



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

STESURA CONTRODEDOTTA

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. 123 del 16/12/2021

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*



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

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

- il Signor **CARCANGIU GIANPAOLO**, nato a _____ il _____, Codice fiscale _____, residente a _____ in Via _____);

promotore dell'Accordo e titolare delle aree di intervento come più oltre definito, (denominato d'ora in poi Soggetti proponenti);

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

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

Premesso che:

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

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

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

Considerato che:

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

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

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

SI CONVIENE

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

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

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

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

3) curare, a totale propria cura e spese:

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

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

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

6) effettuare la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree di urbanizzazione relative all'intervento e di quelle dei due lotti da destinare alla realizzazione di alloggi residenziali, contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Permesso di costruire;

7) Ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento in parola.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

1) ad attribuire alle aree di proprietà del soggetto proponente CARCANGIU GIANPAOLO inserite dal vigente PSC nell'ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE come ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC, diritti edificatori a destinazione residenziale per un totale di **3.300 mq**, dei quali **1.650 mq** attribuiti ai lotti previsti in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto sopra stabilito;

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

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

1) il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sulla base della determinazione di Giunta Comunale n. 43 del 21 marzo 2014; l'Accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale del POC, e della conferma delle sue previsioni nello strumento approvato.

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

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

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

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

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

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

8) nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto sarà



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

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

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

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

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

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE

Il Dirigente Arch. Bruno Marino

.....

