale**

Copia

**N. 112 del 25/07/2013**

**OGGETTO : AMBITO AUC7.5 (VIA SAN GIACOMO EST A FORMIGINE) –  
ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 18 L.R. 20/2000:  
AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.**

L'anno **duemilatredici**, addì **venticinque** del mese di **luglio**, alle ore **15,00**, nella **Residenza Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco **Franco Richeldi** la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Vice Segretario **Dott.ssa Gloria Ori**

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
RICHELDI Franco	SINDACO	SI
VASTOLA Antonietta	VICE-SINDACO	NO
AGATI Mario Natalino	ASSESSORE	SI
BIGLIARDI Renza	ASSESSORE	SI
COSTI Maria	ASSESSORE	SI
VIOLA Giuseppe	ASSESSORE	SI
GELMUZZI Francesco	ASSESSORE	SI
ZINI Federico	ASSESSORE	NO

PRESENTI: 6      ASSENTI: 2

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

**OGGETTO : AMBITO AUC7.5 (VIA SAN GIACOMO EST A FORMIGINE) – ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 18 L.R. 20/2000: AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

*Sentita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata, Francesco Gelmuzzi, illustrativa della seguente proposta di delibera:*

**<<Premesso che:**

- a) con Variante al P.R.G., adottata con atto del Consiglio Comunale n. 20 del 22.09.1999, successivamente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 234 del 12.06.2001, all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Formigine, relative alla zona omogenea B2, veniva introdotta la previsione di un sottopasso ciclo-pedonale, di collegamento tra le aree meglio individuate in premessa e la viabilità limitrofa alla stazione ferroviaria; in particolare la norma prevedeva esplicitamente: "... omissis... per la zona B.2 individuata con la simbologia 2 deve essere previsto un sottopassaggio ciclo-pedonale di collegamento fra le due viabilità a lato della ferrovia... omissis."
- b) con successiva Variante al P.R.G., adottata con atto del Consiglio Comunale n. 40 del 02.04.2009, successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 26.11.2009, si procedeva modificare l'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Formigine, relativo alla zona omogenea B2, mantenendo la previsione di un sottopasso ciclo-pedonale, ma delocalizzandolo in corrispondenza dell'intersezione tra la Ferrovia Modena – Sassuolo e la via Gramsci, in particolare la norma prevedeva esplicitamente: "... omissis... per il comparto B.2 assoggettato a PUC, individuato con la simbologia 2 e denominato via San Giacomo est, deve essere prevista la realizzazione di un sottopassaggio ferroviario ciclo-pedonale di collegamento in corrispondenza della via Gramsci, da attuarsi entro 18 mesi dalla data di approvazione della variante specifica al P.R.G.... omissis."
- c) in data 18.12.2009 veniva siglata l'intesa preliminare tra la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Modena, l'Agenzia per la Mobilità di Modena, Ferrovie Emilia Romagna e Comune di Formigine, acquisita agli atti del comune di Formigine in data 15.01.2010 prot. n. 785, conseguente all'accordo sugli impegni programmatici e finanziari per il consolidamento e lo sviluppo della linea ferroviaria Modena – Sassuolo, approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Formigine, con atto n. 45 del 09/04/2009, nel quale si concordava sulla realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale all'intersezione tra la ferrovia Modena – Sassuolo e la via Gramsci;
- d) a seguito dell'approvazione della variante al P.R.G. di cui alla deliberazione C.C. n. 40/2009 sono pervenute numerose lamentele da parte della cittadinanza, ed in particolare da parte degli abitanti del centro storico e delle zone interessate dal sottopasso, lamentele che hanno indotto l'amministrazione a rivedere la propria previsione, adottando di fatto la variante di cui al punto successivo;
- e) con successiva Variante al P.R.G., adottata con atto del Consiglio Comunale n. 54 del 22.07.2010, depositata all'albo del comune di Formigine dal 01.09.2010 al 02.11.2010, la previsione di cui all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Formigine, relative alla zona omogenea B2, pur mantenendo la previsione di un sottopasso ciclo-pedonale, differiva di fatto la realizzazione dell'opera; in particolare la norma prevedeva esplicitamente: "... omissis... nel PUC di "Via S. Giacomo est" le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate entro 24 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione della Variante al PRG, ad esclusione del sottopasso ciclo – pedonale su via Gramsci che dovrà essere

progettato previa specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, da effettuarsi non oltre 48 mesi dall'esecutività dell'atto di approvazione della Variante, e ultimato entro 12 mesi dalla richiesta dell'Amministrazione stessa, fino alla comunicazione di fine lavori ed al rilascio del relativo certificato di collaudo delle opere di realizzazione del sopra detto sottopasso, potranno essere rilasciati permessi di costruire solamente per l'attuazione di un massimo pari al 50% della P.E. prevista all'interno del PUC denominato "Via S.Giacomo Est". ... omissis."

