



## ALLEGATO N.1

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

<p>RUE  Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010 - Approvazione: delibera C.C. n. 9 del 07/03/2013  Sindaco e Assessore all' Urbanistica: <i>Franco Richeldi</i>  Segretario Generale: <i>Dott.ssa Rosa Lucente</i>  Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: <i>Arch. Bruno Marino</i>  Responsabili del progetto: <i>Tecnicoop soc. coop</i>: Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente)  Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)</p>
<p>VARIANTE RUE 01-2013  Adozione: delibera C.C. n.37 del 30/07/2013 - Approvazione: delibera C.C. n.63 del 21/11/2013</p>
<p>2a VARIANTE RUE 2014  Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014 - Approvazione: delibera C.C. n.92 dell'11/12/2014</p>
<p>3a VARIANTE RUE 2016  Adozione: delibera C.C. n.14 del 25/02/2016 - Approvazione: delibera C.C. n. 64 del 30/06/2016</p>
<p>4a VARIANTE RUE 2017  Adozione: delibera C.C. n.81 del 26/10/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 27 del 27/03/2018</p>
<p>5a VARIANTE RUE 2017  Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018</p>
<p>6a VARIANTE RUE 2019  Adozione: delibera C.C. n.47 del 25/06/2020 - Approvazione: delibera C.C. n. 116 del 26/11/2020</p>
<p><b>7a VARIANTE RUE 2021</b>  Adozione: delibera C.C. n. ___ del _____ - Approvazione: delibera C.C. n. ___ del _____  Sindaco: <i>Maria Costi</i>  Assessore all' Urbanistica: <i>Armando Pagliani</i>  Segretario Generale: <i>Dott.ssa Clementina Brizzi</i>  Dirigente Area Programmazione e gestione del territorio e Responsabile del procedimento: <i>Arch. Alessandro Malavolti</i>  Responsabile del Servizio: <i>Arch. Rita Galli</i>  Gruppo di lavoro: <i>Arch. Patrizia Caselli, Arch. Chiara Italiani, Arch. Roberta Palumbo</i></p>





COMUNE DI  
**FORMIGINE**

**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 DELLA VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)**

In data \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso la sede Municipale di Formigine via \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art.11 della L. 241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della Legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000 e ss.mm. ii., si sono riuniti i Sig.ri:

**Don Federico Pigoni**, in qualità di Parroco e Legale Rappresentante della Parrocchia S. Bartolomeo Apostolo di Formigine e Legale Rappresentante della Fondazione Pini Messe e Studio con sede, per entrambi, in Via Giardini Sud n. 17, d'ora in poi denominato anche "**Proponenti**",  
dalla una parte

**Malavolti Alessandro**, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 "Programmazione e Gestione del Territorio" del Comune di Formigine d'ora in poi denominato anche "**Amministrazione Comunale**"  
dall'altra

per la sottoscrizione dell'accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990, finalizzato a definire le modalità di intervento urbanistico-edilizio degli Ambiti Urbani Consolidati denominati nel RUE vigente AUC7.10 e AUC7.11;

**Premesso che:**

- con istanza pervenuta in data 14/04/2020, prot. n. 10492 e successiva integrazione pervenuta in data 19/04/2021 prot. n. 10979, la Parrocchia di S. Bartolomeo e la Fondazione Pini Messe e Studio, hanno chiesto l'attivazione di una variante specifica al RUE vigente relativamente a n. 2 Ambiti Urbani Consolidati identificati nello strumento urbanistico con le sigle AUC7.10 e AUC7.11, entrambi di proprietà dei Proponenti;
- la modifica alla disciplina urbanistica di RUE richiesta è motivata dalla volontà dei Proponenti di avviare un percorso di rigenerazione urbana delle aree e dei fabbricati posti all'interno dell'ambito AUC7.10, limitrofo al centro storico del capoluogo, attraverso la delocalizzazione e trasformazione di parte della capacità edificatoria oggi disponibile in sito presso l'altro ambito di proprietà AUC7.11, adiacente al Centro S.Francesco in Via Ghiarola;
- i contenuti propri della rigenerazione urbana sono riconducibili all'effettuazione dei seguenti interventi:
  - o demolizione dell'edificio denominato "ex bar" catastalmente identificato al Fg. 32 mapp. 217;
  - o cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di sedime del fabbricato demolito e di alcuni terreni circostanti (Fg. 32 mapp. 217, 449, 401) da destinare all'ampliamento del parcheggio pubblico esistente a servizio del centro storico;
  - o cessione all'Amministrazione Comunale di porzione di terreno dell'ambito in confine est (Fg. 32 mapp. 222 parte) da destinare alla realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra Via Mazzini e Via Giardini, in prossimità della Chiesa dell'Annunciata;