I SOGGETTI PROPONENTI



Proposta n. 27

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



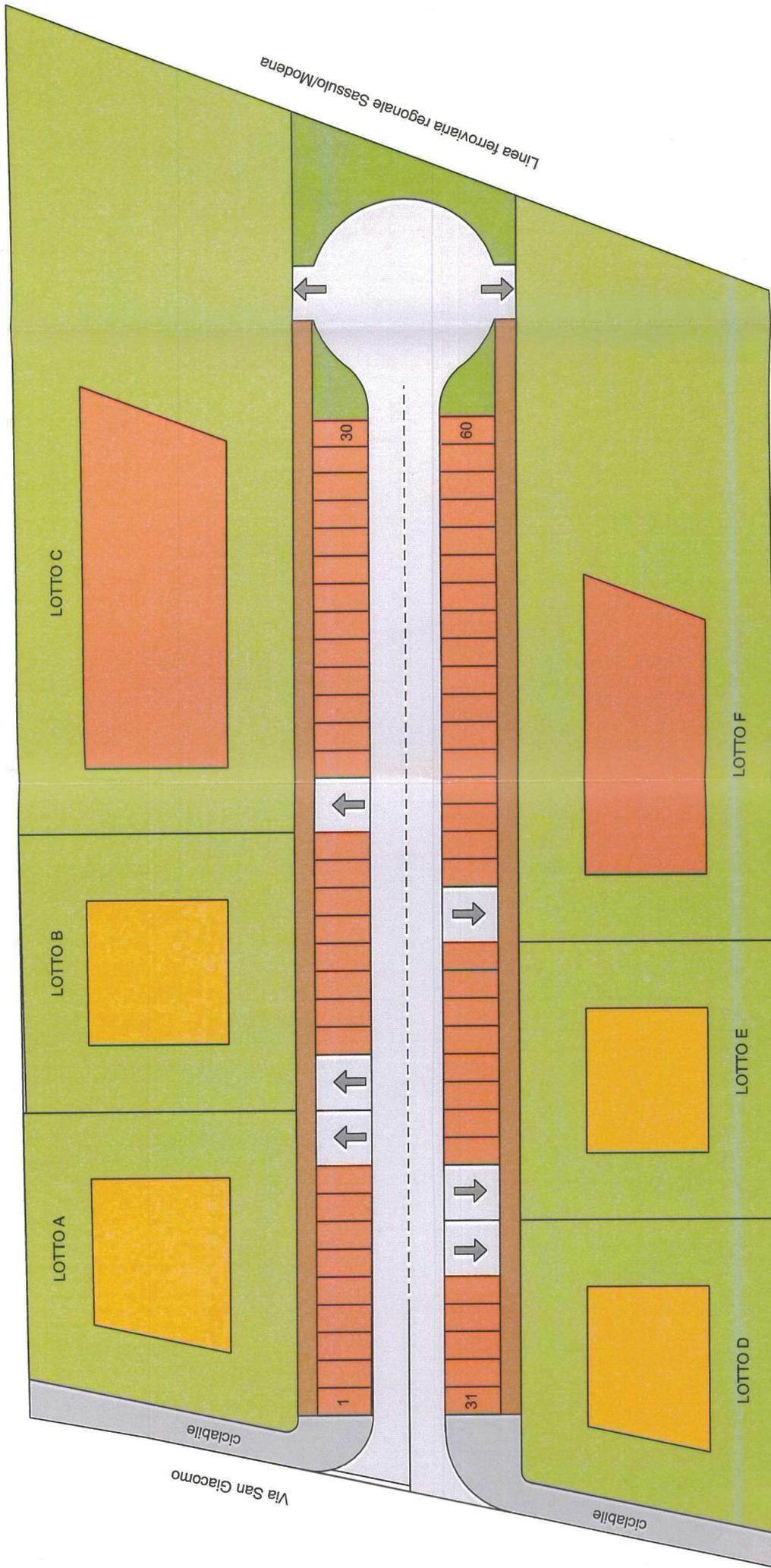
POC

Individuazione su ortofoto AC

AUC-C4 - San Giacomo



Individuazione dell'ambito o sub-ambito inserito nel POC



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



**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 E DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000,
TRA IL COMUNE DI FORMIGINE E CARCANGIU GIANPAOLO, PROPRIETARIO DEGLI
IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO, INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE
DELLA VARIANTE n.1 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE REDATTO AI SENSI DELL'ART.
30 DELLA L.R. 20/2000**

In data 27/06/2016 alle ore 15.00 presso la sede Municipale di Formigine via
Via dell'Industria 25, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della
Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti:

- il Signor **CARCANGIU GIANPAOLO**, nato a _____ il _____, Codice fiscale
_____, residente a _____ in Via _____;

promotore dell'Accordo e titolare delle aree di intervento come più oltre definito, (denominato d'ora
in poi Soggetto proponente);

- l'Arch. **ALESSANDRO MALAVOLTI**, nato a _____ il _____, il quale interviene in nome e
per conto dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica territorio
e sviluppo economico del Comune di Formigine (d'ora in poi denominato anche Amministrazione
Comunale);

per la sottoscrizione della parziale modificazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R.
n.20/2000 a ridefinire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree di proprietà
del Soggetto proponente, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione
comunale attraverso la formazione della variante n.1 del Piano Operativo Comunale (POC);

Premesso che:

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

- con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013 è stata approvata la 1 Variante al RUE, in vigore dal 18/12/2013;
- con delibera di Consiglio Comunale n.92 del 11/12/2014 è stata approvata la 2 Variante al RUE, in vigore dal 14/01/2015;
- con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 25.02.2016 è stata adottata la 3 Variante al RUE;
- con delibera di Consiglio Comunale n.93 del 11/12/2014 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, in vigore dal 14/01/2015;
- il Sig. CARCANGIU GIANPAOLO è proprietario di immobile censito al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 30, mappale 16; tale area, posta a Formigine, ha una consistenza complessiva di circa 8.320 mq;
- l'area sopra descritta, collocata a confine tra via San Giacomo e la ferrovia, del Comune di Formigine, è individuata dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC _C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE come ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- l'Amministrazione comunale per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/06/2013 e successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/09/2013 di proroga dei termini si è proceduto all'approvazione dell' "AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PROPOSTE RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)", pubblicato dal 25/06/2013 a tutto il 18/10/2013;
- l'Amministrazione comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici da perseguire con il primo POC, i seguenti:
 - la razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità e delle infrastrutture viarie, sia carrabili che ciclopedonali;
 - la riqualificazione delle aree urbane e della rete commerciale coerentemente con gli obiettivi del POIC;
 - la riqualificazione/recupero delle aree urbane dismesse;
 - la riqualificazione/riconversione di particolari ambiti urbani individuati all'interno del territorio urbanizzato, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo mediante l'attuazione di nuovi ANS;

- la riqualificazione /sviluppo dell'ERS (edilizia residenziale sociale);
- le manifestazioni di interesse e le proposte dei soggetti di cui al Capo 3 dell'Avviso "Ambiti di riferimento, direttive e obiettivi specifici fissati dal PSC per le aree ammesse a POC", dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- il Soggetto proponente in data 18.03.2014 prot. n.5485 ha presentato una manifestazione di interesse - proposta di inserimento nel primo POC, annoverata al N°27;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/01/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC";
- a partire dal novembre 2013:
 - tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;
 - sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione comunale;
 - sono stati convocati i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
 - sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
 - sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del "contributo di sostenibilità" per i Soggetti proponenti che hanno confermato la volontà di partecipare alla formazione del primo POC;
 - il Soggetto proponente in data 18.03.2014, prot. 5526 ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC tra quelle ammesse dal PSC e il conseguente conferimento dei diritti edificatori, con efficacia della durata di cinque anni), i seguenti impegni:
 1. Concorrere alla realizzazione (anche indirettamente mediante contributo economico) di dotazioni territoriali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, per un importo di **1.287.000 €** (unmilione duecentoottantasettemila/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) e totalmente assolto attraverso la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di **due** lotti urbanizzati, completi di tutte le dotazioni territoriali, per una Sf complessiva pari a **3.210 mq** e Su pari a **1.650 mq** da destinarsi alla realizzazione di **alloggi**; I lotti sono identificati nello schema progettuale allegato con le lettere "C" ed "F"

2. Presentare all'Amministrazione comunale il Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento in parola entro il termine massimo di dodici mesi dall'approvazione del POC;
3. Effettuare la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree di urbanizzazione relative all'intervento e di quelle dei due lotti da destinare a residenza contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Permesso di costruire;
4. Ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento in parola;
5. Attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza.