**Premesso inoltre che:**

- a) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 25.11.2010, è stato adottato il RUE, successivamente approvato con deliberazione n. 9 del 07.03.2013 dello stesso Consiglio Comunale;
- b) la variante al P.R.G. di alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 22.07.2010, non è mai stata approvata, essendo stata archiviata con il medesimo atto deliberativo di approvazione del RUE (deliberazione C.C. n. 9/2013);
- c) nel vigente RUE, è stata reintrodotta la previsione di cui alla variante al P.R.G. di cui alla deliberazione C.C. n. 54/2010, prevedendo all'art. 4.2.4.5 – Ambito AUC7.5 (via San Giacomo est a Formigine), quanto segue:

*"omissis...*

*3. Prescrizioni particolari:*

*.....*

*deve essere prevista la realizzazione di un sottopassaggio ferroviario ciclo-pedonale di collegamento in corrispondenza della Via Gramsci ed un collegamento ciclo-pedonale a raso tra la Via San Giacomo ed il marciapiede della Stazione ferroviaria,*

*.....*

*le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate entro 24 mesi dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del presente strumento,*

*.....*

*fino alla comunicazione di fine lavori ed al rilascio del relativo certificato di collaudo delle opere di realizzazione del sopra detto sottopasso, potranno essere rilasciati permessi di costruire solamente per l'attuazione di un massimo pari al 50% della Su max prevista all'interno del PUC.*

**Preso atto che:**

- a) con atto della Giunta Comunale n. 75 del 30.05.2013, è stata approvata la bozza di intesa tra Regione Emilia Romagna, Comune di Formigine, Ferrovie Emilia Romagna, Provincia di Modena, Agenzia per la Mobilità di Modena, ai fini della risoluzione di interferenze tra la viabilità locale e la ferrovia nella tratta ferroviaria ricadente nel comune di Formigine, intesa in corso di formalizzazione;
- b) nell'intesa sopra citata, le parti concordano sulle priorità da realizzare sul territorio comunale di Formigine, superando la previsione della realizzazione di un sottopasso sulla via Gramsci, in luogo dell'attuale passaggio a livello, e, individuando come prioritari altri interventi, tra cui quelli su via Ferrari e su via Mosca nel capoluogo, e, su via Monzani/Liandi e sulla via Radici/Giardini a Casinalbo;
- c) con deliberazione della Giunta Comunale n. 111 del 18.07.2013 è stato approvato Accordo Attuativo dell'Intesa Preliminare - primo stralcio funzionale;

**Dato atto che** per il PUC denominato "Via S.Giacomo Est" in oggetto sono stati rilasciati i permessi di costruire

- a) relativo alla Pratica Edilizia n. C2010/19724 del 11.11.2011 – Prot. n. 22833, e, successiva variante di cui alla Pratica edilizia n. C2012/19724/V1 del 25.09.2012 – Prot. n. 17962, relativo alle opere di urbanizzazione;
- b) relativo alla Pratica Edilizia n. C2012/19878 del 13.12.2012 – Prot. n. 24401, e successiva

Pratica Edilizia n. C2012/19879 del 13.12.2012 – Prot. n. 24418, relative al primo stralcio dei fabbricati di cui ai lotti “A” e “B” del PUC;

**Preso atto che** alla luce di quanto sopra rappresentato, i suddetti titolari del permesso di costruire, società VERONICA S.p.A., con sede a Formigine (MO), in via Dell’Industria n. 61, e della signora Albina Rossi, nata a Montefiorino (MO) il 28.02.1950, residente a Formigine (MO), in Via Fernando Santi n. 4, tenuto conto anche della crisi economia, ed in particolare quella del settore di riferimento, vale a dire dell’edilizia privata,

a) hanno manifestato la propria difficoltà a mantenere ancora sospesi i lavori del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione del PUC denominato “San Giacomo est”, considerato che il primo stralcio è ormai in corso di ultimazione;

b) ritengono necessario procedere alla conclusione dei lavori dell’intero PUC in tempi brevi, anche in considerazione che la previsione urbanistica, più volte rivista dall’amministrazione comunale, risale al 1999, avanzando all’amministrazione stessa la richiesta di realizzare l’intervento, ed in alternativa procedere alla monetizzazione della stessa;

