



**ALLEGATO 1 - STRALCIO ACCORDI EX ART. 18 DELLA
L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTI COI SOGGETTI INTERVENTORI
DEGLI AMBITI INSERITI IN POC**

POC 2017

Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018

VARIANTE n. 1 AL POC 2017

Adozione: delibera C.C. n. 47 del 25/06/202 Approvazione: delibera C.C. n. 116 del 26/11/2020

2a VARIANTE POC 2017

Adozione: delibera C.C. n. .. del .././....

Approvazione: delibera C.C. n. .. del .././....

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott.ssa Clementina Brizzi*

Dirigente Area Programmazione e Gestione del Territorio: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*



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. 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017 (P.O.C.) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

In data _____ alle ore _____ presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n°26, 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 Sigg.ri:

l'arch. Alessandro Malavolti domiciliato per la carica presso il Comune di Formigine, il quale dichiara di intervenire al presente Atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Formigine, con sede in Via Unità d'Italia n°26, Codice Fiscale e P. IVA 00603990367 e ciò nella sua qualità di Dirigente dell'Area "Programmazione e Gestione del Territorio", di seguito anche indicato come "**Amministrazione Comunale**";

il dott. Stefano Baraldi, nato a _____, il _____, domiciliato in _____ n. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante e liquidatore della società SOCEDIL srl in liquidazione, P.I. 01954250369, con sede in Modena, via Ferdinando Malavolti n.5, Codice fiscale CNARNI36C09B249E di seguito anche indicata come "**Attuatore**";

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 denominati dal PSC vigente come ANSB2.1 e ANS3.5 da attuarsi mediante Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Premesso che:

- la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 07.03.2013 e la variante n.1 al PSC approvata con delibera di C.C. n.68 del 26/07/2018;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 07.03.2013
- le successive varianti al RUE sono state approvate: n. 1 con deliberazione di C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 con deliberazione del C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 con deliberazione di C.C. n. 64 del 30.06.2016;

- n. 4 con deliberazione di C.C. n. 27 del 27/03/2018; n. 5 con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; n. 6 con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020; n. 7 con deliberazione di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- il Piano Operativo Comunale (POC 2014) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014;
 - le successive varianti al POC 2014 sono state approvate/adottate: n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;
 - il POC 2017 è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018 e che la variante n. 1 al POC 2017 è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020;
 - in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale e il Proponente in data 31.03.2014 hanno sottoscritto, nell'ambito della formazione del primo POC (POC 2014), un'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 dell'Attuatore denominata "Ex Maletti", urbanisticamente individuata nel PSC come ambito ANS B2.1 e ANS 3.5.
- tale Accordo è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014 e successivamente integrato e parzialmente modificato in sede di variante n. 1 al POC 2014 (approvato con deliberazione di C.C. n. 106 del 10/11/2016) e in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), adottato con valore ed effetti di variante n. 2 al POC 2014 con deliberazione di C.C. 119 del 20/12/2018;
- nell'ambito della Conferenza di Servizi indetta per l'istruttoria del PUA sono state sollevate, dai competente uffici della Provincia di Modena, osservazioni in merito alle interferenze generate dai nuovi fabbricati del Piano con l'area archeologica localizzata a margine del comparto che impediscono l'attuazione del programma edificatorio nonostante il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica;
- l'Attuatore ha pertanto proposto una sostanziale modifica all'articolazione del PUA affinché la suddetta area archeologica non venga interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione o dall'edificazione futura come di seguito meglio descritto;
- tale modifica sostanziale richiede l'attivazione di una variante al POC vigente con valore ed effetti di PUA;

Considerato altresì che:

- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici primari da perseguire:
 - o 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);
- le aree in esame, aventi consistenza catastale di circa 41.267 mq sono in parte occupate dagli stabilimenti che furono sede dell'ex-salumificio Maletti oggi in stato di abbandono;
- la nuova proposta del presentata dall'Attuatore prevede:
 - un minor consumo di suolo, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione;
 - la riconversione della superficie della struttura commerciale alimentare di circa 800 mq a residenza e pubblici esercizi/commerciali di vicinato;
 - il recupero dell'edificio principale dell' ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche;
 - la realizzazione di una piazza pubblica pavimentata di maggiori dimensioni rispetto al precedente progetto;
 - una maggiore superficie di verde pubblico rispetto alla precedente soluzione per oltre mq 5.000;
 - la realizzazione di nuova viabilità adiacente alla linea ferroviaria;
 - il miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale al comparto attraverso la corresponsione diretta degli oneri necessari alla realizzazione di alcuni collegamenti (pista ciclopedonale tra Via Palazzi e Via Copernico lungo la Via Radici e il marciapiede lungo Via Bassa Paolucci);

per le motivazioni sopra riportate, l'istanza appare coerente con gli obiettivi propri dell'Amministrazione Comunale con particolare riferimento alle politiche di rigenerazione urbana ed è pertanto **valutata di pubblico interesse ed accoglibile**.

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 sostituisce i precedenti ed attiene al contenuto della Variante n.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per integrazioni alla disciplina urbanistica vigente, che consentano di 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. 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 n.2 al P.O.C. 2017 con valore ed

effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione dei medesimi strumenti.

Dati catastali

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

proprietà SOCEDIL SRL in liquidazione

Foglio 15 - mappali 92, 93 sub.3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302, 315, 316;

Parametri ed indici urbanistico-edilizi assegnati

Il presente accordo è finalizzato al conferimento alle aree di proprietà del Proponente della potenzialità edificatoria, degli indici e dei parametri indicati nelle tabelle sottostanti per l'attuazione dell'ambito Ans2.3, secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici allegati;

Ambiti ANSB2.1 e ANS3.5.

Superficie Territoriale	(ST)	mq. 41.472 (39.939 + 1.533)
Superficie Fondiaria	(Sf)	mq. 15.030 suddivisi in Unità Minime di Intervento UMI (Lotti): UMI 1 = mq. 434 UMI 2 = mq. 4.082 UMI 3 = mq. 2.079 (ERS) UMI 4 = mq. 983 UMI 5 = mq. 983 UMI 6 = mq. 3.963 UMI 7 = mq. 1.159 UMI 8 = mq. 1.347
Superficie Utile e usi ammessi	(Su)	mq. 8.590 complessivi suddivisi in: UMI 1 = mq. 600 (275 + 325) usi b1 - b2 - b3 - b4 UMI 2 = mq. 1.940 usi a1 (810 + 620 + 510) mq. 450 usi b1 - b2 - b3 - b4 UMI 3 = mq. 1.370 usi a1 (ERS) UMI 4 = mq. 620 usi a1 UMI 5 = mq. 620 usi a1 UMI 6 = mq. 1.860 usi a1 UMI 7 = mq. 510 usi a1 UMI 8 = mq. 620 usi a1
Superficie Permeabile	(SP)	30% Sf
Numero piani	(NP)	max n. 4 (PT + 3) oltre interrato
Interventi ammessi		NC nel limite massimo della Su sopraindicata RE porzione fabbricato esistente da recuperare
Numero U.I.		max n. 83 suddivisi in n. 78 usi a1 e n. 5 usi b1 - b2 - b3 - b4 UMI 1 = n. 2 usi b1 - b2 - b3 - b4 UMI 2 = n. 19 usi a1 n. 3 usi usi b1 - b2 - b3 - b4 UMI 3 = n. 18 usi a1 (ERS) UMI 4 = n. 6 usi a1 UMI 5 = n. 6 usi a1 UMI 6 = n. 18 usi a1 UMI 7 = n. 5 usi a1 UMI 8 = n. 6 usi a1
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

Contributo di Sostenibilità e permuta del valore

A fronte dell'inserimento nella Variante n.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), della potenzialità edificatoria come sopra riportata, l'Attuatore accetta di assumere i seguenti impegni in permuta del valore/pagamento del Contributo di Sostenibilità dovuto ai sensi del POC vigente:

- cessione di porzione immobiliare terra-cielo completamente ristrutturata, funzionalmente autonoma e completa in ogni sua parte affinché venga immediatamente utilizzata dalla Amministrazione Comunale;
- cessione di un'area pavimentata da destinare all'ampliamento della piazza per oltre mq. 800 (piazza in parte già prevista in cessione nel precedente progetto);
- cessione area verde extra standard per oltre mq. 6.000;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dei lotti destinati all'edificazione degli alloggi ERS ivi incluso i necessari allacciamenti impiantistici;
- corresponsione degli oneri per l'acquisizione in concessione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (allegato D), catastalmente identificate al foglio 15 mappali 96 e 97 pari ad **€ 50.000 (onere già adempiuto come da precedente Accordo ex art. 18)**
- corresponsione oneri per la realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale del percorso ciclabile su via Radici e del percorso pedonale su via Bassa Paolucci pari a **€ 200.000** da versare entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione del PUA;
- corresponsione del valore del diritto di superficie dei lotti destinati all'edificazioni dei fabbricati ERS per complessivi **€ 73.980**;

il tutto come di seguito meglio specificato;

Valore ante variante

- immobili e terreni AnsB2.1
ST mq. 19.450 x 50 €/mq = **€ 972.500**
- immobili e terreni Auc2.2
ST mq. 368 x 150 €/mq = **€ 55.200**
- terreni Ans3.5
ST mq. 19.916 x 20 €/mq. = **€ 398.320**

Costi sostenuti dall'Attuatore

- Recupero porzione fabbricato comprensivo di quota parte demolizione
€ 695.200 (Su mq. 275 + Sa mq. 357) come da preventivo di spesa
- Valore area e realizzazione extra consistenza piazza
824 x 120 €/mq = **€ 98.880**
- Costo realizzazione pista ciclabile e percorso pedonale
€ 200.000
- Oneri concessori terreno RER

€ 50.000

- Valore area verde extra standard
 $6.200 \times 15 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 93.000}$
- Valore terreno urbanizzato ceduto dall'Attuatore per edificazione ERS
 $(2.079 \times 25 \text{ €/mq}) + (1.370 \times 120 \text{ €/mq}) = \mathbf{216.375}$

Valore post variante

- Valore SU usi a1 = **650 €/mq**
- Valore Su usi b1 - b2 - b3 - b4 - b5 = **500 €/mq**

Contributo di sostenibilità

UMI 1-2-3-4-5 (al netto SU ERS) = SU mq. 3.180 usi a1 (coeff. 35% ANSB)

UMI 1-2-3-4-5 usi b1 - b2 - b3 - b4 - b5 = SU mq. 775 (coeff. 35% ANSB)

UMI 6-7-8 = SU mq. 2.990 (coeff. 50% ANSB)

Calcolo

UMI 1-2-3-4-5: $\text{€} (650 \times 3.180) + (775 \times 500) = \text{€} (2.067.000 + 387.500) = \text{€} 2.454.500$

$\text{€} (2.454.500 - 972.500 - 55.200) \times 35\% = \mathbf{€ 499.380}$

UMI 6-7-8: $\text{€} (650 \times 2.990) = \text{€} 1.943.500$

$\text{€} (1.943.500 - 398.320) \times 50\% = \mathbf{€ 772.590}$

Totale: € 1.271.970

Valore Diritto di Superficie ceduto all'Attuatore

$\text{€}(1.370 \times 54 \text{ €/mq}^*) = \mathbf{€ 73.980}$

(*) valore desunto da Comune di Modena

Somma Contributo di sostenibilità + valore diritto di superficie

$1.271.970 + 73.980 = \mathbf{€ 1.345.950}$

Ipotesi compensazione

$\text{€} (695.200 + 93.000 + 200.000 + 50.000 + 216.375 + 98.880) = \mathbf{€ 1.353.455}$

Avuto riguardo a quanto sopra riportato, le parti danno concordemente atto che il valore degli immobili ceduti all'Amministrazione Comunale e delle opere ivi realizzate, come da proposta, compensa integralmente il valore del Contributo di Sostenibilità dovuto ai sensi della normativa vigente.

Obblighi dell'Attuatore

L'Attuatore conferma la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della modifica alla disciplina urbanistica vigente, i seguenti impegni:

- cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a ultimare le stesse secondo le modalità previste nel PUA entro 24 mesi dal rilascio del relativo PdC e comunque non oltre 36 mesi dalla stipula della convenzione del PUA, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su motivata richiesta del soggetto proponente;
- cedere la nuda proprietà (Sf) dei lotti completamente urbanizzati destinati alla edificazione degli alloggi ERS entro 24 mesi dalla stipula della convenzione del PUA, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su motivata richiesta del soggetto proponente;
- realizzare, previa cessione del diritto di superficie da parte del Comune, n. 18 alloggi ERS entro 60 mesi dalla stipula della convenzione del PUA, mediante presentazione di specifici titoli abilitativi e previa condivisione dei contenuti progettuali con l'Amministrazione Comunale;
- assegnare i medesimi alloggi agli aventi diritto individuati dall'Amministrazione Comunale mediante bando ad evidenza pubblica come segue:
 - o max 70% circa (n. 12 U.I.) in proprietà (diritto di superficie) a prezzo convenzionato (max 1.780 euro/mq commerciale);
 - o min 20% circa (n. 4 U.I.) in affitto a canone concordato (canone annuo max 3,5% del prezzo convenzionato calcolato come sopra) con opzione di acquisto a prezzo convenzionato non prima di 10 anni;
 - o min 10% circa (n. 2 U.I.) in proprietà differita (opzione di riscatto dopo 10 anni ovvero anticipatamente su richiesta dell'affittuario – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni);
- cedere all'Amministrazione Comunale entro 36 mesi dalla stipula della convenzione del PUA l'unità immobiliare articolata su tre livelli (terra-cielo) facente parte della porzione di fabbricato previsto in ristrutturazione (cfr. planimetria allegato E) e costituita da un piano interrato di circa 296 mq (Sa), da un piano terra di circa 160 mq (Su), da un piano primo di circa 115 mq (Su) e da un piano sottotetto di circa 60 mq (Sa); tale porzione immobiliare dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale completamente ristrutturata, funzionalmente autonoma ed immediatamente disponibile all'utilizzo; per la definizione degli aspetti esecutivi dei materiali e finiture, l'Attuatore si impegna ad elaborare specifico progetto esecutivo in accordo con i competenti uffici comunali comprensivo di computo metrico estimativo;
- ~~a~~ cedere l'area interna al perimetro del Comparto di 2.696 mq destinata a piazza pubblica completamente pavimentata ed attrezzata;
- 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 ai precedenti punti;
- 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 delle opere;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri del contributo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;

- corrispondere all'Amministrazione comunale gli oneri destinati alla realizzazione del percorso ciclopedonale tra Via Palazzi e la Via Copernico lungo Via radici e il marciapiede lungo la via S.Ambrogio, quantificati in **€ 200.000**, entro 36 mesi dalla stipula della convenzione del PUA;
- corrispondere gli oneri destinati all'acquisizione in concessione dalla Regione Emilia Romagna e FER delle aree catastalmente censite al Foglio 15 mappali 96 e 97 quantificati in **€ 50.000** (onere già assolto in base al precedente accordo sottoscritto in sede di adozione della Variante 2 al POC 2014).

Obblighi dell'Amministrazione Comunale.

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

- ad attribuire alle aree di proprietà dell'Attuatore la potenzialità edificatoria, gli indici e parametri indicati nelle tabella precedentemente riportate in seguito alla procedura di variante di cui in precedenza;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della L.R. 20/2000 entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque entro non oltre il 31/12/2021;
- a cedere all'Attuatore il diritto di superficie dei lotti destinati all'edificazione dei fabbricati destinati ad alloggi di edilizia residenziale sociale al prezzo di **€ 73.980** (prezzo compensato all'interno del Contributo di Sostenibilità) oltre oneri di legge;
- a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento tra le opere pubbliche in realizzazione i nuovi collegamenti ciclo-pedonali su via Radici (di cui all'allegato F) e su via Bassa Paolucci (allegato G) apponendo vincolo espropriativo preordinato all'acquisizione delle relative aree.