Considerato che:

- l'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:
"Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità"
- l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/2000:
" Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero
b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato l'intervento proposto sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata;
- che pertanto il soggetto proponente CARCANGIU GIANPAOLO, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dalle suddette linee guida del conferimento di diritti edificatori pari a **1.650 mq.** di Su a destinazione residenziale su una **Sf di mq. 2.430** circa (sub-ambito di intervento privato i cui lotti sono identificati nello schema progettuale allegato con le lettere "A"; "B"; "D" ed "E"), a fronte della cessione a titolo gratuito all'Amministrazione

comunale di aree a destinazione residenziale fino alla concorrenza del “contributo di sostenibilità” pari ad **Euro 1.287.000**, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e delle dotazioni collettive. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di Permesso di costruire convenzionato per l’assetto urbanistico del sub-ambito di intervento privato;

- che il Soggetto proponente CARCANGIU GIANPAOLO ha dichiarato di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall’Amministrazione Comunale per l’assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte;

Premesso altresì che:

- In data 11/04/2016 con lettera prot. 7753, il Soggetto proponente ha fatto richiesta di variante al Piano Operativo Comunale proponendo la possibilità di modificare l’articolazione planimetrica delle opere di urbanizzazione primaria nonché le dimensioni dei lotti oggetto di edificazione e di cessione all’Amministrazione Comunale. In particolare si propongono le seguenti modifiche:

Sf lotti liberi A, B, D, E = 2.867,87 mq (anziché 2.430 mq come nel precedente accordo)

Sf lotti in cessione C, F = 2.349,30 mq (anziché 3.210 mq come nel precedente accordo).

Il soggetto proponente corrisponderà all’Amministrazione Comunale, all’atto di stipula del Permesso di Costruire Convenzionato, l’importo complessivo di Euro 23.500 come indennizzo per la minor consistenza territoriale ceduta.

- Successivamente in data 13/06/2016 con lettera prot. n. 12750 il soggetto proponente ha integrato la precedente richiesta di variante chiedendo di aumentare il numero di alloggi realizzabili nei lotti denominati A, B, D, E prima previsti in 12 unità, di ulteriori 2 alloggi per un totale complessivo di 14, fermo restando la Su complessiva assegnata pari a 1650 mq. A compensazione economica di tale possibilità il soggetto proponente manifesta la volontà di corrispondere all’Amministrazione Comunale un ulteriore contributo pari a Euro 25.000, precisando altresì che saranno realizzati 75 parcheggi di cui almeno due per disabili così come da scheda planimetrica allegata (cfr. allegato A), anziché 60 come precedentemente previsto, in riferimento alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici.

Il nuovo schema individua in modo vincolante la collocazione e la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria, mentre resta indicativo nell’individuazione dei fabbricati all’interno dei lotti che saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti e fatti salvi i diritti di terzi.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

SI CONVIENE

IL SOGGETTO PROPONENTE per se, successori ed aventi causa, dichiara di accettare, in ordine alla variante n.1 del Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla scheda di sintesi che sarà recepita nella variante n.1 di POC, nonché allo schema planimetrico allegato al presente accordo (cfr. allegato A), precisando che lo schema planimetrico sarà vincolante per quanto riguarda la collocazione, consistenza e articolazione delle opere di urbanizzazione, mentre sarà solamente indicativo per l'individuazione dei fabbricati all'interno dei lotti che dovranno essere realizzati in conformità alle normative vigenti e fatti salvi i diritti di terzi. Il progetto sarà meglio definito nell'ambito del permesso di costruire convenzionato, che sarà rilasciato solo una volta divenuta efficace la suddetta variante n.1 di POC, e ad essa si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;

2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del contributo di sostenibilità, a corpo, pari a 1.287.000 €; tale contributo è da considerarsi assolto attraverso la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine ovvero alla società Formigine Patrimonio Srl (società patrimoniale interamente partecipata dal Comune di Formigine) di due lotti urbanizzati, completi di tutte le dotazioni territoriali, per una Sf complessiva pari a 2.349,30 mq anziché 3.210 mq come nel primo POC, da destinarsi alla realizzazione di alloggi. I lotti sono identificati nello schema progettuale allegato con le lettere "C" ed "F".