**Considerato che** il Comune di Formigine, anche alla luce della recente deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 30.05.2013, non è in grado di consentire ai privati di realizzare l’opera prevista dagli strumenti urbanisti, in particolare dal RUE vigente, in tempi brevi, ma soprattutto, non è nelle condizione di programmare la realizzazione della stessa nel prossimo quinquennio, con il rischio di causare gravi disagi e danni economici ai privati, anche per effetto della crisi del settore;

**Preso atto che**, sulla base della richiesta dei suddetti titolari del permesso di costruire, è stato concordato accordo ex art. 18 L.R. 24-3-2000 n. 20 con la previsione sia della realizzazione del sottopasso che della sua monetizzazione con corrispettivo pari al valore stimato dell’opera, in modo che ove nel breve periodo non sia possibile procedere a realizzare l’opera questi possano comunque completare l’intervento edilizio pagando il corrispettivo concordato, in modo che, nel permanere dell’incertezza sulla realizzazione i suddetti soggetti privati possano comunque completare l’intervento edilizio;

**Visto** l’art. 18 della L.R. 24-3-2000 n. 20:

**Art. 18 - Accordi con i privati.**

- 1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti 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. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della legge n. 241/1990.*

**Vista** la L. 7-8-1990 n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto

di accesso ai documenti amministrativi", con particolare riferimento agli articoli 9, 10 e 11;

**Sentita** la Commissione Pianificazione Territoriale in data 23 Luglio 2013;

**Dato atto che:**

- sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente dell'Area 3, e in ordine alla regolarità contabile del Dirigente dell'Area 2, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- essendo assente il Segretario Generale, le funzioni sono svolte dal Vice Segretario ai sensi dell'art. 13, co. 1, dell'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

**DELIBERA**

- 1) di concludere accordo, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 20/2000, in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUC denominato "San Giacomo est", con i titolari dei permessi di costruire, società VERONICA S.p.A., con sede a Formigine (MO), in via Dell'Industria n. 61, e signora Albina Rossi, nata a Montefiorino (MO) il 28.02.1950, residente a Formigine (MO), in Via Fernando Santi n. 4;
- 2) di approvare la bozza di accordo allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale e di autorizzarne la stipula;
- 3) di dare atto che il suddetto accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione della variante normativa al RUE e della conferma delle sue previsioni nella variante approvata. >>

Con votazione palese,

**LA PROPOSTA E' APPROVATA AD UNANIMITA'.**

Indi, con successiva palese unanime votazione, **si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

*Area 3 - Servizi Territorio - Sviluppo sostenibile e mobilità  
Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica  
Responsabile dell'istruttoria: Arch. Bruno Marino  
Responsabile del procedimento: Arch. Bruno Marino  
MB/sa prot.int. GC n. 66 del 17.07.2013*



Accordo art\_18\_L\_R\_20 - Art\_11\_L\_241\_90 (Via San Giacomo-Via Gramsci).pdf

### **AREA 3 - SERVIZI TERRITORIO SVILUPPO SOSTENIBILE E MOBILITA'**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, D.Leg. 267/2000. in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Formigine, li 23/07/2013

IL DIRIGENTE DELL' AREA  
3 - SERVIZI TERRITORIO SVILUPPO  
SOSTENIBILE E MOBILITA'  
F.to Arch. Bruno Marino

---

### **AREA ECONOMICO FINANZIARIA**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE : Favorevole

Si attesta la regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, D.Leg. 267/2000

Formigine, li 25/07/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO  
F.to DOTT.SSA SIMONA LODESANI

SI ATTESTA :  
ESISTE LA RELATIVA COPERTURA FINANZIARIA

Formigine, li 25/07/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RAGIONERIA  
F.to DOTT.SSA SIMONA LODESANI

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to (Franco Richeldi)

Il Vice Segretario  
F.to (Dott.ssa Gloria Ori)

---

#### PUBBLICAZIONE

Si attesta:

[X] che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 25 luglio 2013 al 09/08/2013

Li, \_\_\_\_\_

---

#### CONTROLLO

- Il presente atto è stato sottoposto a controllo su richiesta di un quarto dei consiglieri ed è stato ricevuto dal difensore civico comunale in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_.

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Rosa Lucente

---

#### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione

- E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.Leg. 267/2000.
- E' stata ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.
- E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi del comma 2, dell'art. 127, D.Lgs. 267/2000:

[ ] avendo il Difensore Civico comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità, nota prot. \_\_\_\_\_;

[ ] essendo stata confermata con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei componenti il consiglio con deliberazione n. \_\_\_\_\_.

Li, \_\_\_\_\_

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Li, \_\_\_\_\_

IL DIPENDENTE INCARICATO