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 dell'Attuatore le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, se ed in quanto dovute;
- sono a carico dell'Attuatore 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 la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo;

- laddove l'Attuatore, 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:

- A - copia del documento d'identità del rappresentante dell'Attuatore;
- B - estratto planimetria catastale
- C - planimetria generale intervento + UMI
- D - individuazione aree oggetto di concessione onerosa di terreni da parte della Regione
- E - planimetria dell'immobile oggetto di cessione
- F - individuazione del percorso ciclabile su via Radici
- G - individuazione del-percorso pedonale su via Bassa Paolucci

per **IL COMUNE DI FORMIGINE**

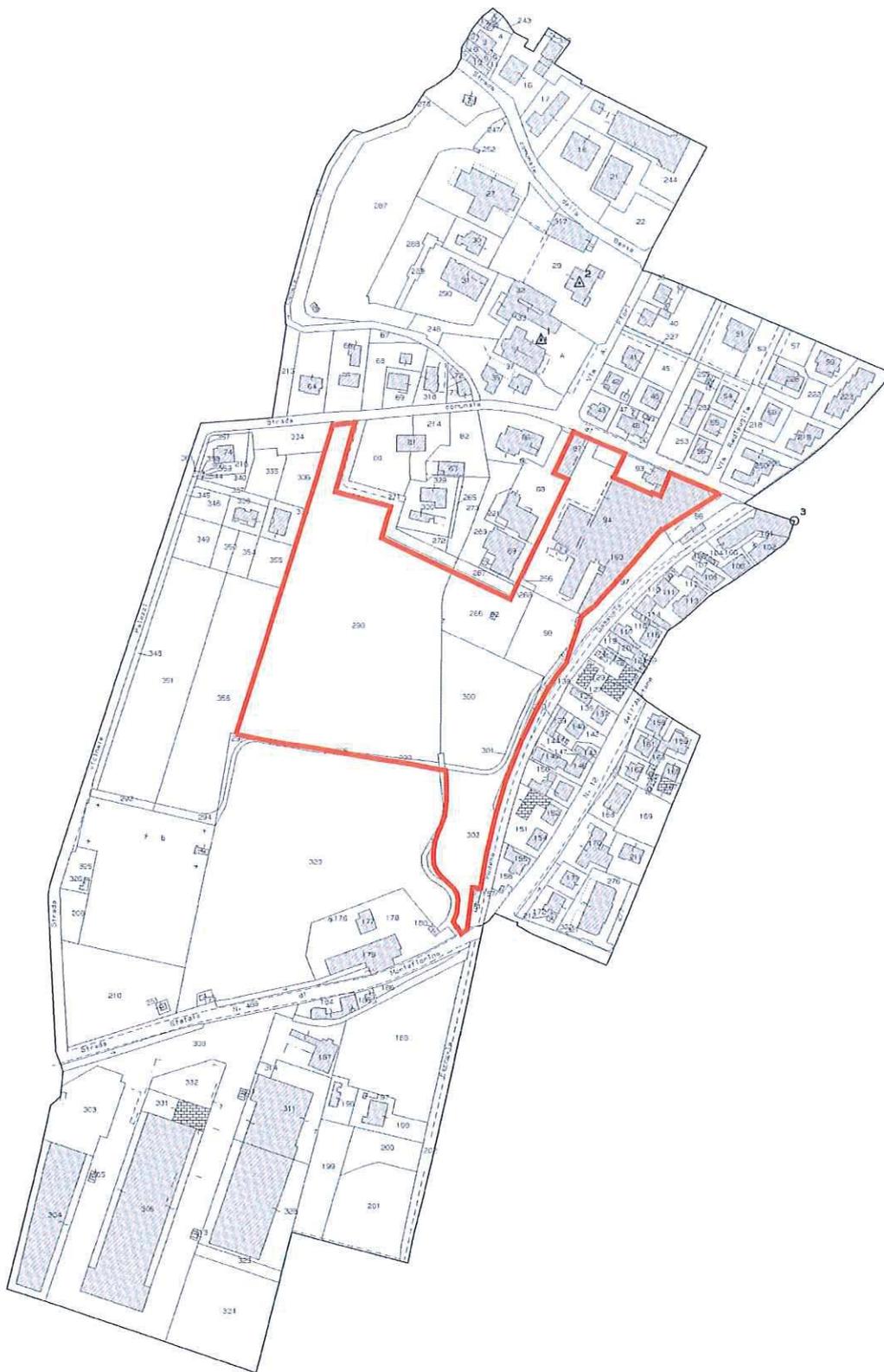
Arch. Alessandro Malavolti

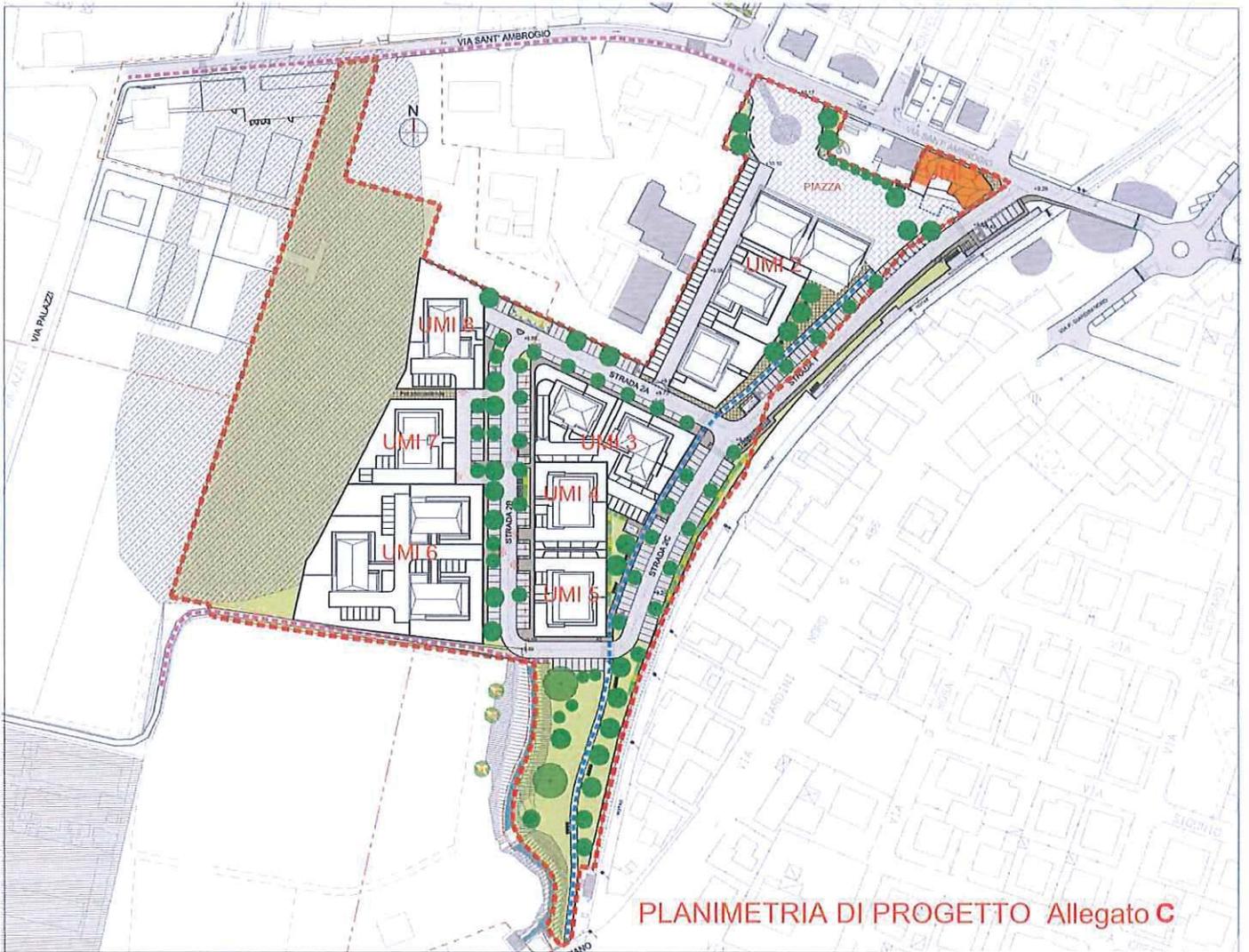
.....

per l'**ATTUATORE**

dott. Stefano Baraldi

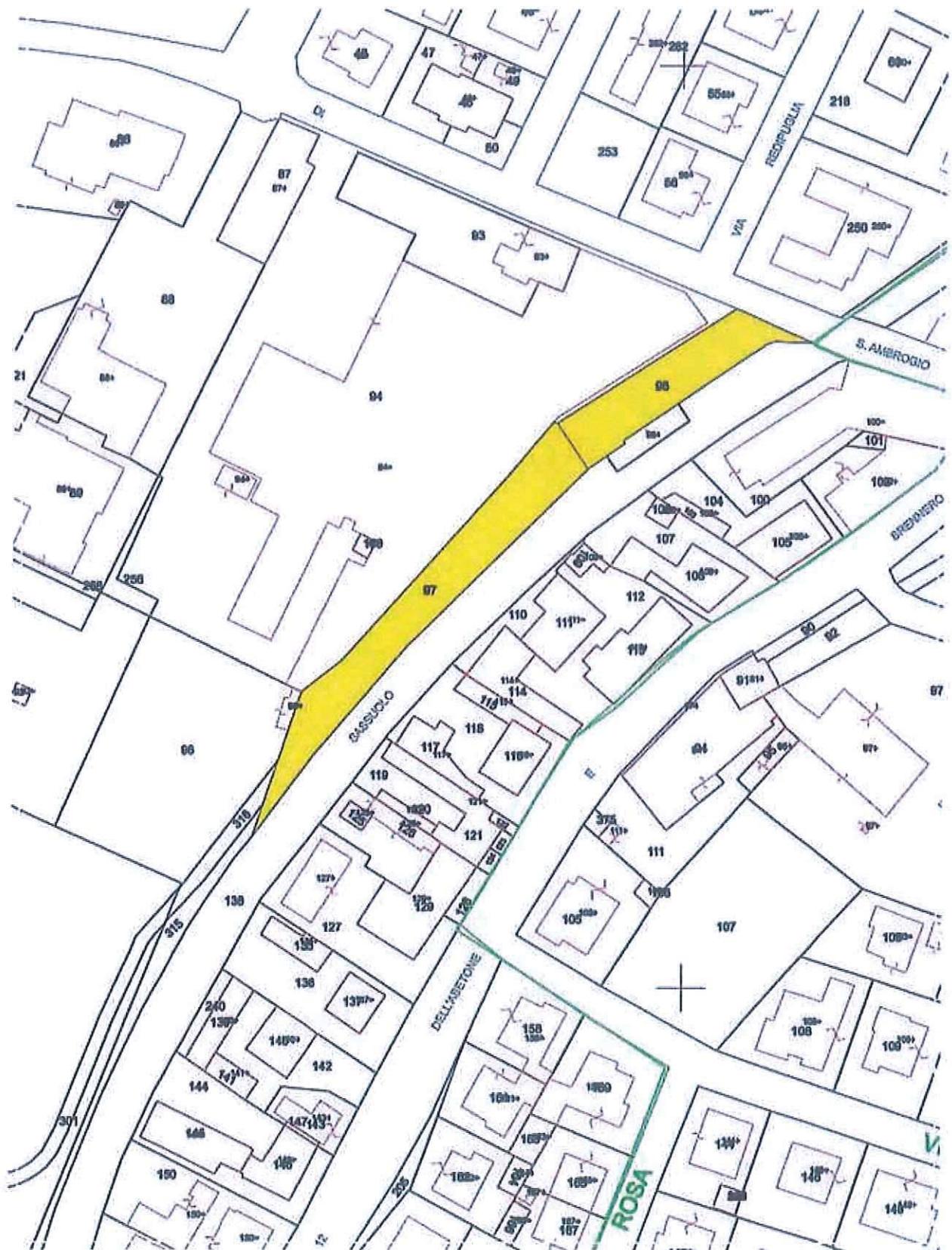
.....