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

Il soggetto proponente dovrà inoltre corrispondere all'Amministrazione Comunale all'atto di stipula del Permesso di Costruire Convenzionato:

- un contributo dell'importo complessivo di € **23.500** come indennizzo per la minor consistenza territoriale ceduta;

- un contributo di € **25.000** a compensazione della possibilità di aumentare il numero di alloggi realizzabili da 12 a 14;

3) curare, a totale propria cura e spese:

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento richiesti ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima acustico; indagini richieste dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.).
 - b) l'individuazione delle necessarie mitigazioni e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell' area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;
- 4) eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti, eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi; a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;
- 5) presentare entro dodici mesi dall'approvazione della variante n.1 di POC un Permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento in parola, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;
- 6) effettuare la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree di urbanizzazione relative all'intervento e di quelle dei due lotti da destinare alla realizzazione di alloggi residenziali contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Permesso di costruire;
- 7) ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di costruire convenzionato relativo all'intervento in parola.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI OBBLIGA:

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

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

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

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nella variante n.1 di POC (allegato A);

- Copia del documento d'identità del rappresentante del Soggetto proponente (allegato B);
- Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento (allegato C).

FIRMA

p. IL COMUNE DI FORMIGINE

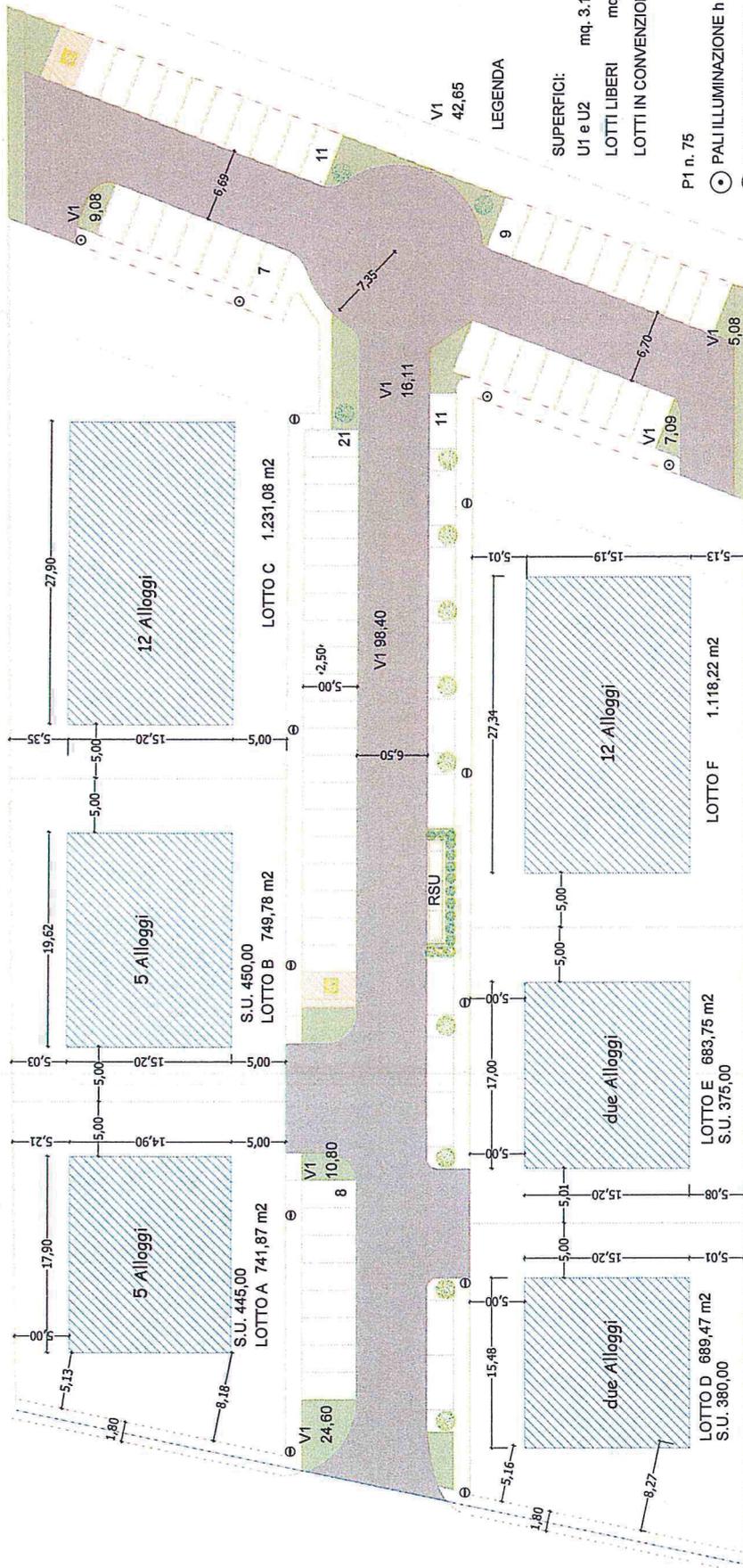
Il Dirigente

Arch. Alessandro Malavolti ...

I SOGGETTI PROPONENTI

POC variazione

LIMITE DI EDIFICAZIONE PER RISPETTO FERROVIA 30 MT.