- ristrutturazione conservativa dell'edificio oggi destinato a Canonica (Fg. 32 mapp. 220) e ricollocazione dell'adiacente superfetazione; il fabbricato così recuperato verrà destinato ad uffici e alloggi per i sacerdoti della Parrocchia;
- manutenzione straordinaria dell'edificio denominato "Tina Henssler", con riqualificazione delle facciate e riorganizzazione degli spazi interni da destinare alle attività pastorali ed altre attività per la aggregazione giovanile;
- trasferimento e trasformazione ad uso abitativo (a1) di parte della potenzialità edificatoria (mq. 1200 di S.U.) oggi assegnata all'ambito AUC7.10 all'area adiacente al Centro Parrocchiale "San Francesco" di Via Ghiarola (Ambito Urbano Consolidato AUC7.11) come meglio di seguito specificato;

**Considerato che:**

- i proponenti chiedono di poter permutare il valore dell'eventuale Contributo Straordinario, dovuto ai sensi del DPR 380/01, mediante cessione all'Amministrazione Comunale delle aree ed effettuazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione di nuovi posti auto e di una pista ciclabile di collegamento tra la via Giardini e la Via Mazzini (cfr. planimetria progetto allegato n. 1);
- la delocalizzazione di una parte consistente della capacità edificatoria ad uso commerciale/direzionale/terziario oggi assegnata all'ambito AUC7.10 consente di preservare la "memoria storica" e l'integrità di un'importante area limitrofa al centro del capoluogo da sempre caratterizzata da una folta vegetazione;
- i fabbricati e le superfici esterne di proprietà privata, riqualificate come da progetto, riconsegnano alla città un'area potenzialmente vocata all'uso pubblico mediante future convenzioni che potranno essere sottoscritte tra le parti;
- la potenzialità edificatoria assegnata all'ambito AUC7.11 non preclude al Centro Parrocchiale S. Francesco possibili futuri ampliamenti, grazie all'ampia area residua non interessata alla trasformazione urbanistica e all'individuazione degli accessi separati (cfr. planimetria progetto allegato n. 2);

**Valutato che:**

- la modifica congiunta alla disciplina urbanistica richiesta per i due Ambiti Urbani Consolidati consente ai Proponenti di attivare virtuosamente il processo di rigenerazione urbana sopra descritto altrimenti non sostenibile per i costi derivanti;
- l'eventuale valutazione positiva dell'istanza da parte dell'Amministrazione Comunale appare coerente con gli obiettivi da essa perseguiti di valorizzazione del centro storico e di potenziamento delle dotazioni territoriali, nonché di contenimento della spesa pubblica;

**Visti:**

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione C.C. n. 8 del 07.03.2013;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione C.C. n. 9 del 07.03.2013 (e le successive varianti: n. 1 approvata con deliberazione C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 approvata con deliberazione C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 30.06.2016; n. 4 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27.03.2018; n. 5 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.38 del 19.04.2018; n. 6 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 26.11.2020);

per le motivazioni sopra riportate, l'istanza è valutata di pubblico interesse ed accoglibile da parte dell'Amministrazione Comunale.

**TUTTO CIO' PREMESSO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Premesse**

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

**Oggetto dell'accordo**

Il presente accordo attiene al contenuto della **Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**, per l'inserimento di modifiche alla disciplina urbanistica vigente 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. 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.

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 della Variante RUE n.7 e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione del medesimo strumento.