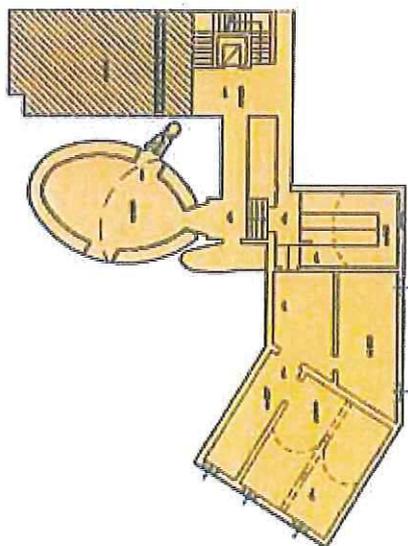


PLANIMETRIA DI PROGETTO Allegato C

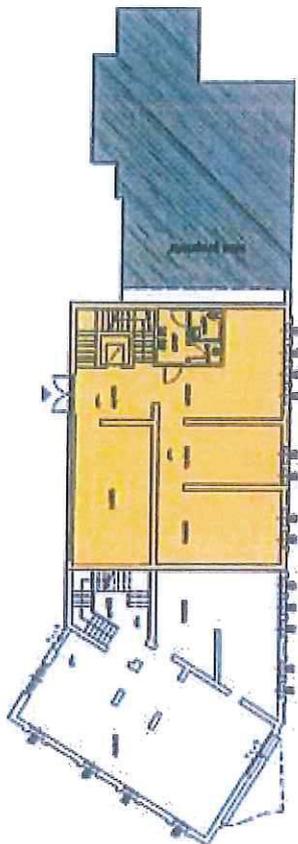
Allegato D



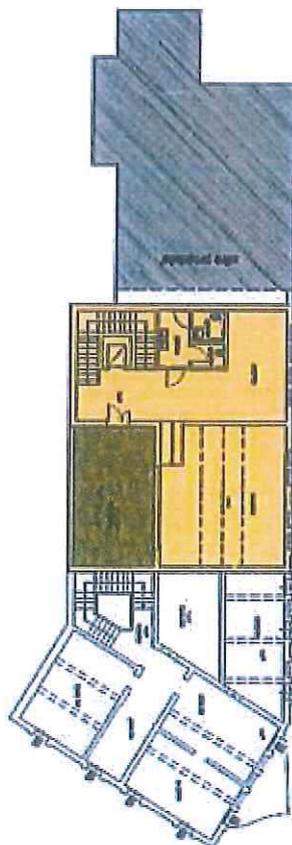
Allegato E



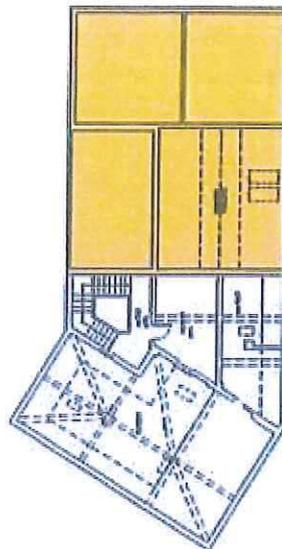
PIANO INTERRATO Sa 296.51 mq



PIANO RIALZATO Su 310.85 mq

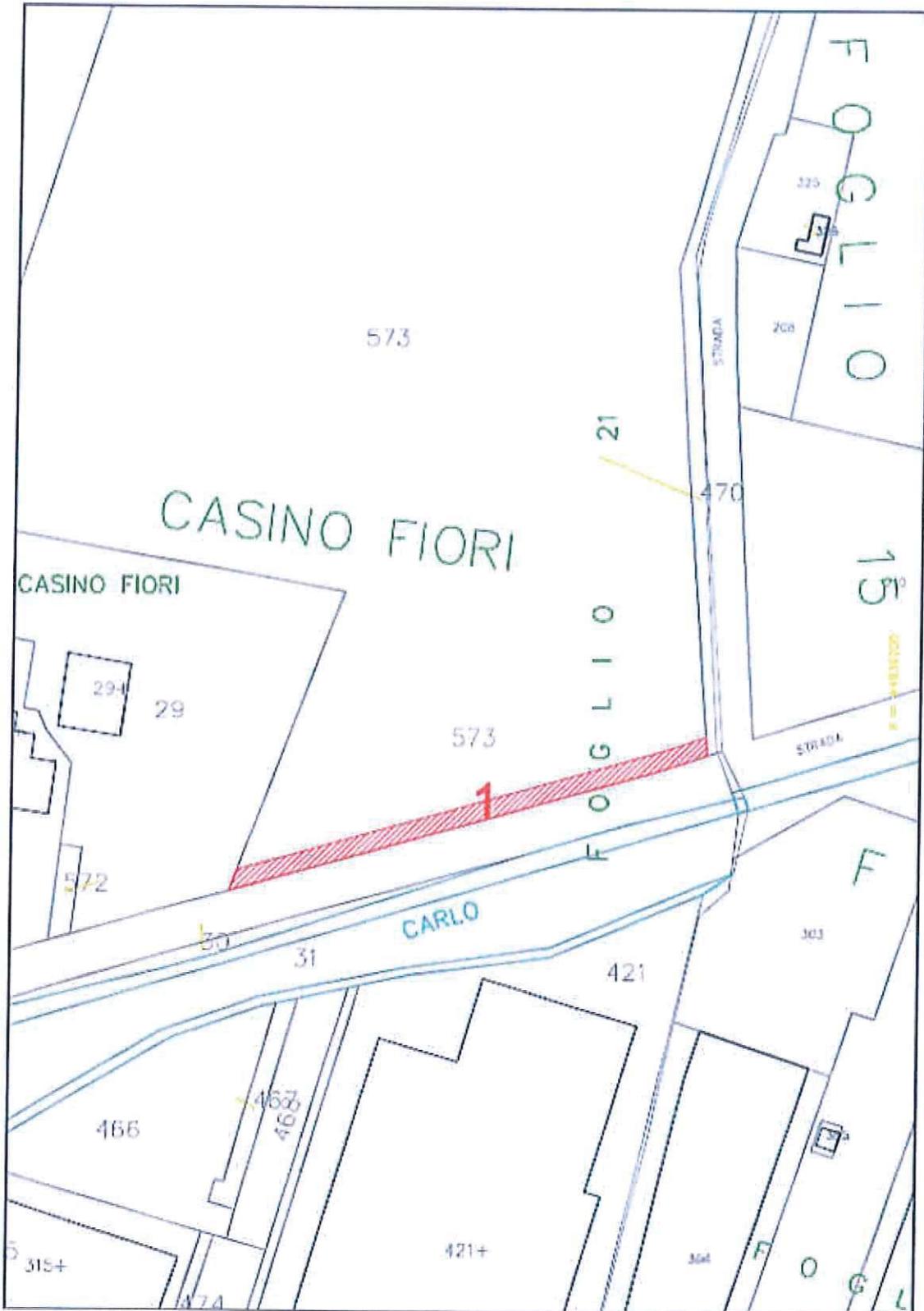


PIANO PRIMO Su 257.62 mq
Lesinico sottere 45.50 mq

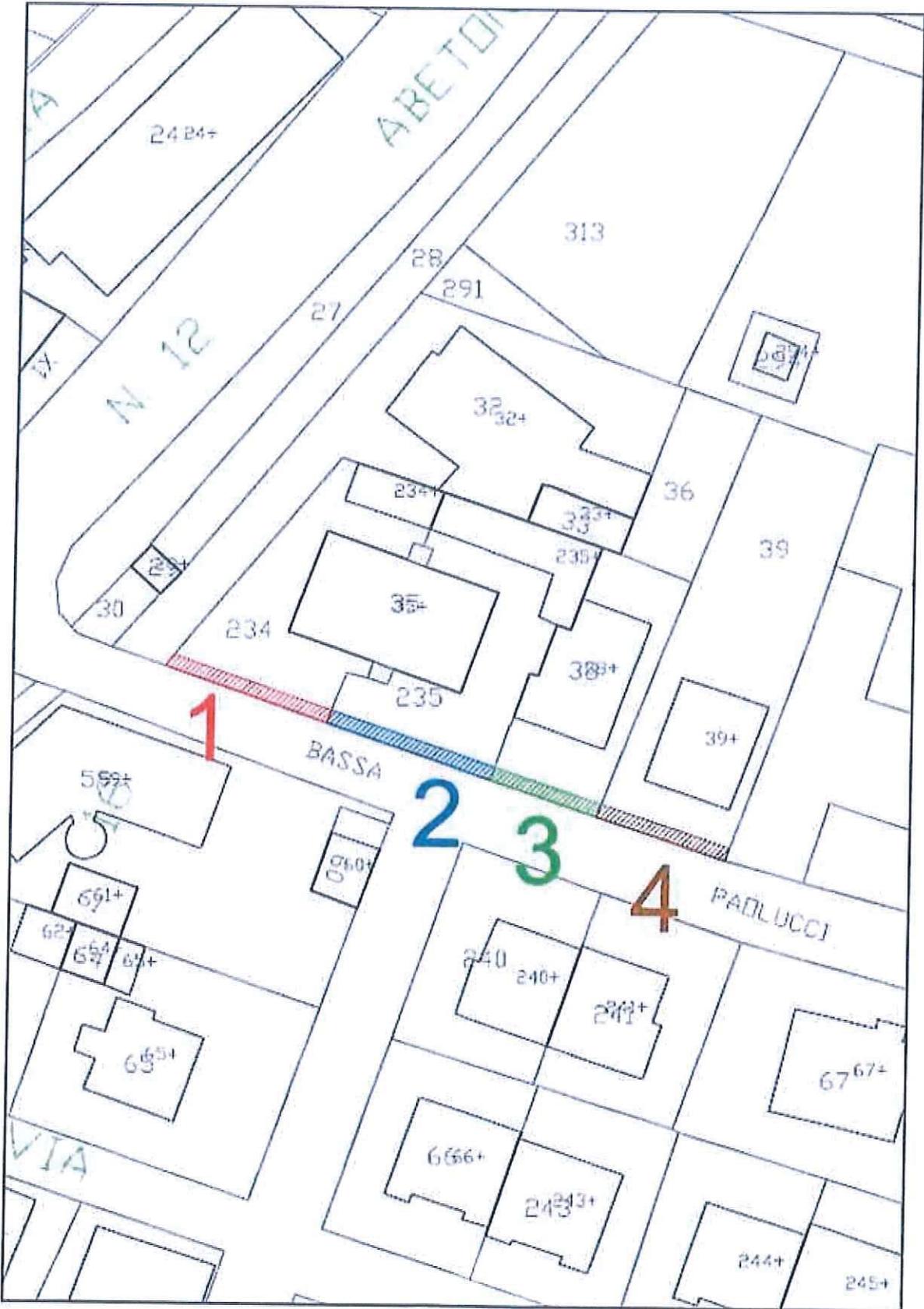


PIANO SOTTOTETTO Sa 65.83 mq

Allegato F



Allegato G





COMUNE DI
FORMIGINE

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017 (P.O.C.) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)

In data _____ alle ore _____ presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n°26, 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 Sigg.ri:

- **l'arch. Alessandro Malavolti** domiciliato per la carica presso il Comune di Formigine, il quale dichiara di intervenire al presente Atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Formigine, con sede in Via Unità d'Italia n°26, Codice Fiscale e P. IVA 00603990367 e ciò nella sua qualità di Dirigente dell'Area "Programmazione e Gestione del Territorio", di seguito anche indicato come "**Amministrazione Comunale**";

e

- **il sig. Zini Giorgio**, nato a _____ il _____, C.F. _____, residente a _____ in via _____ n. _____,
- **il sig. Zini Andrea**, nato a _____ il _____, C.F. _____, residente a _____ in Via _____ n. _____, di seguito anche indicati come "**Proponenti**",

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 dell'ambito denominato dal PSC vigente Ans3.8

Premesso che:

- la L.R. 24/2017, approvata il 21 dicembre 2017, nel dettare la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio in sostituzione della L.R. 20/2000 ha previsto, fino all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, un regime transitorio in cui ammette le varianti puntuali agli strumenti urbanistici vigenti, tra cui il POC ed il RUE, nonché la sottoscrizione di accordi ex art. 18 della Legge regionale 20/2000 per l'attuazione degli stessi;

- con istanza pervenuta in data 12/08/2021, prot. n. 23993, i "Proponenti" hanno chiesto l'attivazione di una variante al POC 2017 con valore ed effetti di PUA ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000 ss.mm.ii., per dare attuazione all'ambito identificato nel PSC vigente con la sigla ANS3.8;
- la richiesta di variante è motivata dalla volontà dei "Proponenti" di avviare un percorso di trasformazione/attuazione urbanistica del suddetto ambito comprendente per la maggior parte terreni di proprietà dei medesimi, in coerenza con le previsioni dello strumento urbanistico;
- l'attuazione della previsione urbanistica è finalizzata anche alla sostituzione dei preesistenti fabbricati agricoli di grandi dimensioni posti in terreni limitrofi all'abitato, non più funzionali all'esercizio di impresa;
- l'attuazione dell'ambito prevederebbe l'attribuzione di una potenzialità edificatoria ad uso residenziale pari a mq. 2.400 di superficie utile, per la realizzazione di max 24 unità immobiliari;

Considerato che:

- l'ambito in oggetto è localizzato in prossimità con l'abitato Est di Casinalbo e più precisamente in adiacenza ad aree destinate a pubblici servizi (polo scolastico primaria "Don Milani" e infanzia "Prampolini" – parco via Erri Billò) e quindi idoneo, come previsto dallo strumento urbanistico vigente allo sviluppo di attività di interesse collettivo e in parte residuale all'ampliamento residenziale;
- la potenzialità edificatoria richiesta andrebbe a sostituire in parte la superficie di edifici esistenti;
- l'attuazione della previsione consentirebbe di acquisire un'area destinata allo sviluppo di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- i proponenti chiedono di poter permutare il valore del Contributo di sostenibilità, dovuto ai sensi del POC vigente, mediante cessione all'Amministrazione Comunale di un'area di grande dimensione prospiciente il parco di Via Erri Billò e di realizzare a propria cura e spese le urbanizzazioni necessarie per l'edificazione del fabbricato ERS (cfr. planimetria progetto **Allegato n. 01**);

Valutato che:

- l'acquisizione in capo all'Amministrazione Comunale dell'area in fregio alla via Erri Billò consentirebbe la realizzazione per fasi successive di un nuovo polo scolastico (scuola dell'infanzia e scuola primaria) in sostituzione di quello attuale, evitando in tal modo la necessità di procedere ad opere di miglioramento sismico complesse anche sul piano logistico;
- l'attuazione dell'ambito consentirebbe l'acquisizione come opera di urbanizzazione secondaria di una pista ciclo-pedonale di notevole valore paesaggistico posta in adiacenza al torrente Cerca e di un lotto edificabile da destinare ad alloggi ERS;
- l'eventuale valutazione positiva dell'istanza da parte dell'Amministrazione Comunale appare coerente con gli obiettivi da essa perseguiti di potenziamento delle dotazioni territoriali, di contenimento della spesa pubblica.

Considerato infine che:

- la previgente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 07.03.2013 e la variante n.1 al PSC approvata con delibera di C.C. n.68 del 26/07/2018;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 07.03.2013
- le successive varianti al RUE sono state approvate: n. 1 con deliberazione di C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 con deliberazione del C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 con deliberazione di C.C. n. 64 del 30.06.2016; n. 4 con deliberazione di C.C. n. 27 del 27/03/2018; n. 5 con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; n. 6 con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020; n. 7 con deliberazione di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- il Piano Operativo Comunale (POC 2014) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014;
- le successive varianti al POC 2014 sono state approvate/adottate: n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;
- il POC 2017 è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018 e che la variante n. 1 al POC 2017 è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020;
- l'articolo 5.5 "Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS_n)" delle norme di PSC in cui è riportato che gli ambiti ANS_3n "*sono ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi ...*
- l'art. 31 della citata L.R. 20/2000, con particolare riferimento al comma 1 disciplina: "*I Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal P.O.C. qualora esso stesso non ne assuma i contenuti...*"
- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;

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.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e contestuale Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per modifiche alla disciplina urbanistica vigente che consentano di 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. 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 n.2 al P.O.C. 2017 e contestuale Variante n.8 al RUE e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione dei medesimi strumenti.

Dati catastali

Le aree complessivamente di proprietà dei "**Proponenti**" sono censite al Catasto del Comune di Formigine come segue:

Ambito Ans3.8 (cfr. estratto di mappa **Allegato n. 2**)

Proprietà Giorgio Zini e Andrea Zini

Catasto FABBRICATI

- Foglio 24, mappale 269, sub 2, cat. D/7, R.C. 3.334,06 € (Fabbricato "A")
- Foglio 24, mappale 269, sub 3, cat. D/7, R.C. 7.190,63 € (Fabbricato "B")
- Foglio 24, mappale 269, sub 4, cat. D/7, R.C. 2.759,43 € (Fabbricato "C")

Catasto TERRENI

- Foglio 24, mappale 36, qualità - Seminativo Irriguo, Classe - 1, Sup. 19.020 mq, R.D. 186,64 €, R.A. 201,37 €;
- Foglio 24, mappale 37, qualità - Seminativo, Classe - 1, Sup. 6.840 mq, R.D. 63,59 €, R.A. 68,89 €;
- Foglio 24, mappale 162, qualità - Seminativo Irriguo Arborato, Classe - 1, Sup. 6.156 mq, R.D. 63,59 €, R.A. 65,18 €;
- Foglio 24, mappale 268, qualità - Seminativo, Classe - 1, Sup. 6.822 mq, R.D. 63,42 €, R.A. 68,70 €;
- Foglio 24, mappale 290, qualità - Seminativo / Vigneto, Classe - 1, Sup. 119 mq, R.D. 1,19 €, R.A. 1,20 €;
- Foglio 24, mappale 292, qualità - Seminativo Irriguo, Classe - 1, Sup. 65 mq, R.D. 0,64 €, R.A. 0,69 €;
- Foglio 24, mappale 384, qualità - Seminativo Irriguo, Classe - 1, Sup. 1.138 mq, R.D. 10,70 €, R.A. 12,05 €;
- Foglio 24, mappale 390, qualità - Seminativo, Classe - 1, Sup. 11.382 mq, R.D. 105,81 €, R.A. 114,63 €;
- Foglio 24, mappale 393, qualità - Seminativo Irriguo, Classe - 1, Sup. 9.250 mq, R.D. 90,77 €, R.A. 97,93 €;
- Foglio 24, mappale 394, qualità - Seminativo Irriguo, Classe - 1, Sup. 200 mq, R.D. 1,96 €, R.A. 2,12 €;

Dell'intera proprietà dei "**Proponenti**" la parte oggetto di intervento è identificata come segue:
(cfr. **Allegato n. 3**)

FOGLIO	MAPPALE	SUP. (mq)
24	269 PARTE "A"	5.316 mq
24	36 PARTE "B"	5.710 mq
24	36 PARTE "C"	554 mq
24	37 PARTE "B"	3.171 mq
24	162 PARTE "A"	926 mq
24	162 PARTE "C"	661 mq
24	268 PARTE "B"	1.548 mq
24	290	119 mq
24	292	65 mq
24	384 PARTE "A"	808 mq
24	390 PARTE "A"	8.149 mq
24	393 PARTE "A"	8.392 mq
24	394	200 mq
24	SUP. TOTALE MAPPALI	35.619 mq

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'attuazione dell'ambito ANS3.8 secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici allegati e come di seguito meglio specificato.