LEGENDA
V1 42,65

SUPERFICI:
U1 e U2 mq. 3.105,83
LOTTI LIBERI mq. 2.864,87
LOTTI IN CONVENZIONE mq. 2.349,30

PI n. 75
● PALI ILLUMINAZIONE h 5.00 m.
⊖ PALI ILLUMINAZIONE h 9.00 m.

ALLEGATO A

LIMITE SEDE FERROVIARIA

Allegato C

Proposta 27 – modifica recepita nella variante n.1 di POC

DENOMINAZIONE AMBITO	AUC.C4 – San Giacomo
SUPERFICIE FONDIARIA	2.864,87 MQ
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI	1650 mq SU
USI AMMESSI	Residenza (14 alloggi)
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	Cessioni di due lotti per 2.349,30mq di SF, oltre a un contributo di Euro 48.500,00 (Euro 23.500+ Euro 25.000)
MODALITA' DI INTERVENTO	Diretto mediante permesso di costruire convenzionato



**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E
DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE
DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017
(P.O.C. 2017)**

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

CARCANGIU GIANPAOLO, promotore dell'Accordo e titolare delle aree di intervento come più oltre definito, denominato d'ora in poi Proponente

da una parte

MALAVOLTI ALESSANDRO, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 "Territorio e Sviluppo Economico" del Comune di Formigine d'ora in poi denominato anche Amministrazione Comunale dall'altra

per la sottoscrizione dell'accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. 241/1990 e ss. mm. e ii, finalizzato a definire gli indici e parametri urbanistico-edilizi sulle aree di proprietà del Proponente in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento di adozione del POC 2017.

Premesso che:

- con Deliberazioni Consiliari n. 8 e 9 del 07/03/2013 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Formigine, divenuti esecutivi il 24/04/2013;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013 è stata approvata la Variante n. 1 al RUE, in vigore dal 18/12/2013;
- con delibera di Consiglio Comunale n.92 del 11/12/2014 è stata approvata la Variante n. 2 al RUE, in vigore dal 14/01/2015;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 30/06/2016 è stata approvata la Variante n. 3 al RUE, in vigore dal 13/07/2016;
- con delibera di Consiglio Comunale n.93 del 11/12/2014 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, in vigore dal 14/01/2015;
- con delibera di Consiglio Comunale n.106 del 10/11/2016 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano Operativo Comunale (POC 2016), in vigore dal 30/11/2016;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 26/10/2017 è stata adottata la Variante n. 4 al RUE;
- il Proponente è proprietario di immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine al Foglio 30, mappale 686;

- il mappale sopra riportato è parte di un'area posta a Formigine, in confine tra via San Giacomo e la ferrovia Modena-Sassuolo, individuata dal vigente PSC come parte dell'ambito AUC_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare e dal vigente RUE come ambito AUC6 - Porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- tale area è stata inserita, in seguito alla manifestazione di interesse presentata dal Proponente in data 18/03/2014 - prot. n.5485, nel primo Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.93 del 11/12/2014;
- con istanza in data 11/04/2016 - prot. 7753, il Soggetto proponente ha fatto richiesta di variante al Piano Operativo Comunale proponendo la possibilità di modificare l'articolazione planimetrica delle opere di urbanizzazione primaria nonché le dimensioni dei lotti oggetto di edificazione e di cessione all'Amministrazione Comunale. In particolare venivano proposte le seguenti modifiche:
Sf lotti liberi A, B, D, E = 2.867,87 mq (anziché 2.430 mq come nel precedente accordo)
Sf lotti in cessione C, F = 2.349,30 mq (anziché 3.210 mq come nel precedente accordo).
- il Proponente a fronte dell'accoglimento della richiesta si impegnava a corrispondere all'Amministrazione Comunale, all'atto di stipula del Permesso di Costruire Convenzionato, l'importo complessivo di Euro 23.500 come indennizzo per la minor consistenza territoriale ceduta;
- in data 13/06/2016 con lettera prot. n. 12750, il Proponente integrava la precedente richiesta di variante chiedendo di aumentare il numero di alloggi realizzabili nei lotti denominati A, B, D, E prima previsti in 12 unità, di ulteriori 2 alloggi per un totale complessivo di 14, fermo restando la Su complessiva assegnata di 1650 mq; a compensazione di tale possibilità proponeva di corrispondere all'Amministrazione Comunale un ulteriore contributo pari a 25.000 Euro, quale importo desumibile dal valore di mercato immobiliare attuale, precisando altresì che sarebbero stati realizzati 75 parcheggi (di cui almeno due per disabili), anziché 60 come precedentemente previsto, in riferimento alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici.
- in seguito alla valutazione positiva delle suddette istanze, l'Amministrazione Comunale ha dato mandato di predisporre la Variante n. 1 al POC per l'inserimento delle modifiche e integrazioni richieste;
- con deliberazione di G.C. n. 87 del 16/06/2016 è stato approvato l'accordo integrativo stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 nell'ambito della formazione della variante;
- con deliberazione di C.C. n. 65 in data 30/06/2016 è stata adottata la Variante n. 1 al POC;
- con deliberazione di C.C. n. 106 in data 10/11/2016 è stata approvata la Variante n. 1 al POC;
- con deliberazione di C.C. n. 118 del 30/11/2016 in data è stato approvato il Permesso di Costruire Convenzionato relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto AUC.C4 nonché per la cessione al Comune di Formigine ed alla Formigine Patrimonio S.r.l. dei lotti edificabili in luogo del pagamento del contributo di sostenibilità concordato per l'attribuzione della capacità edificatoria;
- in data 23/01/2017 rep. n. 40952/13387 è stata stipulata la convenzione a ministero del Notaio Ruggiero Sguera;
- in data 26/04/2017 è stato rilasciato il PDC delle opere di urbanizzazione; i lavori sono attualmente in corso;
- in data 08/11/2017 il Proponente (congiuntamente al sig. Bonomi Mauro, prossimo acquirente) presentava nuova istanza al fine di aumentare il numero di alloggi complessivamente realizzabili di ulteriori 2, assegnando specificatamente questa capacità al lotto identificato nella Planimetria Generale di progetto con la lettera "E" per un totale complessivo su tutto il comparto di 16 alloggi, ferma restando la Su complessiva già assegnata in precedenza;
- a compensazione di tale possibilità propone di corrispondere all'Amministrazione Comunale all'atto del ritiro del Permesso di Costruire del fabbricato del lotto "E", un contributo pari a 25.000 euro, quale importo desumibile dal valore di mercato immobiliare attuale, oltre che provvedere alla monetizzazione in base alle tariffe vigenti di n. 4 posti auto di urbanizzazione primaria derivanti dall'incremento di carico urbanistico;