**Dati catastali**

Le aree in oggetto sono censite al Catasto del Comune di Formigine come segue:

**Comparto AUC7.10** (cfr. estratto di mappa allegato n. 3)

- Proprietà Parrocchia di S.Bartolomeo Apostolo - sede in Formigine, Via Giardini Sud n. 17  
**Foglio 32 - mappali n. 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 401 - 449**
- Proprietà Parrocchia di S.Bartolomeo Apostolo e Fondazione Pini Messe e Studio - sede in Formigine, Via Giardini Sud n. 17  
**Foglio 32 - mappali n. 217**

**Comparto AUC7.11** (cfr. estratto di mappa allegato n. 4)

- Proprietà Parrocchia di S.Bartolomeo Apostolo - sede in Formigine, Via Giardini Sud n. 17  
**Foglio 38 - mappali n. 920 - 921**

**Parametri ed indici urbanistico-edilizi assegnati**

Il presente accordo è finalizzato al conferimento alle aree di proprietà dei Proponenti della potenzialità edificatoria, degli indici e parametri indicati nelle tabelle sottostanti per l'attivazione del processo di rigenerazione urbana del comparto AUC7.10 mediante il ridimensionamento dell'attuale superficie utile e contestuale attribuzione di pari potenzialità edificatoria ad uso abitativo al comparto AUC7.11 secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici allegati e come di seguito meglio specificato.

**Comparto AUC7.10**

Superficie Fondiaria	(SF)	<b>5.477 mq.</b>
Superficie Utile e usi ammessi	(Su)	<b>1.758 mq</b> usi b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b11.1, b15, e1, e2, f1, f3, f5, f6 <b>329 mq</b> usi a1, a2
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Numero piani	(NP)	Max n. 3 (PT + 2)
Interventi ammessi		Interventi di cui al comma 1 art. C.3.2.5 e di NC nel limite massimo della Su sopraindicata (comprensiva della superficie dei fabbricati esistenti)
Prescrizioni particolari		Razionalizzazione degli accessi viari e ciclopedonali dell'area; cessione di dotazioni territoriali quali parcheggi pubblici a servizio del centro storico
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

**Comparto AUC7.11a**

Superficie Fondiaria	(SF)	<b>3.036</b> mq.
Superficie Utile e usi ammessi	(Su)	<b>1.200</b> mq usi a1, a2
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Numero piani	(NP)	Max n. 4 (PT + 3)
Numero unità immobiliari		Max n. 16
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

**Comparto AUC7.11b**

Superficie Fondiaria	(SF)	<b>3.744</b> mq.
Superficie Utile e usi ammessi	(Su)	<b>2.246</b> mq usi b10.1, b10.2, b10.3, b10.4
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Numero piani	(NP)	Max n. 3 (PT + 2)
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

**Comparto AUC7.11c**

Superficie Fondiaria	(SF)	<b>2.170</b> mq.
Superficie Utile e usi ammessi	(Su)	<b>600</b> mq usi a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1 e b10.2 limitato al piano terra degli edifici, b10.3, b11.1, b15, e1, e2, f1, f3, f5 ove ammesso, f6
Superficie Permeabile	(SP)	20% SF
Altezza massima	(NP)	3 max
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

Relativamente al Comparto **AUC 7.11c** le parti danno concordemente atto che non sono introdotte modificazioni rispetto alla disciplina vigente in quanto i parametri della tabella soprastante non vengono variati.

**Determinazione del Contributo Straordinario**

A fronte dell'inserimento nella Variante RUE n. 7 della ri-distribuzione/trasformazione nei due ambiti della suddetta potenzialità edificatoria, i proponenti accettano di cedere all'Amministrazione Comunale le aree poste all'interno dell'ambito AUC7.10 e di realizzare sulle medesime, a propria cura e spese e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, le opere di urbanizzazione (parcheggio e pista ciclabile) descritte negli elaborati grafici allegati al presente accordo, necessarie al totale scomputo del Contributo Straordinario di cui al DPR 380/2001, come di seguito calcolato.

**Comparto AUC7.11a-b**

- **Estensione complessiva: mq. 6.780**
- **Potenzialità edificatoria attuale: 0,6 mq/mq** esclusivamente dedicata a dotazioni territoriali di U2 con attuazione subordinata a stipula di convenzione con Comune di Formigine per disciplina pubblica fruizione
- **Valore ante variante**  
**PE max:** 6.780 x 0,6 mq/mq = **4.068 mq SU**  
**Val. max:** 6.780 mq x 50 €/mq St = **€ 339.000**  
**Sf da trasformare: 3.036 mq**  
**St residua non trasformata: 3.744 mq**  
**Val max Sf da trasformare:** 3.036 mq x 50 €/mq/St = **€ 151.800**
- **Valore post variante**  
**St: 3.036 mq**  
**PE max: 1.200 mq SU** ad uso residenziale  
**n. alloggi max: 16**  
**Val. max area trasformata:** 1.200 mq x 650 €/mq/SU = **€ 780.000**