Ambito A - B

Superficie Territoriale	(ST)	Ambito A: mq. 12.351 (+ mq. 3.158 Ambito AAP) Ambito B: mq. 20.110
Superficie Fondiaria	(Sf)	Ambito A: mq. 5.211 + 1.267 lotto ERS Ambito B: mq. 20.110
Superficie Utile e usi ammessi	(SU)	Ambito A: mq. 2.400 usi a1 mq. 840 usi a1 lotto ERS Ambito B: mq 12.066 (0,6 mq/mq) usi b10.1
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Numero piani	(NP)	Ambito A: Lotti 1÷6: max n. 3 (PS1 + PT + 2) Lotto ERS: max n. 4 (PS1 + PT + 3) Ambito B: max n. 4 (PS1 + PT + 3)
Interventi ammessi		NC nel limite massimo della Su sopraindicata
Numero U.I.		max n. 36 complessivi così suddivisi: Lotto 1: n. 10 U.I. Lotto 2: n. 1 U.I. Lotto 3: n. 9 U.I. Lotto 4: n. 1 U.I. Lotto 5: n. 1 U.I. Lotto 6: n. 2 U.I. Lotto ERS: 12 U.I. Ambito B: progetto esecutivo
Prescrizioni particolari		Demolizione fabbricati agricoli esistenti Cessione dei terreni posti lungo il Torrente Cerca necessari per la realizzazione di un percorso ciclopedonale come da prescrizione Valsat
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE ed NTA del PUA

Contributo di Sostenibilità e permuta del valore

A fronte dell'inserimento nella Variante n.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) della potenzialità edificatoria come sopra riportata, i proponenti accettano di assumere i seguenti impegni in permuta del valore del Contributo di Sostenibilità dovuto ai sensi del POC vigente :

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree catastalmente identificate al Foglio 24, mappale 36 (parte), mappale 390 (parte), mappale 393 (parte), mappale 394 per una superficie complessiva di mq 20.110, destinata alla realizzazione del nuovo polo scolastico;
- cessione all'Amministrazione Comunale di terreno destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) identificato al Foglio 24, mappale 269 (parte) per una superficie complessiva di mq 1.267;
- realizzazione a propria cura e spese e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine della quota parte di opere di urbanizzazione a servizio del lotto stesso comprensivi dei relativi allacciamenti impiantistici;

Calcolo del Contributo di Sostenibilità

Dati:

S.U. = mq. 2.400

U.I. = max n. 24

S.U. progetto ERS = mq 840

U.I. ERS progetto = n. 12 (>9 pari al 35%)

Valore ante variante:

Valore ante capannoni agricoli* (SC totale mq.1.379)

Fabbricato A: mq. 747 x 280 €/mq = € 209.160

Fabbricato B: mq 343 x 140 €/mq = € 48.020

Fabbricato C: mq 289 x 140 €/mq = € 40.460

€ (209.160 + 48.020 + 40.460) = € 297.640

Valore ante terreni agricoli (urbanizzabili) = € 20/mq

Valore ante terreni agricoli (urbanizzabili) = mq. (12.351 - 1.379) x 20 €/mq = € 219.440

(*) da tabella valori OMI (minimi)

Fabbricato A: 280 €/mq

Fabbricato B: 140 €/mq (riduzione prudenziale del 50% dal valore minimo)

Fabbricato C: 140 €/mq (riduzione prudenziale del 50% dal valore minimo)

Valore post variante

Valore SU €/mq = mq 650

Su attribuita = mq. 2.400

calcolo valore: € (2.400 x 650 €/mq) = € **1.560.000**

Valore terreno ERS = 25 €/mq

Valore terreno per edificio scolastico = 20 €/mq

Calcolo contributo e ipotesi permuta

€ (1.560.000 - 297.640 - 219.440)/2 = € **521.460**

Valore attrezzature standard aree verdi non realizzate: mq. 2.916 x 10 €/mq= € **29.160**

Sommano:

€ 521.460 + 29.160 = € **550.620**

Ipotesi compensazione

Valore terreni per edificio scolastico = mq. 20.110 x 20 €/mq = € 402.200

Valore terreno ERS = mq.1.267 x 25 €/mq = € 31.675

Valore Terreno urbanizzato ERS (840 mq SU) = mq 840 x 120 €/mq = € 100.800

Valore terreno ceduto extra standard: mq. 1.654 x 15 €/mq = € 24.810

Calcolo valore: € (402.200 + 31.675 + 100.800 + 24.810) = € **559.485**

Conclusioni

Le parti danno concordemente atto che il valore delle aree e delle opere ivi realizzate come da proposta compensa integralmente il valore del Contributo di Sostenibilità.

Obblighi dei Proponenti

I "**Proponenti**" confermano la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della modifica alla disciplina urbanistica vigente, i seguenti impegni:

- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, il terreno di mq. 20.110 destinato ad "Area per attrezzature e spazi collettivi - (AC, AS, ARel, V, VS e P)" così come identificato dalla planimetria allegata al presente Accordo (cfr. planimetria progetto **Allegato n. 01**);
- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, il lotto di mq. 1.267 destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come identificato dalla planimetria allegata al presente Accordo (cfr. planimetria progetto **Allegato n. 01**);
- cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, le aree per complessivi mq. 4.570 destinate alla realizzazione del percorso ciclopedonale lungo il torrente Cerca così come identificate dalle planimetrie allegata al presente Accordo (cfr. planimetria progetto **Allegato n. 01**);
- realizzare sul medesimo un percorso ciclopedonale in terra compattata;
- realizzare a propria cura e spese entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione del PUA approvato e previo presentazione di specifico titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di tutto il comparto ivi incluso gli allacciamenti impiantistici afferenti il lotto ERS;
- cedere a completamento delle stesse le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione previo collaudo delle stesse;

- 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 ai precedenti punti;
- 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 delle opere;
- 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 dai **"Proponenti"**, si impegna ed obbliga:

- ad attribuire alle aree di proprietà dei **"Proponenti"** la potenzialità edificatoria, gli indici e parametri indicati nelle tabella precedentemente riportate in seguito alla procedura di variante di cui in precedenza;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della L.R. 20/2000 entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque entro non oltre il 31/12/2021;

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 dei proponenti 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 dei **"Proponenti"**;

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 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 loro 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 Soggetti proponenti;
- Elaborati grafici: allegati 1 - 2 - 3

FIRMA

Per il **COMUNE DI FORMIGINE**
arch. Alessandro Malavolti

Per i **PROPONENTI**
Sig. Giorgio Zini

Sig. Andrea Zini



LEGENDA

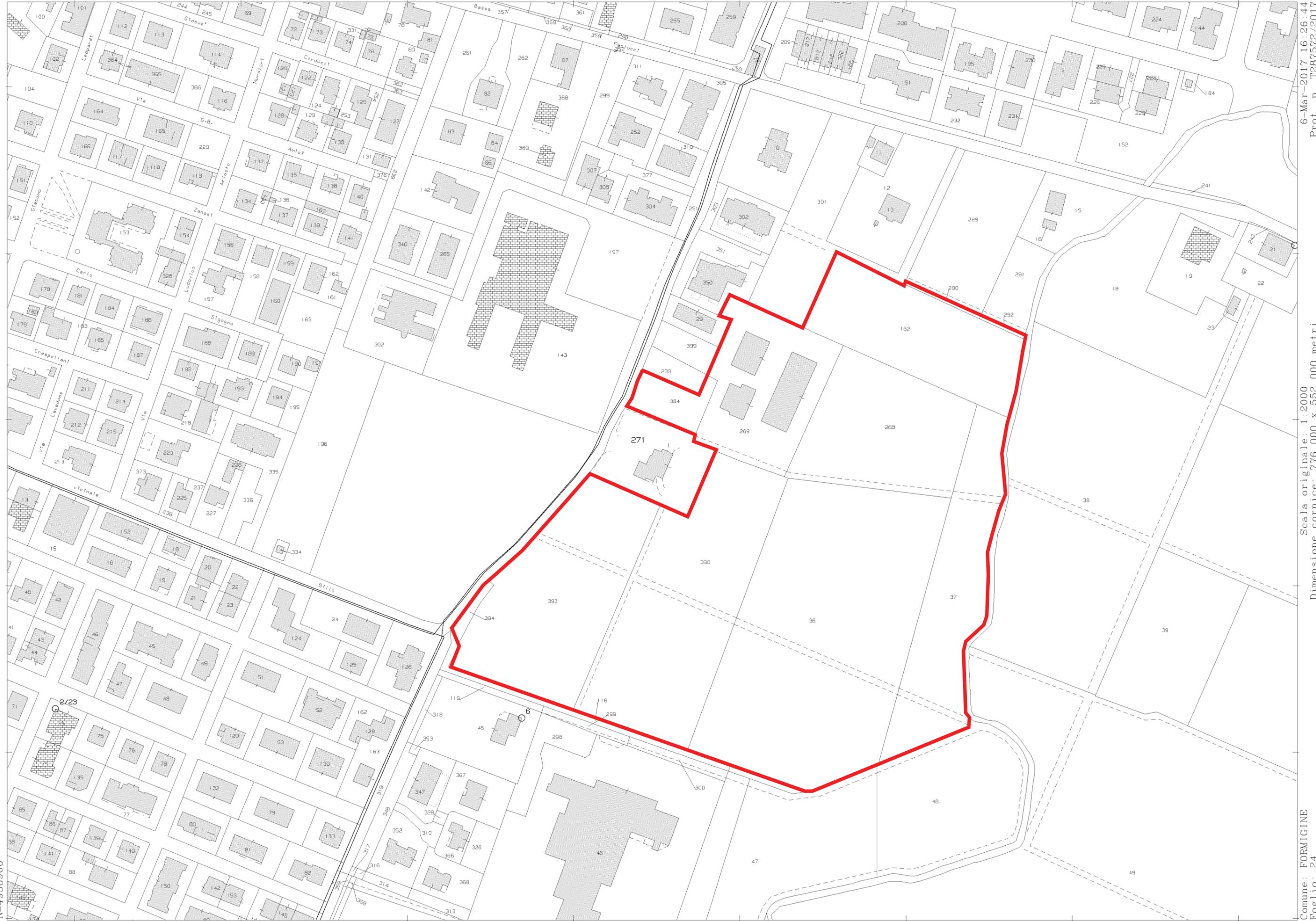
--- CONFINE DI PROPRIETA' - ZINI

- A** AREA DI CESSIONE - AREA PEDONALE "CERCA"
- B** AREA DI CESSIONE - NUOVO POLO SCOLASTICO
- C** AREA DI CESSIONE - LOTTO EDILIZIA CONVENZIONATA
- D** AREA DI CESSIONE - STRADA + PARCHEGGI (PP)
- E** AREA DI NUOVA LOTTIZZAZIONE PRIVATA
- F** AREA DI PROPRIETA' - ZINI A SEGUITO DI CESSIONE
- G** AREA DI PROPRIETA' - ZINI ED ALTRI - A SEGUITO DI CESSIONE

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE - AI SENSI DELL' ART. 18 DELLA L.R. n. 20/ 2000 - ALLEGATO 02

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. LORENZO TRABUCCO

Vis. tel. (0.90 euro)



N=4938900

E=1647500

6-Mar-2017 16:26:44
Prot. n. T287572/2017

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

Comune: FORMIGINE
Foglio: 24

1 Particella: 271

ALLEGATO 03

COMUNE DI FORMIGINE - (MO)
IDENTIFICAZIONE - Area oggetto di P.O.C. con valenza di P.U.A.

AREA 01 - OGGETTO DI INTERVENTO

AREA OGGETTO DI RIVALUTAZIONE

- FOGLIO 24 - MAPPALE 269 "A" = 5316 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 36 "B" = 5710 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 36 "C" = 554 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 37 "B" = 3171 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 162 "A" = 926 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 162 "C" = 661 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 268 "B" = 1548 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 290 = 119 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 292 = 65 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 384 "A" = 808 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 390 "A" = 8149 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 393 "A" = 8392 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 394 = 200 mq

TOTALE mq = 35619 mq

AREA 02 - (NON OGGETTO DI INTERVENTO)

AREA DI PERTINENZA AL FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE - NON OGGETTO DI RIVALUTAZIONE

- FOGLIO 24 - MAPPALE 269 "B" = 505 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 384 "B" = 330 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 390 "B" = 3233 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 268 "C" = 11 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 393 "B" = 858 mq

TOTALE mq = 4937 mq

AREA 03 - NON OGGETTO DI INTERVENTO

ULTERIORE AREA DI PROPRIETA' DEI "PROPONENTI" - NON OGGETTO DI INTERVENTO

- FOGLIO 24 - MAPPALE 36 "A" = 12756 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 37 "A" = 3669 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 268 "A" = 5263 mq
- FOGLIO 24 - MAPPALE 162 "B" = 4569 mq

TOTALE mq = 26257 mq





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. 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017 (P.O.C.) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)

In data _____ alle ore _____ presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n°26, 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 Sigg.ri:

- l'**arch. Malavolti Alessandro** domiciliato per la carica presso il Comune di Formigine, il quale dichiara di intervenire al presente Atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Formigine, con sede in Via Unità d'Italia n°26, Codice Fiscale e P. IVA 00603990367 e ciò nella sua qualità di Dirigente dell'Area "Programmazione e Gestione del Territorio", di seguito anche indicata come "**Amministrazione Comunale**";

e

- l'**ing. Frascari Stefano**, nato a _____ - C.F. _____, residente a _____ in via _____ n. _____, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della **Società Ferruccio Frascari S.p.A.** codice fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Bologna n. 00892050378 e della **Società D.M. Comparto B** s.r.l., con sede in Comune di Formigine (MO) via Picelli 1/D - CF 03723400366; d'ora in poi denominata anche "**Attuatore**",

e

- **sig.ra Arnò Amalia**, nata a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig.ra Dalle Luche Anna Chiara**, nata a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig. Dalle Luche Consuelo Walter**, nato a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig. Dalle Luche Paolo**, nato a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig.ra Ferrari Eleonora**, nata a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig.ra Ferrari Raffaella**, nata a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig.ra Montanini Alberta**, nata a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig.ra Montanini Anna Maria**, nata a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig.ra Montanini Elisabetta**, nata a _____ il _____ - C.F. _____
- **sig. ra Montanini Maria Elena**, nata a _____ il _____ - C.F. _____

d'ora in poi denominati anche "**Proponenti**",

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 dell'ambito denominato dal PSC

vigente Ans2.3 da attuarsi mediante Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Premesso che:

- la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 07.03.2013 e la variante n.1 al PSC approvata con delibera di C.C. n.68 del 26/07/2018;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 07.03.2013
- le successive varianti al RUE sono state approvate: n. 1 con deliberazione di C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 con deliberazione del C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 con delibera di C.C n. 64 del 30.06.2016; n. 4 con deliberazione di C.C. n. 27 del 27/03/2018; n. 5 con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; n. 6 con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020; n. 7 con deliberazione di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- il Piano Operativo Comunale (POC 2014) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014;
- le successive varianti al POC 2014 sono state approvate/adottate: n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;
- il POC 2017 è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018 e che la variante n. 1 al POC 2017 è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020;
- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;

Premesso altresì che:

- l'**Attuatore** è divenuto proprietario di terreni edificabili appartenenti al comparto urbanistico denominato B.4.8 “ex Cantina Sociale” in seguito all'acquisizione della “Società D.M. comparto B”, nata dalla scissione della società “Di Matteo S.r.l.”, dichiarata fallita in data 12/07/2018 e successivo atto di acquisto a ministero Notaio Andrea Errani del 29/04/2019, rep. 34983;
- tale comparto è costituito da 5 lotti edificabili aventi complessivamente una potenzialità edificatoria di mq. 6.029 di Superficie Utile (SU) di cui mq. 5.403 a funzioni residenziali e mq. 626 a funzioni direzionali/commerciali;
- il lotto n. 5 è altresì caratterizzato da una porzione residua di un fabbricato collabente originariamente parte del complesso produttivo denominato “Cantina Sociale”;
- con deliberazione del C.C. n. 34 del 10.04.2019, è stato approvato lo schema di Accordo ex articolo 11 legge n. 241/90, finalizzato all'ultimazione del programma edilizio del Piano Particolareggiato, delle relative opere di urbanizzazione e del soddisfacimento del debito tributario maturato nei confronti del Comune di Formigine; l'Accordo è stato stipulato in data 20.5.2019, repertorio n. 103549;
- in adempimento dell'accordo l'**Attuatore** ha presentato istanza di variante al Piano Particolareggiato in data in data 07.04.2021, protocollata al n. 9644, e successivamente integrata;
- con deliberazione del C.C. n. 78 del 22.07.2021 è stata approvata la sopracitata variante con la quale sono state ridefinite le obbligazioni e le tempistiche di attuazione;

Considerato che:

- la potenzialità edificatoria del Piano Particolareggiato “ex Cantina Sociale - comparto B” derivata dall’attuazione del previgente Piano Regolatore Generale in vigore fino a Marzo del 2013, appare oggi sproporzionata rispetto allo sviluppo del tessuto urbanistico adiacente costituito prevalentemente di fabbricati di altezze contenute e con un limitato numero di alloggi;
- in particolare l’attuazione del “lotto 5” mediante edificazione di 14 unità immobiliari, compromette definitivamente la configurazione architettonica del fabbricato esistente riconosciuto dalla comunità locale di interesse storico-testimoniale ancorché non disciplinato in tal senso né dall’attuale strumento urbanistico né dal precedente PRG;
- in posizione limitrofa al comparto è posta un’area urbanizzabile identificata dal vigente PSC con la sigla Ans2.3 la cui proprietà è riconducibile alle persone fisiche complessivamente denominate in questo accordo come “**Proponenti**”;
- con istanza pervenuta in data 04/11/2021, prot. n. 0032894/2021, l’**Attuatore** unitamente ai **Proponenti** hanno chiesto l’attivazione di una variante al POC 2017 con valore ed effetti di PUA ai sensi dell’art. 30 comma 4 della LR 20/2000 ss.mm.ii., per dare attuazione all’ambito ANS2.3 secondo le modalità di seguito descritte;
- la richiesta di variante è motivata dalla volontà delle parti, ed in particolare dell’**Attuatore**, (purchè l’operazione venga effettuata senza oneri da parte dello stesso) di armonizzare l’assetto urbanistico del nascente comparto con l’edificato circostante salvaguardando nel contempo la porzione residua del fabbricato “ex cantina” attraverso:
 - o l’eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel lotto 5;
 - o il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente nel lotto 5;
 - o la creazione di percorsi pedonali in attraversamento;
 - o la conferma della destinazione del piano terra a commerciale/terziario;
- l’**Attuatore** e i **Proponenti** richiedono in tal senso la delocalizzazione di una parte pari a 1.500 mq di SU della superficie oggi realizzabile nel comparto “ex cantina”, presso l’ambito Ans2.3 posto a meno di 200 metri di distanza ed individuato dal vigente strumento urbanistico (PSC-RUE) come “Ambito di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali, nonchè per le relative dotazioni territoriali (Titolo V, art.5.5)”;
- alla potenzialità edificatoria trasferita dal comparto, in considerazione del bilanciamento degli interessi delle parti ed in base ai principi della perequazione urbanistica propri della L.R. 20/2000, le parti sopra richiamate propongono l’assegnazione di ulteriori 1.500 mq di SU per la realizzazione di due fabbricati per complessivi n. 20 unità immobiliari ad uso residenziale; a questi in base alle norme di attuazione del POC 2017 si aggiungono ulteriori 880 mq di SU per 12 alloggi ERS da realizzare all’interno di un lotto previsto in cessione all’Amministrazione Comunale;

Considerato altresì che:

- la L.R. 24/2017, nel dettare la nuova disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio in sostituzione della L.R. 20/2000 ha previsto, fino all’adozione dei nuovi strumenti urbanistici, un regime transitorio in

cui ammette le varianti puntuali agli strumenti urbanistici vigenti, tra cui il POC ed il RUE, nonché la sottoscrizione di accordi ex art. 18 della Legge regionale 20/2000 per l'attuazione degli stessi;

- l'Attuatore e i Proponenti offrono la possibilità di permutare il valore del Contributo Straordinario dovuto ai sensi della normativa vigente con la cessione di dotazione extra standard e con la realizzazione di opere pubbliche a servizio del comparto e delle aree circostanti;
- in particolare vengono indicate le seguenti opere da realizzarsi ad esclusiva cura e spese dei Proponenti lasciando l'Attuatore indenne da ogni onere e spesa:
 - o la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste in quota per il lotto ERS da cedere all'Amministrazione Comunale;
 - o l'installazione di attrezzature ludico-sportive da collocarsi all'interno delle piccole aree verdi già presenti al contorno dell'ambito frutto dell'attuazione di Piani Particolareggiati recenti al fine di promuovere l'intero ambito urbanistico come zona per attività sportive all'aperto (cfr. planimetria allegata);

Valutato che:

- la proposta avanzata coniuga diversi aspetti della pianificazione territoriale comunale orientando lo sviluppo urbanistico di queste aree (caratterizzate dalla vicinanza al centro storico) attraverso una crescita armonica e sostenibile con il contesto residenziale circostante;
- appare in particolare condivisibile l'obiettivo della salvaguardia dell'edificio denominato "ex cantina" come memoria storica delle attività produttive agricole proprie del territorio formiginese;
- l'attuazione contenuta dell'ambito Ans2.3 in linea con la vigente disciplina urbanistica comunale consente di riequilibrare la consistente potenzialità edificatoria (oggi nella piena disponibilità esclusiva dell'Attuatore) ottenendo nel contempo il passaggio all'Amministrazione Comunale di un lotto urbanizzato da destinare alla edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- lo standard di dotazioni territoriali a servizio anche della zona centro storico, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici, viene ulteriormente incrementato;
- l'idea di connotare le aree verdi del quartiere con attrezzature specificatamente dedicate allo sport all'aperto consente di collegare funzionalmente spazi pubblici apparentemente scollegati attraverso un progetto urbano strategico di valorizzazione della città pubblica in linea con i principi della LR 24/2017;

per le motivazioni sopra riportate, l'istanza appare coerente con gli obiettivi propri dell'Amministrazione Comunale con particolare riferimento alle politiche di rigenerazione urbana, di valorizzazione dei manufatti storici, di potenziamento delle dotazioni territoriali a servizio del centro storico e di promozione delle pratiche sportive; essa è pertanto **valutata di pubblico interesse ed accoglibile**.

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.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per integrazioni alla disciplina urbanistica vigente, che consentano di 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. 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 n.2 al P.O.C. 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione dei medesimi strumenti.

Dati catastali

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

Comparto B.4.8 "ex Cantina Sociale - comparto B"

Proprietà: D.M. Comparto B con sede in Comune di Formigine via Picelli 1/D - c.f.03723400366;

Foglio 30, mappali:

- **549** (ente urbano di mq. 340);
- **667** (terreno di mq 311);
- **668** (ente urbano di mq. 1.184);
- **669** (ente urbano di mq. 1.081);
- **671** (ente urbano di mq. 1.086);
- **672** (ente urbano di mq. 1.114);

Ambito Ans2.3

Proprietà:

sig.ra Arnò Amalia, nata a il - C.F.
sig.ra Dalle Luche Anna Chiara, nata a il - C.F.
sig. Dalle Luche Consuelo Walter, nato a il - C.F.
sig. Dalle Luche Paolo, nato a il - C.F.
sig.ra Ferrari Eleonora, nata a il - C.F.
sig.ra Ferrari Raffaella, nata a il - C.F.
sig.ra Montanini Alberta, nata a il - C.F.
sig.ra Montanini Anna Maria, nata a il - C.F.
sig.ra Montanini Elisabetta, nata a il - C.F.
sig. ra Montanini Maria Elena, nata a il - C.F.

Foglio 21, mappali:

- **107 parte** (terreno)

- **108 parte** (terreno)
- **562 parte** (terreno)
- **598 parte** (terreno)

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 dei parametri indicati nelle tabelle sottostanti per l'attuazione dell'ambito Ans2.3, secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici allegati, nonché alla ridefinizione della potenzialità edificatoria del Comparto B.4.8 "ex Cantina Sociale - comparto B" come di seguito meglio specificato.

Ambito Ans2.3

Superficie Territoriale	(ST)	mq. 15.040
Superficie Fondiaria	(Sf)	mq. 7.772 suddivisi in: mq. 1.553 lotto A mq. 1.646 lotto B mq. 1.668 lotto C mq. 1.644 lotto D mq. 1.261 lotto ERS
Superficie Utile e usi ammessi	(Su)	mq. 3.880 complessivi usi a1 suddivisi in: mq. 750 lotto A mq. 750 lotto B mq. 750 lotto C mq. 750 lotto D mq. 880 lotto ERS
Superficie Permeabile	(SP)	30% Sf
Numero piani	(NP)	max n. 4 (PT + 3)
Interventi ammessi		NC nel limite massimo della Su sopraindicata
Numero U.I.		max n. 52 complessivi suddivisi in: n. 10 lotto A n. 10 lotto B n. 10 lotto C n. 10 lotto D n. 12 lotto ERS
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

Comparto B.4.8 "ex Cantina Sociale - comparto B"

Superficie Utile	(SU)	mq. 4.529 complessiva di cui: mq. 3.903 usi a1 mq. 626 usi b1 - b2 - b3 - b4
Numero U.I.		max n. 75 complessivi suddivisi in: n. 70 lotti 1 - 2 - 3 - 4 usi a1 n. 5 lotto 5 usi b1 - b2 - b3 - b4
Numero piani	(NP)	max n. 4 (PT + 3)
Prescrizioni particolari		recupero e rifunionalizzazione fabbricato ex cantina sociale
Ulteriori indici e parametri		Vedi NTA Piano Particolareggiato

Con la sottoscrizione del presente Accordo, l'Attuatore, successivamente all'adozione della Variante n. 2 al POC 2017, si impegna a presentare (e in tal senso il presente Accordo costituisce autorizzazione) specifica variante al Piano Particolareggiato "ex Cantina Sociale – comparto B" entro il 31/12/2021 in recepimento delle modifiche introdotte, con particolare riferimento alla ridefinizione della Su max del comparto, della

conseguente distribuzione delle unità immobiliari e delle modalità di intervento sul fabbricato esistente del lotto 5.

Pertanto le parti come sopra rappresentate, danno concordemente atto che la potenzialità edificatoria attribuita ai lotti A e B proviene dalla potenzialità edificatoria complessiva del comparto "ex Cantina Sociale - comparto B" e che i medesimi lotti saranno ceduti gratuitamente all'Attuatore direttamente dai Proponenti successivamente all'approvazione Variante n. 2 al POC 2017.

Contributo di Sostenibilità e permuta del valore

A fronte dell'inserimento nella Variante n.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), della potenzialità edificatoria come sopra riportata, i Proponenti accettano di assumere i seguenti impegni in permuta del valore del Contributo di Sostenibilità dovuto ai sensi del POC vigente:

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree catastalmente identificate come parte delle particelle di cui al Foglio 21, mappali 107 (parte), 108 (parte), 562 (parte), 598 (parte) estese complessivamente per mq 1.825 destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali extra standard e realizzazione a propria cura e spese delle stesse come da progetto allegato;
- cessione all'Amministrazione Comunale del terreno destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- realizzazione a propria cura e spese, e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, della quota parte di opere di urbanizzazione a servizio del lotto stesso, comprensivi dei relativi allacciamenti impiantistici;
- installazione a propria cura e spese, e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, delle attrezzature ludico-sportive all'interno delle aree verdi poste all'interno e al contorno del comparto, come da schema progettuale allegato;

Valore ante variante terreni Ans2.3

ST mq. 15.040 x 25 €/mq. = € 376.000

S.U. = mq. 3.000 di cui 1.500 provenienti da comparto "Ex Cantina" non soggetti a contributo

SF ERS = mq. 1.261

S.U. ERS = mq. 880

Valore SU €/mq = mq. 650

Valore post variante

mq 1.500 x 650 €/mq. = € 975.000

Calcolo Contributo di Sostenibilità

€ (975.000 – 376.000)/2 = **€ 299.500**

Ipotesi compensazione

Valore terreno ERS = mq.1.261 x 25 €/mq = **€ 31.525**

Quota Urbanizzazioni lotto ERS (880 mq SU) = mq 880 x 120 €/mq = € **105.600**

Valore terreno extra standard (50%)* = (mq.1.825 x 25 €/mq)/2 = € **22.812**

Quota urbanizzazioni extra standard (50%)* = (mq. 1.825 x 120 €/mq)/2 = € **109.500**

Valore attrezzature ludico sportive comprensive di posa in opera = € **40.000**

* si applica prudenzialmente un'abbattimento del 50% del valore in quanto le urbanizzazioni extra standard vengono realizzati in adiacenza delle abitazioni dei lotti A e B

Sommano

€ (31.525 + 105.600 + 22.812 + 109.500 + 40.000) = € **309.437**

Conclusioni

Le parti danno concordemente atto che il valore delle aree cedute all'Amministrazione Comunale e delle opere ivi realizzate, come da proposta, compensa integralmente il valore del Contributo di Sostenibilità dovuto ai sensi della normativa vigente.

Obblighi dei Proponenti

I Proponenti confermano la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della modifica alla disciplina urbanistica vigente, l'assunzione dei seguenti impegni:

- a realizzare entro 12 mesi dall'approvazione della suddetta variante e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo comparto ivi incluse quelle extra standard e a servizio del lotto ERS;
- a fornire e posare in opera le attrezzature ludico sportive nelle aree verdi indicate nell'allegata planimetria;
- 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 ai precedenti punti;
- a cedere gratuitamente all'Attuatore i lotti indicati con le lettere "A" e "B" nell'allegata planimetria, compeltamente urbanizzati ed idonei ad accogliere la potenzialità edificatoria, pari a mq. 1.500 di Su, proveniente dal vicino comparto "ex Cantina Sociale – Comparto B);
- 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 delle opere;
- a sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Obblighi dell'Attuatore.

L'attuatore conferma la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della modifica alla disciplina urbanistica vigente, l'assunzione dei seguenti impegni:

- a presentare, successivamente all'adozione della Variante n. 2 al POC 2017, specifica variante al Piano Particolareggiato "ex Cantina Sociale – comparto B" entro il 31/12/2021 in recepimento delle modifiche introdotte, con particolare riferimento alla ridefinizione della Su max del comparto, della conseguente distribuzione delle unità immobiliari e delle modalità di intervento sul fabbricato esistente del lotto 5;
- a presentare i permessi di costruire dei fabbricati relativi ai lotti A e B del comparto ANS2.3 solo a seguito dell'approvazione della Variante al PP per il trasferimento della potenzialità edificatoria oggetto del presente accordo e alla stipula della relativa convenzione, qualora modificata;
- a presentare le SCEA (segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità) dei fabbricati dei lotti A e B subordinatamente alla realizzazione e presa in carico della quota dei parcheggi di primaria attorno ai lotti A e B ed al completamento e presa in carico delle opere di urbanizzazione del comparto Ex Cantina.