Considerato che:

- il comparto in attuazione costituisce di fatto una "ricucitura" urbanistica tra l'area denominata "ex Bonollo", presso la quale è stato recentemente inaugurato un nuovo supermercato, e l'area residenziale limitrofa al centro del capoluogo;
- all'interno del comparto medesimo il Comune di Formigine e la Formigine Patrimonio srl sono proprietarie di lotti edificabili a fini residenziali (lotti "C" ed "F");
- è interesse dell'Amministrazione Comunale che il programma edificatorio complessivo venga completato ai fini del consolidamento del valore immobiliare dei lotti suddetti;
- la richiesta avanzata dal proponente e dal potenziale acquirente consentirebbe di avviare l'intervento edilizio sul lotto "E";

per le motivazioni sopra riportate l'istanza è valutata tecnicamente conforme alla normativa vigente, di pubblico interesse e 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 del Piano Operativo Comunale denominato "P.O.C. 2017" quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.

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 del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Dati catastali

Le aree richieste in acquisizione dalla Proponente sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine come segue (cfr. allegato estratto di mappa):

Proprietà Carcangiu Gianpaolo

- **Foglio 30 mappale 686**

Obblighi del proponente

Il Proponente ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC 2017 delle proprie richieste, l'assunzione dei seguenti impegni:

- corrispondere all'Amministrazione Comunale all'atto del ritiro del Permesso di Costruire del fabbricato relativo al lotto identificato nella Planimetria Generale di progetto con la lettera "E", un contributo dell'importo complessivo di € 25.000 a compensazione della possibilità di aumentare il numero di alloggi realizzabili su tutto il comparto da 14 a 16 (ferma restando la Su complessiva già assegnata in precedenza), prevedendo questo beneficio di incremento specificatamente a favore del lotto "E" di cui sopra (cfr. allegato n. 1);
- a corrispondere altresì l'importo di € 23.340 relativo alla monetizzazione di n. 4 posti auto di urbanizzazione primaria in seguito all'aumento di carico urbanistico.

Obblighi dell'Amministrazione Comunale

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

- ad attribuire al comparto denominato AUC.C4 "S.Giacomo", n. 2 unità immobiliari aggiuntive rispetto a quelle definite con l'approvazione della Variante n. 1 al POC (da 14 a 16) assegnando il suddetto incremento specificatamente a beneficio del lotto "E" identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine al Foglio 30 mappale 686
- a sottoporre al Consiglio Comunale il POC 2017, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000, entro 30 gg. dalla sottoscrizione del presente Accordo

Ulteriori previsioni

- Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii., costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando 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 del Piano Operativo Comunale 2017 nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
- Laddove il Proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica; in caso di totale inadempimento saranno eliminate dal Piano Operativo Comunale 2017 le previsioni di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Elaborati allegati all'accordo

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- Elaborato grafico: allegato n. 1
- Estratto di mappa catastale: allegato n.2

FIRMA
per IL COMUNE DI FORMIGINE
Arch. Alessandro Malavolti

IL PROPONENTE
Dott. Gianpaolo Carcangiu

COMUNE DI FORMIGINE
Provincia di Modena

PUA di iniziativa privata denominato "COMPARTO FOGLIANI" per l'attuazione di un quartiere residenziale a Formigine, Via San Giacomo.