## Comparto AUC7.10

- **Estensione complessiva: mq. 5.477**
- **Potenzialità edificatoria attuale: 0,6 mq/mq** di cui **90%** destinazione commerciale/terziario e **10%** max residenziale
- **Valore ante variante:**
  - PE max:** mq 5.477 x 0,6 mq/mq = **3.286,2 mq SU**
  - SU commerciale/terziario: 2.957,6 mq** (90% SU tot)
  - SU residenziale max: 328,6 mq** (10% SU tot)
  - SU legittimata fabbricati esistenti:**
    - o **mappale 217: 315,83 mq** SU uso direzionale
    - o **mappale 218: 753,84 mq** SU uso direzionale
    - o **mappale 220: 203,20 mq** SU uso residenziale
  - Totale: 1069,67 + 203,20 = **1.272,87 mq** SU complessiva
  - PE residua a destinazione comm.le/terziario:** 2.957,6 – 1.069,67 = **1.887,93 mq**
  - PE residua a destinazione residenziale:** 328,6 – 203,20 = **125,4 mq**
- **Valore SU residua:**
  - PE comm.le/terziario:** 1.887,93 x 300 €/mq SU = **566.379 €**
  - PE res.:** 125,4 x 650 €/mq SU = **81.510 €**
  - Valore post variante**
  - SU modificata e trasferita: **1.200 mq**
  - SU residua comm. terziario: 1887,93 – 1.200 = **687,93 mq**
  - V Su residua dir/terz.: 687,93 x 300 €/mq = **206.379 €**
  - Valore trasferito: 566.379 – 206.379 = **360.000 €**

## Calcolo Contributo Straordinario (C.S.): (valore post – valore ante)/2

- **AUC711:** valore post – valore ante = 780.000 - 151.800 = **628.200 €**
- **AUC710:** valore post – valore ante = 206.379 – 569.379 = - **360.000 €**
- **C.S. = (628.200 – 360.000)/2 = 134.100 €**

## Permuta valore Contributo Straordinario con cessione aree e realizzazione opere

- **Cessione mappali 217 + 449 + 401 + 222 parte**  
mq (710 + 185 + 60 + 200) privi di capacità edificatoria e riconvertiti ad opere di u1 (SU trasferita al comparto residuo)
- Valore mappali ceduti con opere di U1 realizzate: 1.155 x 100 €/mq = **115.500 €**
- Costo demolizione fabbricato bar = **20.000 €**

**Totale valore aree e opere realizzate: 115.500 + 20.000 = 135.500 €**

## Conclusioni

Il valore delle aree e delle opere ivi realizzate come da proposta compensa integralmente il valore del Contributo Straordinario di cui la DPR 380/01.

## Obblighi dei Proponenti

I Proponenti confermano la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante RUE n.7 della modifica alla disciplina urbanistica vigente ed in luogo del pagamento del Contributo Straordinario di cui al DPR 380/01 senza ulteriori spese e o compensazioni a carico del Comune di Formigine, l'assunzione dei seguenti impegni:

- a realizzare entro 12 mesi dall'approvazione della suddetta variante e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, un parcheggio pubblico ed una pista ciclabile secondo le caratteristiche tecnico/dimensionali descritte negli elaborati grafici allegati al presente accordo;
- a eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto;

- a sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo eventualmente intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- a sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

### **Obblighi dell'Amministrazione Comunale**

L'Amministrazione Comunale, a fronte degli impegni assunti dal Proponente, si impegna ed obbliga:

- ad attribuire alle aree di proprietà dei Proponenti la potenzialità edificatoria, gli indici e parametri indicati nelle tabelle precedentemente riportate;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante RUE n. 7 ai sensi della L.R. 20/2000 del presente accordo entro 90 giorni dalla sua sottoscrizione.

### **Ulteriori previsioni**

- 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 della variante e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico dei Proponenti le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, se ed in quanto dovute;
- sono a carico del proponente le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo;
- 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;
- nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione della Variante al RUE n. 7 nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;
- laddove i Proponenti, 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 dalla suddetta Variante le previsioni di intervento di cui trattasi.