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 tabella precedentemente riportate in seguito alla procedura di variante di cui in precedenza;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della L.R. 20/2000 entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque entro non oltre il 31/12/2021.

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 la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo. In tal caso il comparto "ex Cantina Sociale – Comparto B" manterrà la potenzialità edificatoria pari a mq. 6.029 di Su da realizzarsi interamente nei 5 lotti costituenti il comparto stesso.

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:
 - Tav. 03 – Planimetria di progetto e indici urbanistici
 - Tav. 06 – Planimetria di progetto – Aree di cessione
 - Tav. 07 – Planimetria di progetto – Aree verdi attrezzate es essenze arboree
 - Tav. 07 – Allegato – percorso salute
 - Tav. 09 – Planimetria con tipologie edilizie, sagome, massimo ingombro, sezioni tipologiche e skyline

FIRMA

Per il **COMUNE DI FORMIGINE**
arch. Alessandro Malavolti

Per il **SOGGETTO ATTUATORE**
ing. Frascari Stefano

Per i **PROPONENTI**

sig.ra Arnò Amalia

sig.ra Dalle Luche Anna Chiara

sig. Dalle Luche Consuelo Walter

sig. Dalle Luche Paolo

sig.ra Ferrari Eleonora

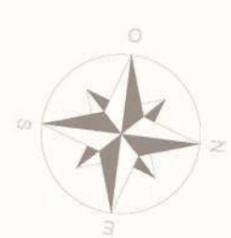
sig.ra Ferrari Raffaella

sig.ra Montanini Alberta

sig.ra Montanini Anna Maria

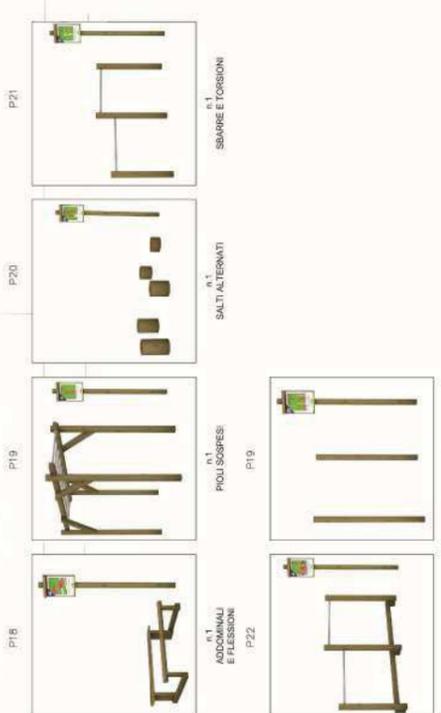
sig.ra Montanini Elisabetta

sig.ra Montanini Maria Elena



LEGENDA AREA GIOCHI

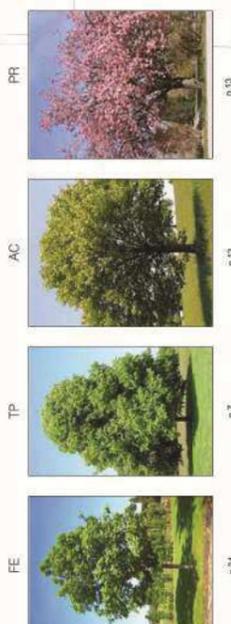
LEGENDA PERCORSO SALUTE



LEGENDA DEGLI ARREDI



LEGENDA DEGLI ALBERI



ARBO
 s.s. Laboratorio
 di Architettura e Urbanistica
 Via Poletto 26 - 41124
 0521 411111 - 0521 411111
 0521 411111 - 0521 411111
 0521 411111 - 0521 411111
 0521 411111 - 0521 411111
 0521 411111 - 0521 411111
 0521 411111 - 0521 411111

COMUNE DI FORMIGINE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 nell'ambito del Piano Operativo Comunale
 con Votazione ed approvazione di PUA
 di seguito dell'Atto di Intesa e della LR 21/2000
AREALE ANS 2, Formigine Nord-Ovest
 Via XX Settembre, Via Odoardo Focherini

PROGETTA:
 s.n.c. Laboratorio Urbanistica
 di Architettura e Urbanistica

PROGETTISTI:
 s.n.c. Laboratorio Urbanistica
 di Architettura e Urbanistica

Foglio 21
 Mappato 107.108.665.008

TITOLO
**PLANIMETRIA DI PROGETTO AREE VERDI
 ATTREZZATE ED ESSENZE ARBOREE**

disegno n° **07** data **10/05/2021** scala **1:250**

nome e cognome

PERCORSO SALUTE

/ PERCORSO STRETCHING /

1

2

POSTAZIONE 1 | CORPO LIBERO

Questa prima postazione consente di riscaldare i muscoli delle braccia con movimenti circolari.

Dimensioni: 200 x 7,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

3

POSTAZIONE 3 | SLANCIO GAMBE

In questa postazione, molleggiando, piegando le ginocchia e slanciando in avanti le gambe, è possibile riscaldare i muscoli degli arti inferiori.

Dimensioni: 200 x 7,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

4

POSTAZIONE 4 | STRETCHING

La quarta postazione è l'ultima dedicata all'allungamento dei muscoli.

Dimensioni: 200 x 7,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

5

5

POSTAZIONE 5 | FLESSIONI BRACCIA

In questa postazione è possibile potenziare i muscoli delle braccia mantenendo il corpo teso e le gambe leggermente piegate.

Dimensioni: 110 x 119 x 80 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

7

POSTAZIONE 7 | SOSPENSIONI

Come la postazione precedente anche la settima permette di consumare calorie attraverso la trazione verso l'alto del proprio corpo.

Dimensioni: 1280 x 288 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

9

POSTAZIONE 9 | SPALLIERA

La nona postazione permette di allenare i muscoli di gambe, braccia addominali in base alle proprie capacità.

Dimensioni: 149 X 200 X 9,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

11

POSTAZIONE 11 | FUNI

Anche in questo caso è utilizzabile questa postazione per allenare i muscoli di tutto il corpo in base al proprio peso e alle proprie capacità.

Dimensioni: 179 x 9,5 x 239 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

13

POSTAZIONE 13 | ADDOMINALI

Nella tredicesima postazione è possibile tirare i muscoli e allenare gli addominali.

Dimensioni: 289 x 100 x 70 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

15

POSTAZIONE 15 | OSTACOLI LIBERI

Attraverso il salto di questi ostacoli, posti ad altezze differenti, è possibile aumentare il battito cardiaco e quindi consumare calorie.

Dimensioni: 139 x 9,5 x 80 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

17

POSTAZIONE 17 | FLESSIONE GAMBE

Nella diciassettesima postazione è possibile eseguire delle flessioni sulle gambe a corpo libero, così da potenziare la muscolatura inferiore.

Dimensioni: 200 x 7,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

19

POSTAZIONE 19 | PIOLI SOSPESI

Attraverso l'oscillazione tra un piolo e l'altro è possibile aumentare la propria resistenza e la forza degli arti superiori.

Dimensioni: 160 x 14 x 94,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

21

POSTAZIONE 21 | SBARRE E TORSIONI

Come nella postazione 12 anche questa postazione consente di allenare la parte alta del corpo mediante torsioni del busto.

Dimensioni: 308,5 x 9,5 x 140 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

23

POSTAZIONE 23 | STRETCHING BRACCIA

Anche quest'ultima postazione permette di tirare i muscoli degli arti superiori.

Dimensioni: 200 x 10 x 250 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

6

6

POSTAZIONE 6 | OSTACOLI GAMBE

Attraverso il salto di questi ostacoli è possibile aumentare il battito cardiaco e quindi consumare calorie.

Dimensioni: 139,5 x 9,5 x 130 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

8

POSTAZIONE 8 | EQUILIBRIO

Questa postazione consente di allenare l'equilibrio e la coordinazione grazie al suo percorso in quota.

Dimensioni: 300 x 28,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

10

POSTAZIONE 10 | SALTI

Come la sesta postazione anche quest'ultima permette di potenziare i muscoli delle gambe e di consumare calorie aumentando il battito cardiaco.

Dimensioni: 495 x 10 x 85 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

12

POSTAZIONE 12 | TORSIONI BUSTO

Gli utilizzi di questa postazione sono molteplici. Permette di allenare l'equilibrio, le braccia e il busto.

Dimensioni: 170 x 10 x 62 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

14

POSTAZIONE 14 | ANELLI

In questa postazione, come nella settima, si possono allenare le braccia attraverso la trazione del proprio corpo.

Dimensioni: 400 x 9,5 x 200 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

16

POSTAZIONE 16 | SALTI A PIÈ PARI

Gli utilizzi di questa postazione sono molteplici. Permette di allenare l'equilibrio e di bruciare calorie attraverso il salto dell'ostacolo.

Dimensioni: 495 x 10 x 30 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

18

POSTAZIONE 18 | ADDOMINALI E FLESSIONI

In questa postazione è possibile allenare i muscoli addominali o eseguire alcune flessioni.

Dimensioni: 160 x 94,5 x 54,5 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

20

POSTAZIONE 20 | SALTI ALTERNATI

Questa postazione permette di coniugare l'equilibrio e la forza delle gambe incrementandoli.

Dimensioni: 120 x 16 x 70 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età

22

POSTAZIONE 22 | STRETCHING GAMBE

Come la precedente, anche questa postazione permette di tirare la parte inferiore del corpo.

Dimensioni: 260,5 x 9,5 x 140 cm
Materiali: legno di pino
Età Utilizzo: Adatto a tutte le età



ALLEGATO ALLA TAV.07
PLANIMETRIA AREE VERDI
ATTREZZATE ED ESSENZE
ARBOREE

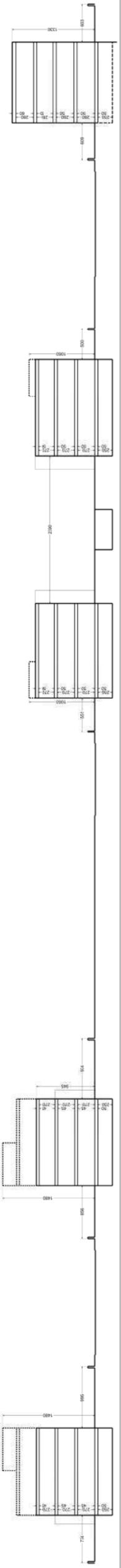


a3o Laboratorio Progettuale
di ASCARI & ONFIANI associati
via Picelli 2/b 41043
Formigine (MO)
tel +39 059 47 38 059
fax +39 059 91 20 235
info@a3o.it
www.a3o.it
facebook e twitter: a3o
P.IVA 0323 477 0364

SKYLINE DI PROGETTO

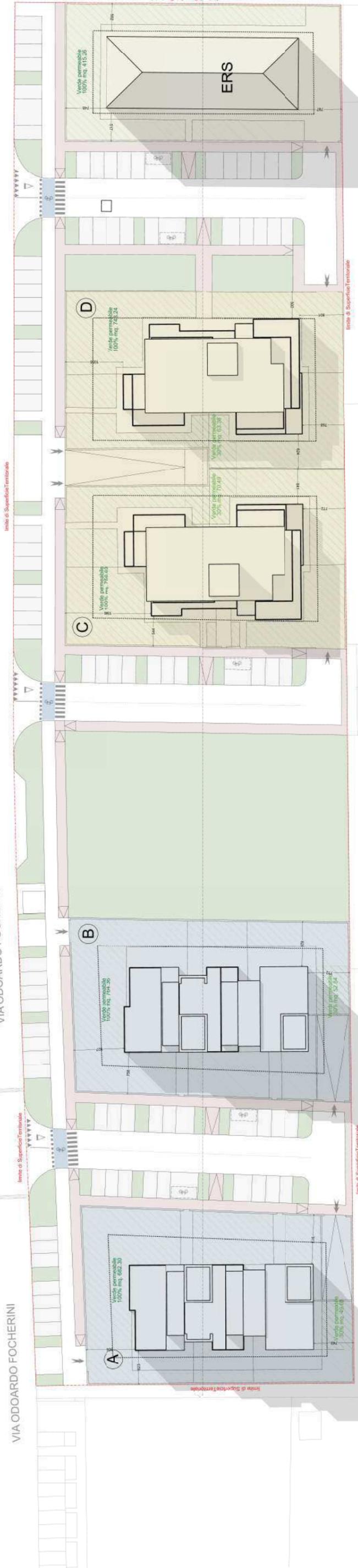


SEZIONE TIPOLOGICA (con altezze massime dei fabbricati)



VIA XX SETTEMBRE

VIA ODOARDO FOCHERINI



ALCANTARA
 Studio di Architettura
 820 LABORATORIO
 C. DE VITO
 82020 SAN GIOVANNI LIPONZI
 VIA. PIAZZA 2/6 - 81025
 TEL. +39 0874 47 56 056
 FAX +39 0874 47 56 056
 E-MAIL: a.c@alcantara.it
 WWW.ALCANTARA.IT
 SECONDA CATEGORIA P.03
 P.IVA 0323 477 0284

COMUNE DI FORMIGINE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 nell'ambito del Piano Operativo Comunale
 con Valore ed indirizzo di PUA
 di merito dell'art. 17 comma 4 della LR 10/2000
AREALE ANS 2 Formigine Nord-Ovest
 Via Odoardo Focherini, Via XX Settembre Formigine

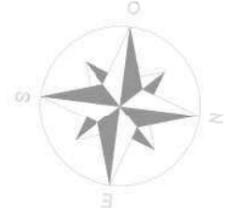
COMITENTE:
 ANS 2 Formigine Nord-Ovest
 ANS 2 Formigine Nord-Ovest

PROGETTO DI:
 ALCANTARA
 STUDIO DI ARCHITETTURA

PRODOTTO DA:
 ANS 2 Formigine Nord-Ovest
 ANS 2 Formigine Nord-Ovest

FOGLIO 21
 Mappa 102/108/002/008

PROGETTO N° 09
 DATA 10/05/2021
 Scala 1:250
 Data di Progettazione





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. 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017 (P.O.C.) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

In data _____ alle ore _____ presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n°26, 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 Sigg.ri:

- l'**arch. Malavolti Alessandro** domiciliato per la carica presso il Comune di Formigine, il quale dichiara di intervenire al presente Atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Formigine, con sede in Via Unità d'Italia n°26, Codice Fiscale e P. IVA 00603990367 e ciò nella sua qualità di Dirigente dell'Area "Programmazione e Gestione del Territorio", di seguito anche indicata come "**Amministrazione Comunale**";

e

- **dott. Paolo Zini**, nato a _____ il _____ e residente in _____, via _____ n. _____ (C.F. _____), in qualità di presidente e legale rappresentante in carica della **Società Agrifin S.p.A.**, con sede in Formigine, Via Quattro Passi n. 69 (P.I. 01030110363);
 - **sig.ra Annamaria Bertolani**, nata a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____ (C.F. _____);
- di seguito anche indicati come "**Proprietari**" o "**Proponenti**",

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 di un ambito urbano consolidato di tipo AUC3 posto in Via Depero a Formigine da attuarsi mediante Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

Premesso che:

- i Proponenti sono proprietari di terreni posti in Via Depero a Formigine urbanisticamente individuati dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) all'interno di un'ambito Auc3 definito come "ambito urbano consolidato frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento";
- le suddette aree, in parte destinate dal previgente PRG a zona residenziale di espansione, hanno formato oggetto di un Piano di lottizzazione convenzionato approvato con deliberazione n. 131 del 3 novembre 1994, in conformità alle previsioni del Programma Pluriennale di attuazione approvato con delibera del Consiglio Comunale in data 21 ottobre 1993;