TAV I
Planimetria generale quotata
Scala 1:200

Proprietà:	Carcangiu Gianpaolo
Progettista:	Ing. Berselli Claudio
Direttore Lavori:	Geom. Bertoni Andrea

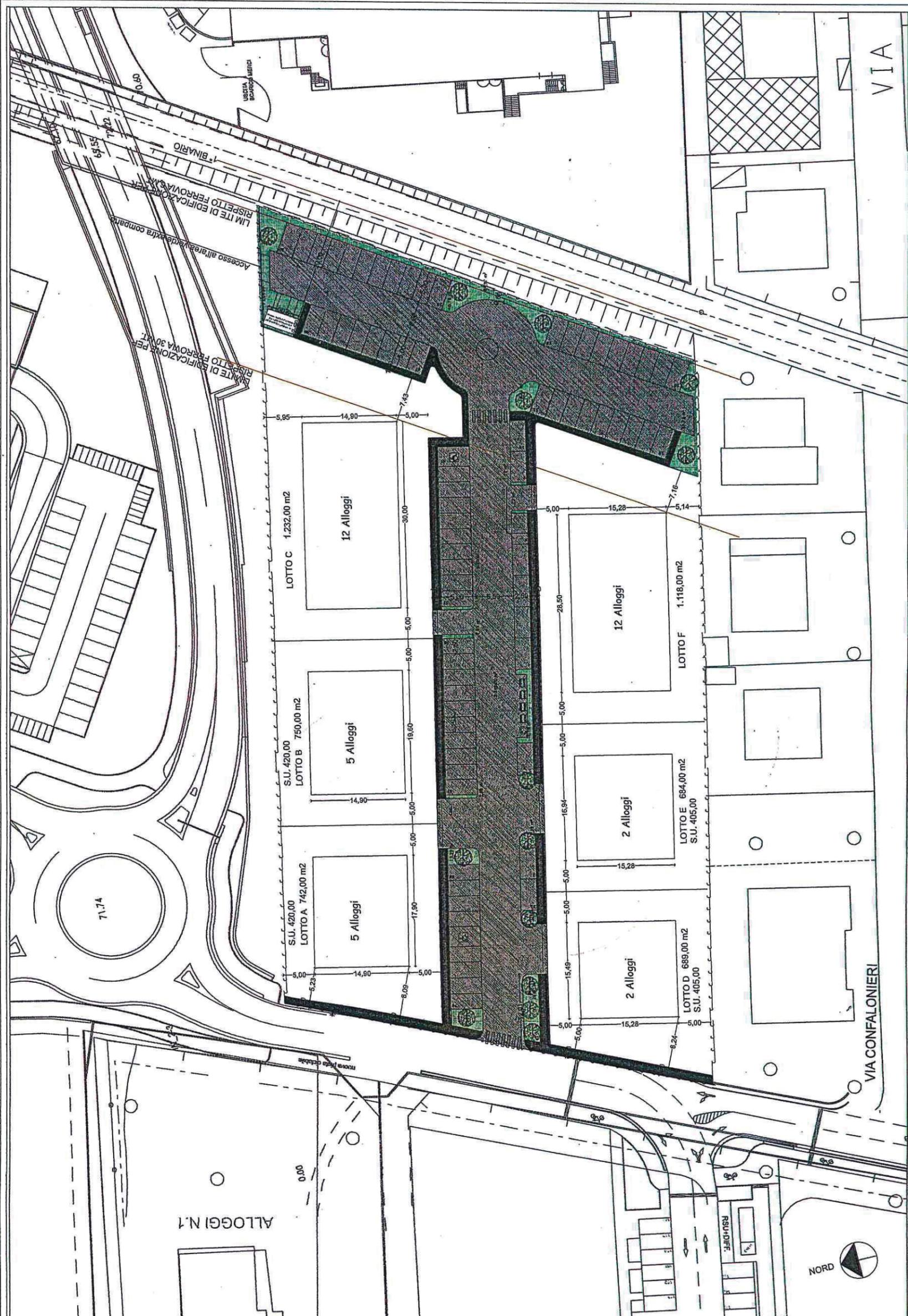
Spazio per Ufficio Tecnico:

DESCRIZIONE	PAGAMENTI E QUANTITÀ DIRITTI SPECIFICI	QUANTITÀ DI P.U.A.
SUP. P.U.A. NO.	8.320,00	8.320,00
SUP. RICADENTE IN ZONA AUC/CA	8.320,00	8.320,00
S.U. MQ.	3.300,00	3.300,00
VERDE PUBBLICO MQ.	AUC CA (da progetto)	319
PARCHEGGI DI MQ.	11.274,00 per mq. S.U. < 50 MQ. in P.A. abitato con S.U. < 50 MQ. N. 28 abitato con S.U. > 50 MQ.	
N. MAX. ML.	4 PIANI FUORI TERRA	4 PIANI FUORI TERRA