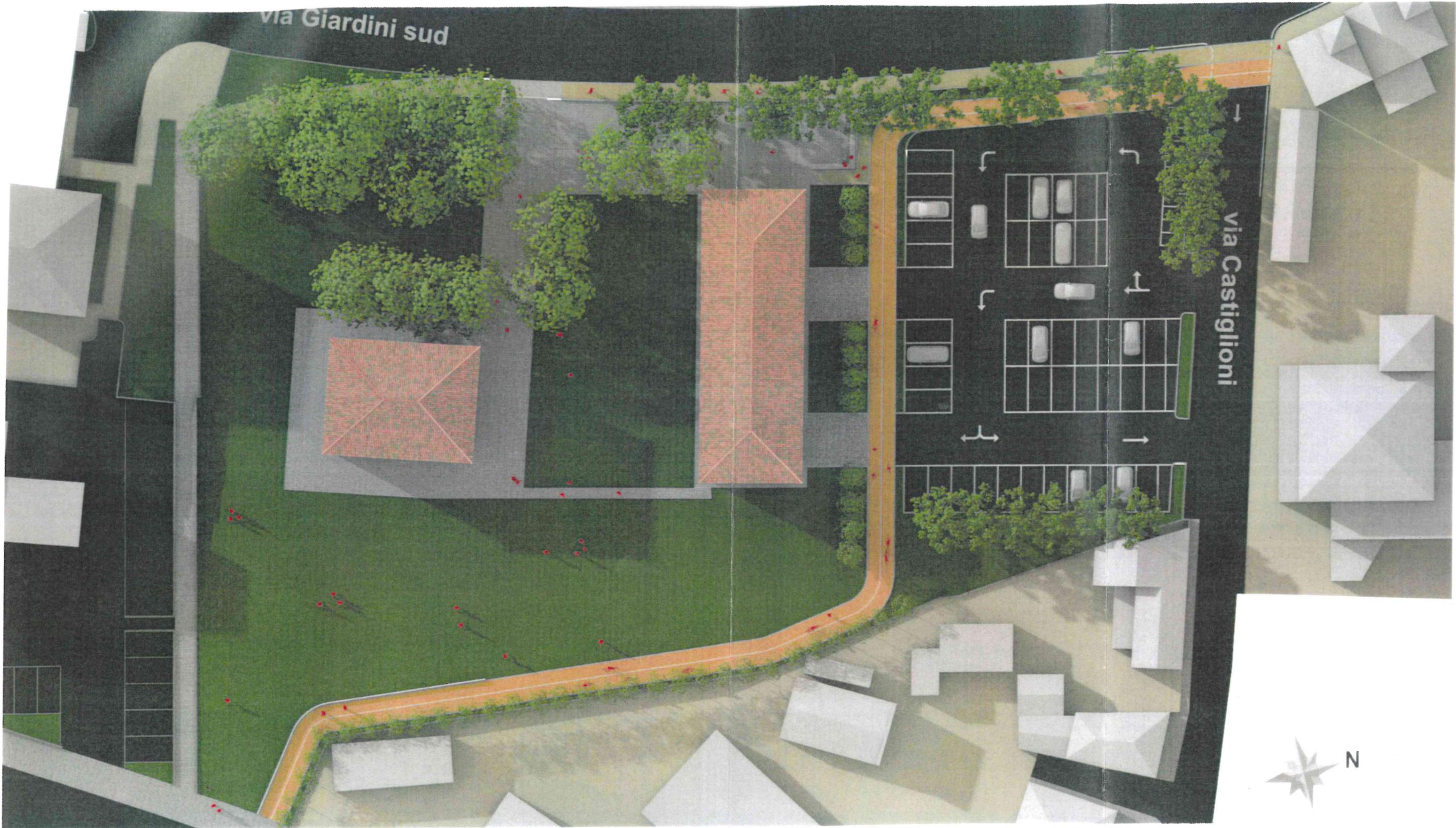
### **Elaborati allegati all'accordo**

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- Elaborati grafici e tecnico-amministrativi: allegati 1 - 2 - 3 - 4.

FIRMA  
per IL COMUNE DI FORMIGINE  
il Dirigente dell'Area Tecnica  
**Arch. Alessandro Malavolti**

per I PROPONENTI  
**Don Federico Pignoli**



PROPOSTA  
- Pianta -

# studio di fattibilità comparto San Francesco





12-Mag-2021 9:54:52  
Prot. n. T68601/2021

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: FORMIGINE  
Foglio: 32

N=4937300

E=1646700

1 Particella: 217



N=4936400

E=1645900

l Particella: 920

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: FORMIGINE  
Foglio: 38

11-Mag-2021 14:2:55  
Prot. n. T266972/2021