- la relativa convenzione è stata sottoscritta in data 12 aprile 1995, con atto a ministero notaio dr. Giulio Dallari;
- il suddetto piano di lottizzazione, in relazione alla superficie (territoriale) complessiva dei lotti interessati pari a mq 14.108, attribuiva una capacità edificatoria suddivisa in n. 3 lotti da mq 600 SU ciascuno, n. 3 lotti da mq 1.500 SU ciascuno, n. 1 lotto da mq 1.900 SU;
- a fronte della suddetta capacità edificatoria l'art. 3 della convenzione del Piano di lottizzazione prevedeva la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria per la superficie complessiva di mq 3.702 circa, da realizzarsi entro 10 anni dalla data di stipula, vale a dire entro il 12 aprile 2005, termine peraltro previsto ai sensi dell'art. 15 anche per la validità della convenzione medesima;
- quanto alle opere di urbanizzazione secondaria, l'art. 4 della convenzione prevedeva che il soggetto attuatore se ne accollasse gli oneri, nella misura di L/mq 37.350, per un totale di L. 253.606.500, (pari ad € 130.976, 83) effettivamente versato in data 12 aprile 1995;
- all'esito del processo di attuazione sono stati realizzati n. 2 lotti da mq 600 e n. 2 lotti da mq 1500 e gran parte delle opere di urbanizzazione, non ancora acquisite al patrimonio comunale;

Considerato che:

- l'efficacia del Piano di lottizzazione risulta scaduta nel 2005, non potendosi pertanto al medesimo applicare le proroghe successivamente adottate dal legislatore nazionale (art. 30, comma 3 bis, del D.L. n. 69/2013) e regionale (art. 15 della L.R. n. 16/2012), che in ogni caso, vale a dire anche qualora ritenute applicabili a termini già scaduti, non varrebbero a prorogare la vigenza del Piano fino all'attualità;
- le aree oggetto del piano di lottizzazione sono collocate, come riportato in precedenza, nel RUE vigente in parte in ambito Auc2 (ambiti urbani consolidati saturi) ed in parte (quella inattuata e che riguarda la presente istanza) in ambito Auc3 (ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento);
- per tale secondo ambito il punto 10 dell'art. C.3.2.5 del RUE stabilisce che, nel caso in cui dopo la scadenza della convenzione le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune (come nel caso in questione), fino a tale momento sono ammessi solo gli interventi di MO, MS, RRC, RE, CD e D, mentre per l'assegnazione ai lotti liberi di diritti edificatori deve essere approvato un nuovo PUA o PdC convenzionato, previo inserimento nel POC;
- la società Agrifin S.p.A. intende definire le cessioni delle opere di urbanizzazione disciplinate dalla citata convenzione di lottizzazione, quali realizzate per la parte effettivamente attuata del piano di lottizzazione decaduto ed esistenti allo stato attuale, descritte negli elaborati allegati al presente accordo;
- per esigenze di carattere familiare, i proponenti chiedono di poter realizzare due edifici ad uso residenziale di tipo monofamiliari per complessivi mq. 450 SU nelle aree rimaste inedificate come meglio individuate nell'allegata planimetria (Cfr. allegato n. 2)
- la società Agrifin S.p.A., a fronte dell'inserimento nella variante n. 2 al POC 2017 dei due lotti edificabili, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), è disponibile a compensare il valore del Contributo di Sostenibilità previsto dallo strumento urbanistico mediante cessione al Comune di Formigine del cespite immobiliare (identificato nell'elaborato grafico allegato al presente Accordo – allegato 3), situato in Formigine, Piazza De Gasperi n. 2, idoneo a soddisfare esigenze di interesse pubblico con particolare riferimento alla logistica delle attrezzature utilizzate nel corso di manifestazioni

ed eventi nel centro storico del capoluogo;

Considerato altresì che:

- la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 07.03.2013 e la variante n.1 al PSC approvata con delibera di C.C. n.68 del 26/07/2018;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 07.03.2013
- le successive varianti al RUE sono state approvate: n. 1 con deliberazione di C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 con deliberazione del C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 con delibera di C.C n. 64 del 30.06.2016; n. 4 con deliberazione di C.C. n. 27 del 27/03/2018; n. 5 con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; n. 6 con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020; n. 7 con deliberazione di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- il Piano Operativo Comunale (POC 2014) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014;
- le successive varianti al POC 2014 sono state approvate/adottate: n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;
- il POC 2017 è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018 e che la variante n. 1 al POC 2017 è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020;
- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;

Valutato che:

- i due nuovi lotti richiesti per la realizzazione di due edifici monofamiliari sono inseriti in ambito Auc3, in area già dotata di tutte le necessarie urbanizzazioni primarie, e l'intervento consentirebbe di completare in modo congruo l'attuazione del comparto residenziale;
- gli oneri sostitutivi delle opere di U2 risultano già corrisposti, in quanto, come detto, la soc. Agrifin S.p.A. in data 12 aprile 1995 ha corrisposto la somma di L. 253.606.500 (pari ad € 130.976, 83) dovuta a tale titolo e computata sulla totale capacità edificatoria prevista dal piano di lottizzazione solo in parte attuato;
- l'acquisizione al patrimonio del Comune di Formigine della porzione immobiliare posta in P.zza De Gasperi, consentirebbe di sostituire funzionalmente i locali posti al piano terra dell'edificio denominato Sala Loggia in p.zza Repubblica, essendo i medesimi locali stati assegnati in concessione per la realizzazione di un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande e contestuale promozione turistica e dei prodotti enogastronomici del territorio;

per le motivazioni sopra riportate, l'istanza appare coerente con gli obiettivi propri dell'Amministrazione Comunale con particolare riferimento alle politiche di potenziamento delle dotazioni territoriali a servizio del centro storico ed è pertanto **valutata di pubblico interesse ed accoglibile.**

**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.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per integrazioni alla disciplina urbanistica vigente, che consentano di 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. 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 n.2 al P.O.C. 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione dei medesimi strumenti.

Dati catastali

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

Ambito Urbano Consolidato Auc3 Via Depero

Proprietà: **Società Agrifin S.p.A.**, con sede in Formigine, Via Quattro Passi n. 69 (P.I. 01030110363)

Foglio 39 - mappali nn. 113 - 151 - 162 - 163 - 403 - 404 - 339/24 - 340 - 341/33 - 344 - 347

Proprietà: **Bertolani Annamaria** residente in _____, Via _____ n. _____ (C.F. _____)

Foglio 39 - mappale n. 161

Immobile P.zza De Gasperi n. - Formigine

Proprietà: **Società Agrifin S.p.A.**, con sede in Formigine, Via Quattro Passi n. 69 (P.I. 01030110363)

Foglio 30 mappale 421 sub. 40 parte

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 dei parametri indicati nelle tabelle sottostanti per l'attuazione dell'ambito Auc3 posto Via Depero a Formigine, secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici allegati come di seguito meglio specificato.

Ambito Auc3 Via Depero

Superficie Fondiaria	(Sf)	mq. 2.275
Superficie Utile e usi ammessi	(Su)	mq. 450 complessivi usi a1
Superficie Permeabile	(SP)	30% Sf
Numero piani	(NP)	max n. 3 (PT + 2)
Interventi ammessi		NC nel limite massimo della Su sopraindicata

Numero U.I. complessive		max n. 2
Ulteriori indici e parametri		Vedi NTA del PUA e norme RUE

Calcolo contributo di sostenibilità e permuta del valore

Valore ante variante terreni

Sf mq. 2.275 x 15 €/mq. = **€ 34.125**

SU = mq. 450

Valore SU = mq. 650 €/mq

Valore post variante

mq 450 x 650 €/mq. = **€ 292.500**

Calcolo Contributo di Sostenibilità

€ (292.500 – 34.125)/2 = **€ 129.187,5**

Calcolo monetizzazione 50% parcheggi di U1

€ (123,40 x 2 x 25) = **€ 6.170**

Calcolo monetizzazione mancata cessione area ERS

€ (2.275 x 20%) = 455 mq

€(455 x 25) = **€ 11.375**

Sommano

€ (129.187,5 + 6.170 + 11.375) = **€ 146.732,5**

Ipotesi compensazione

Superficie commerciale immobile p.zza De Gasperi = **mq. 78,38**

Valore mercato prudenziale immobili con caratteristiche simili (zona centro storico) = **€ 1.900 €/mq**

Calcolo

78,38 x 1.900 €/mq = **€ 148.922**

Le parti danno concordemente atto che il valore dell'immobile ceduto all'Amministrazione, come da proposta, compensa integralmente il valore del Contributo di Sostenibilità dovuto ai sensi della normativa vigente e nulla è dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale)

Obblighi dei Proponenti

A fronte dell'inserimento nella Variante n.2 al Piano Operativo Comunale 2017 (POC), con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), della potenzialità edificatoria come sopra riportata, i Proponenti accettano di assumere i seguenti impegni in permuta del valore del Contributo di Sostenibilità dovuto ai sensi del POC vigente:

- cessione all'Amministrazione Comunale entro 6 mesi dalla data di approvazione della Variante n. 2 al POC 2017 (e comunque non oltre il 31/12/2022) dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 30 mappale 421 sub 40 parte (cfr. planimetria allegato n. 3) sito in P.zza De Gasperi n. 2, opportunamente separato dall'attuale maggiore consistenza e completato in ogni sua parte (servizi igienici autonomi, pareti divisorie, impianto elettrico e di illuminazione, ecc), funzionalmente e impiantisticamente autonomo al fine di essere immediatamente utilizzato senza ulteriori oneri a carico dell'Amministrazione Comunale stessa; in merito i proponenti si impegnano ad elaborare preventivamente all'esecuzione delle opere necessarie specifico progetto esecutivo in accordo con i preposti uffici comunali;
- corresponsione del valore delle aree necessarie alla realizzazione di n. 2 posti auto di urbanizzazione primaria per complessivi € 6.170;
- corresponsione del valore riferito alla mancata cessione dei terreni per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale per complessivi € 11.375;

Ulteriori obblighi a carico dei Proponenti

I proponenti si obbligano altresì:

- alla realizzazione, previo presentazione di apposito titolo abilitativo, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per i lotti di nuova edificazione comprensivi di: n. 2 parcheggi di urbanizzazione primaria, sottoservizi, sostituzione di lampade pali di pubblica illuminazione con nuove di tipo a LED, asfaltatura delle strade del comparto, segnaletica verticale e orizzontale, altro necessario;
- ad 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 ai precedenti punti;
- 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 delle opere;
- a sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.
- a corrispondere la quota parte residua del contributo di costruzione all'atto del ritiro del PDC dei fabbricati, intendendo già assolti gli oneri di urbanizzazione secondaria.

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 tabella precedentemente riportate in seguito alla procedura di variante di cui in precedenza;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della L.R. 20/2000 entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque entro non oltre il 31/12/2021.

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 la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 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 Soggetti proponenti;
- Elaborati grafici e tecnico-amministrativi:
 - Estratti di mappa catastale: allegato n. 1
 - Planimetria individuazione dei lotti e parcheggi: allegato n. 2
 - Planimetria immobile p.zza de Gasperi n. 2 e documentazione fotografica: allegato n. 3

FIRMA

Per il **COMUNE DI FORMIGINE**
arch. Alessandro Malavolti

Per i **PROPONENTI**
dott. Paolo Zini

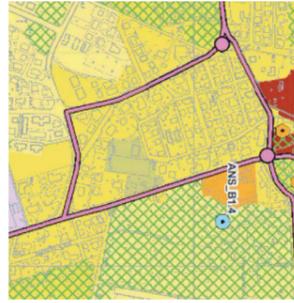
sig.ra Annamaria Bertolani



ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO DI PSC



FERRARESI STUDIO TECNICO

COMUNE DI FORMIGINE
PROVINCIA DI MODENA

- ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AD ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. n° 18 L.R. n° 20/2020

PLANIMETRIA GENERALE
STATO DI PROGETTO

RICHIEDENTE:
AGRIFIN spa
Sig. Bertolani Annamaria

UBICAZIONE E RIFERIMENTI
CATASTALI:
- FORMIGINE (Mo) -
- Via Gardini Sud
- Foglio n° 39 Mappali n° 113-131-181-182
183-403-404

IL TECNICO:

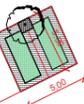
DATA: 05-11-2021

Via Radici in Piano n° 15/A 41049 Sassuolo (MO) Tel. 0536-81.22.64
E-Mail: info@ferraresistudiotecnico.com Web Site: WWW.FERRARESISTUDIOTECNICO.COM

TAVOLA UNICA



LEGENDA

-  Viabilità attuale
-  Parcheggi attuali
-  Parcheggi in progetto
-  Verde pubblico attuale
-  Verde privato attuale
-  Verde privato in progetto
-  Marciapiedi attuali
-  Marciapiedi privati in progetto
-  Fabbricati realizzati
-  Fabbricati in progetto
-  Viabilità interna privata in progetto
-  Limite area d'intervento

Linea di rispetto stradale mt. 7.50 dal ciglio stradale di Via Gardini

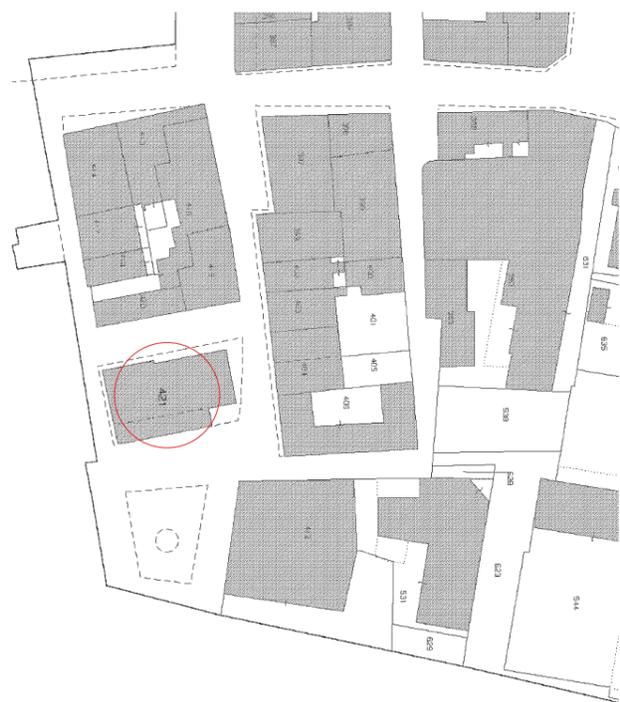
Ciglio stradale di via Gardini



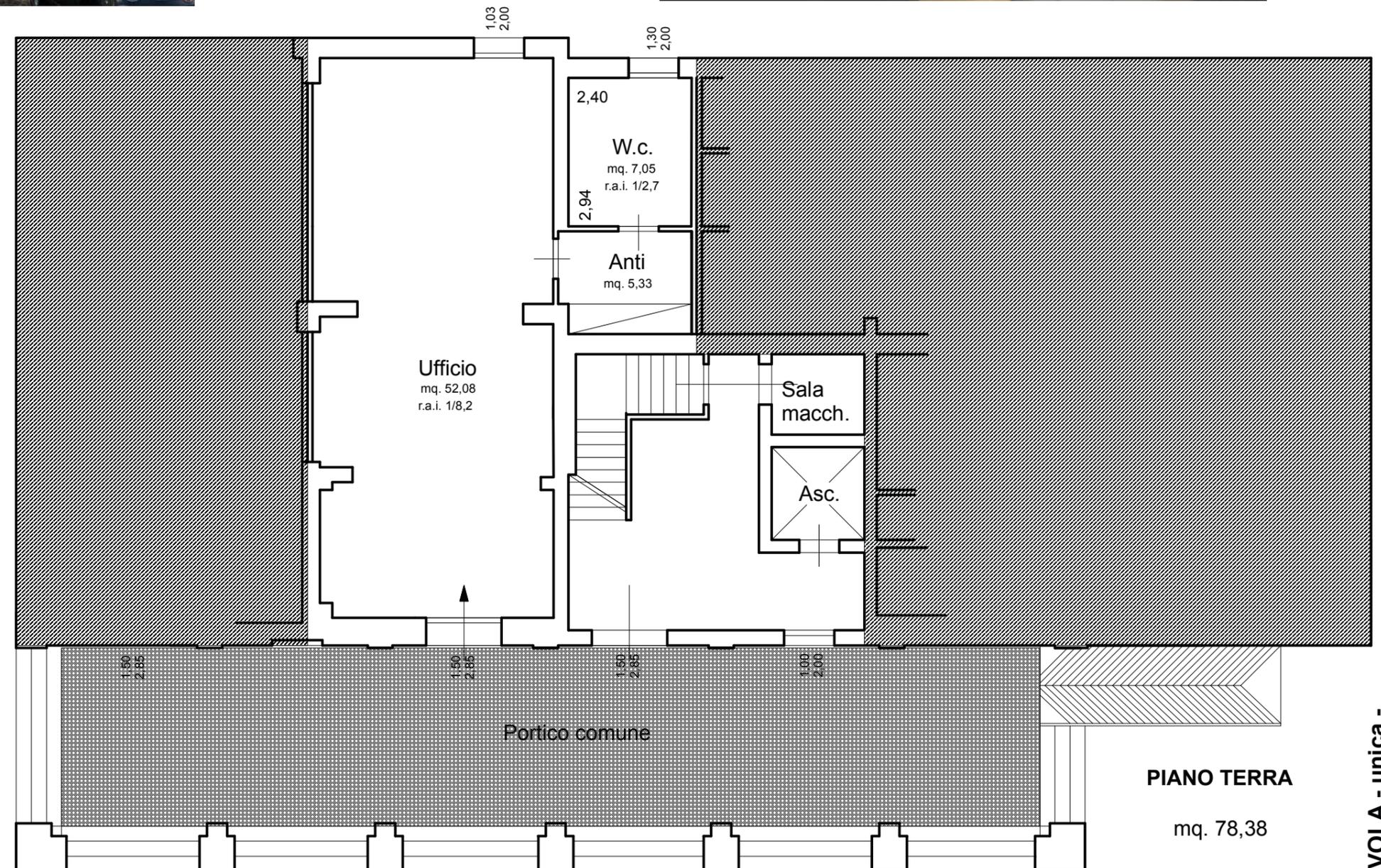
VISTA SU P.ZZA
A. DE GASPERI



VISTA INTERNA
DEL LOCALE



ESTRATTO DI MAPPA



PIANO TERRA

mq. 78,38

TAVOLA - unica -



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. 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017 (P.O.C.) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

In data _____ alle ore _____ presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia n°26, 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 Sigg.ri:

arch. Malavolti Alessandro domiciliato per la carica presso il Comune di Formigine, il quale dichiara di intervenire al presente Atto non in proprio, ma nell'esclusivo nome, conto ed interesse del Comune di Formigine, con sede in Via Unità d'Italia n°26, Codice Fiscale e P. IVA 00603990367 e ciò nella sua qualità di Dirigente dell'Area "Programmazione e Gestione del Territorio", di seguito anche indicata come "**Amministrazione Comunale**";

dott. Bonati Fabrizio, nato a _____ il _____, C.F. _____, il quale interviene in nome e per conto della società "Parco dei Cedri Srl" con sede in Carpi Via Pisacane n. 2 (P.I. 03098770369) in qualità di Legale Rappresentante e Vice Presidente della medesima, d'ora in poi denominato anche "**Società Proponente**",

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 dell'area individuata dagli strumenti urbanistici vigenti come "ambito per funzioni integrate RUR4 – Golf Frazione di Colombaro" da attuarsi mediante Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

Premesso che:

- La società Parco dei Cedri Srl è proprietaria di un'appezzamento di terreno edificabile avente una Superficie Fondiaria (Sf) di mq 22.164 e Superficie Utile (Su) di mq 6.069, posto all'interno dell'ambito per funzioni integrate denominato "Golf Frazione di Colombaro" destinato alla realizzazione di una Residenza Turistico-alberghiera (RTA);
- il comparto all'interno della quale è posta l'area edificabile è stato attuato tra il 2001 ed il 2011 mediante Piano Particolareggiato denominato "Golf di Colombaro - Comparto D3.2" la cui convenzione ha avuto termine in data 21 novembre 2011;

- le dotazioni territoriali (U1 e U2) previste dal Piano sono state realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con Determinazione dirigenziale n. 637 in data 25/11/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) disciplina all'art. C.3.6.6 comma 5 le modalità di completamento del comparto in oggetto specificando che:
 "Per l'ambito con funzioni integrate residenza/golf individuato con la sigla RUR4 e denominato 'Golf Frazione di Colombaro' è ammesso un complesso turistico - ricreativo – sportivo, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nei progetti già approvati. Dopo la scadenza della convenzione urbanistica, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PUA. Modifiche alla disciplina dell'ambito possono essere introdotte previa approvazione di Variante al POC o strumento urbanistico equivalente";
- con successive istanze in ultimo riassunte dalla nota protocollo n. 19371 del 1 luglio 2021, la Società Proponente ha richiesto l'attivazione di una variante al Piano Operativo Comunale vigente (POC 2017) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) al fine di modificare la disciplina dell'ambito in esame finalizzata alla trasformazione di una parte dell'attuale potenzialità edificatoria per funzioni di tipo (a1) residenza come di seguito meglio illustrato;
- la richiesta di variante è motivata dall'impossibilità, accertata in reiterati tentativi da parte della Società Proponente, di ritrovare un concreto interesse da parte dell'attuale mercato di riferimento in merito alla realizzazione di una Residenza Turistico Alberghiera di tali dimensioni e caratteristiche a Colombaro;
- la società Parco dei Cedri Srl, consapevole della complessità della modifica urbanistica richiesta, propone una sostanziale riduzione della Superficie Utile (Su) oggi a disposizione ed una trasformazione solo parziale della potenzialità edificatoria residua;
- la società Parco dei Cedri Srl, propone altresì la permuta del valore del Contributo Sostenibilità, dovuto per la modifica alla disciplina urbanistica richiesta, con la realizzazione di una importante opera pubblica da realizzarsi su terreni in disponibilità della società stessa, consistente di fatto nel collegamento ciclabile tra la frazione di Colombaro e Montale Rangone lungo la S.S. 12 Nuova Estense;

Considerato che:

- la riduzione di potenzialità edificatoria proposta è di circa il 30%, ovvero Su max mq 4.248 in luogo dell'attuale SU max mq. 6.069;
- la potenzialità edificatoria residua verrebbe ulteriormente suddivisa per il 70% (pari a mq 2.974) a funzioni di tipo a1 (residenza) e per il 30% (pari a mq 1.274) a funzioni di tipo e1 (Residenza Turistico Alberghiera – RTA) mantenendo in tal modo in parte inalterata la disciplina vigente;
- il numero massimo dei fabbricati nei quali concentrare la potenzialità edificatoria per uso residenziale è pari a 8 per un massimo di n. 42 unità immobiliari;
- lo schema progettuale del PUA è stato sviluppato valorizzando il contesto naturalistico in cui si inserisce, ponendo particolare attenzione alle interconnessioni pedonali, alle aree di sosta e parcheggio, al contenimento dell'altezza dei sopraccitati fabbricati e soprattutto con inserimento di verde di alto fusto; gli stili tipologici appaiono inoltre coerenti con i borghi agricoli ristrutturati per materiali utilizzati e per la presenza di tetti a falde e volumi semplici;

- l'opera pubblica proposta in permuta al valore del contributo straordinario citato in premessa, rappresenta una "ricucitura" di percorsi ciclabili intercomunali di rilevante interesse pubblico per la cittadinanza formiginese e per la comunità di Colombaro in particolare;
- l'eventuale valutazione positiva dell'istanza da parte dell'Amministrazione Comunale appare coerente con gli obiettivi da essa perseguiti di potenziamento delle dotazioni territoriali, di contenimento della spesa pubblica;

Visti:

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 07.03.2013 e la variante n.1 al PSC approvata con delibera di C.C. n.68 del 26/07/2018;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 07.03.2013 e le successive varianti: n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 approvata con deliberazione del C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 approvata con delibera di C.C n. 64 del 30.06.2016; n. 4 approvata con deliberazione di C.C. n. 27 del 27/03/2018; n. 5 approvata con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; n. 6 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020; n. 7 approvata con deliberazione di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014; la variante n. 1 al POC 2014 approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; la variante n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018; il POC 2017 approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; la variante n. 1 al POC 2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020;
- l'articolo 5.5 "Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS_n)" delle norme di PSC in cui è riportato che gli ambiti ANS_3n "sono ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi ...
- l'art. 31 della citata L.R. 20/2000, con particolare riferimento al comma 1: Art. Piani urbanistici attuativi (P.U.A.): "I Piani urbanistici attuativi (P.U.A.) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal P.O.C. qualora esso stesso non ne assuma i contenuti..."

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.2 al Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), 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 n.2 al P.O.C. 2017 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:

Area per funzioni integrate "Golf Colombaro"

- **Proprietà Parco dei Cedri Srl** - con sede in Carpi Via Pisacane n. 2 (P.I. 03098770369)
Foglio 57 - mappali n. 165 - 168 - 169 - 172 - 176 - 178 - 179

Aree pista ciclabile SS.12 Nuova Estense

- **Proprietà Ternelli Erio** - C.F.
Foglio 53 - mappale n. 201 parte
- **Proprietà Parco dei Cedri srl** - C.F. e P.I. 03098770369
Foglio 53 - mappale n. 621
- **Proprietà Cozza Seble** - C.F.
Foglio 53 - mappali nn. 524 parte - 288 parte – 31 parte
- **Proprietà Aggazzotti Ettore** - C.F.
Foglio 53 - mappale n. 517 parte - 615 parte – 614 parte
- **Proprietà Giusti Claudio** - C.F.
Foglio 53 - mappale n. 600 parte
- **Proprietà Aggazzotti Rosanna** - C.F.
Foglio 53 - mappale nn. 605 parte - 606 parte
- **Proprietà Boni Ivano** - C.F.
Foglio 53 - mappale n. 604 parte

La società Parco dei Cedri dichiara di aver sottoscritto con le proprietà sopra richiamate appositi Contratti Preliminari di Compravendita finalizzati all'acquisizione dei terreni necessari alla realizzazione della ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone ed è pertanto autorizzata all'assunzione degli obblighi derivanti dall'approvazione del presente accordo.

Parametri ed indici urbanistico-edilizi assegnati

Il presente accordo è finalizzato al conferimento alle aree di proprietà della società Proponente della potenzialità edificatoria, degli indici e parametri indicati nelle tabelle sottostanti per la realizzazione di unità

immobiliari ad uso residenziale ed una Residenza Turistico Alberghiera secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici allegati e come di seguito meglio specificato.

Ambito per funzioni integrate Golf Colombaro

Superficie Territoriale/Fondiaria	(SF)	Mq. 22.164
Superficie Utile e usi ammessi	(SU)	max mq. 4.248 di cui: - max mq. 2.974 usi a1 (70% Su max) - max mq. 1.274 usi e1 (30% Su max)
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Numero piani	(NP)	max n. 3 fuori terra (PT + 2) uso a1 max n. 4 fuori terra (PT + 3) uso e1
Numero Unità Immobiliari	(U.I.)	max n. 42 usi a1 max n. 1 usi e1
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE e NTA del PUA

Determinazione del Contributo Sostenibilità

A fronte dell'inserimento nella Variante n. 2 POC 2017 della potenzialità edificatoria, degli usi e del numero di unità abitative sopra riportate per l'area in oggetto, la Società Proponente accetta di cedere all'Amministrazione Comunale le aree in propria disponibilità poste in fregio alla S.S. 12 "Nuova Estense" (cfr. planimetria catastale allegato n. 2) e di realizzare sulle medesime, a proprie spese e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, una pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone così come descritto negli elaborati grafici allegati al presente accordo, a totale scomputo del Contributo di Sostenibilità, come di seguito calcolato:

Valore ante variante:

- Potenzialità edificatoria attuale: **mq 6.069** totalmente destinate a funzioni di tipo **e1**
- Valore di riferimento funzione di tipo alberghiero Colombaro (RTA): **250 €/mq**
calcolo: $6.069 \times 250 \text{ €/mq} = \mathbf{1.517.250 \text{ €/mq}}$

Valore post variante:

- Potenzialità edificatoria post variante: **mq. 2.974** funzioni tipo a1
mq. 1.274 funzioni tipo e1
- Valore di riferimento funzione di tipo residenziale Colombaro (zona Golf): **600 €/mq**
- $(2.974 \times 600 \text{ €/mq}) + (1.274 \times 250 \text{ €/mq}) = \text{€ } (1.784.400 + 318.500) = \mathbf{\text{€ } 2.102.900}$

Valorizzazione netta: $\text{€ } (2.102.900 - 1.517.250) = \text{€ } 585.650$

Valore area mancata cessione ERS (20% SF usi a1): mq. 3.162

- $\text{mq } 3.162 \times 25 \text{ €/mq} = \text{€ } 79.050$

Contributo di Sostenibilità (50% del valorizzazione immobiliare calcolato sulla superficie utile destinata alla funzione tipo a1 + monetizzazione mancata cessione area aree ERS)

- $\text{€ } (585.650 \times 50\%) + \text{€ } (79.050) = \mathbf{\text{€ } 371.875}$

Il costo preventivato dalla Società proponente per la realizzazione della pista ciclabile comprensivo del valore delle aree ($\text{€ } 358.104 + \text{€ } 16.314$) ed al netto di iva, spese tecniche e imprevisti e spese notarili così come descritte nel quadro economico facente il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica allegato al presente accordo ammonta ad **€ 374.418** e compensa integralmente il valore del Contributo di Sostenibilità.

Obblighi della Società Proponente

La Società Proponente conferma la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante n. 2 al POC 2017 della modifica alla disciplina urbanistica vigente ed in luogo del pagamento del Contributo Sostenibilità senza ulteriori spese e o compensazioni a carico del Comune di Formigine, l'assunzione dei seguenti impegni:

- a cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della stipula della convenzione del PUA approvato le aree destinate alla realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone descritta negli elaborati grafici allegati al presente accordo;
- a realizzare **entro 15 mesi** dall'approvazione della suddetta variante e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, la pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone 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 dalla Società Proponente, si impegna ed obbliga:

- ad attribuire alle aree di proprietà dei Proponenti la potenzialità edificatoria, gli indici e parametri indicati nelle tabella precedentemente riportate;
- a sottoporre al Consiglio Comunale l'adozione della Variante n. 2 al POC 2017 ai sensi della L.R. 20/2000 oggetto del presente accordo entro il 31/12/2021.

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 della Società Proponente 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 n. 2 al POC 2017 nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo;
- laddove la società 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 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 della Società Proponente;
- Elaborato grafici e tecnico-amministrativi: allegati
 - Estratto di mappa catastale: allegato n. 1
 - Planimetria progetto ciclabile: allegato n. 2
 - Planivolumetrico area intervento: allegato n. 3

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

per **la PROPONENTE**

 LIMITE AREA EDIFICABILE
 RESIDENZE SU.MQ 2.974 N. 38 ALLOGGI
 RESIDENZA TURISTO ALBERGIERA SU.MQ 1.274 N. 34 CAMERE



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

data **Ottobre 2021**
 scala **1 : 1000**

30,00