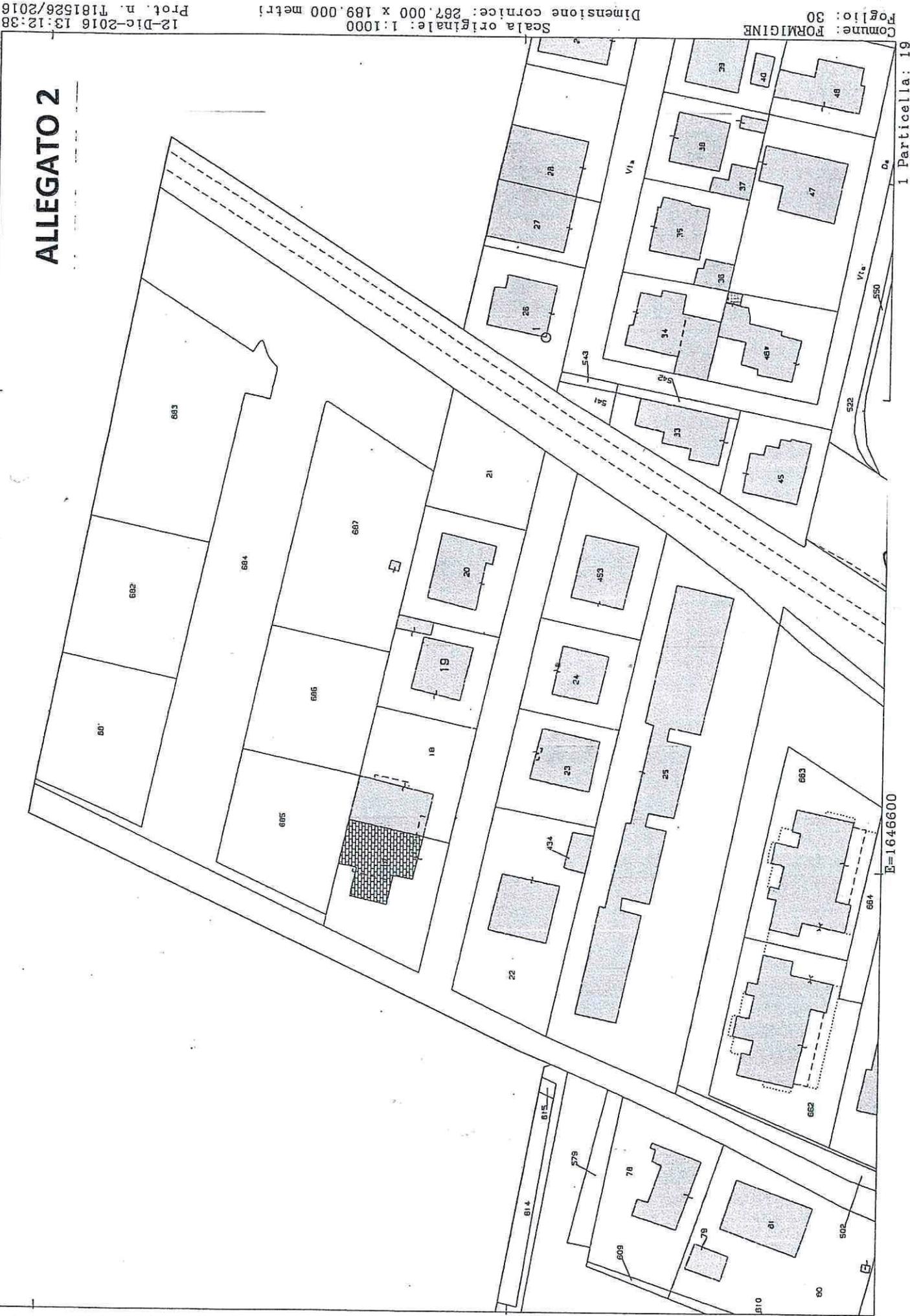
PROPRIETÀ	CARCANGIU GIANPAOLO
MAPPALE	16
SUP. (MQ.) CATASTALE	8.320,00
VERDE PUBBLICO DA RUE	—
VERDE PUBBLICO DI PUA	341
SUP. RICADENTE IN ZONA AUC/CA	8.320,00
SUPERFICIE PER VIABILITÀ E MARCIAPIEDI	2764,00
PARCHEGGI DI MQ. (p.a.)	76

LOTTE	A	B	D	E	C	F
S.U.	420,00	420,00	405,00	405,00	1850,00	
SUPERFICIE FONDARIA	742,00	750,00	689,00	684,00	1231,00	1118,00
H. Max (Piani fuori terra)	4	4	4	4	4	4
VERDE SUP. (MQ.) PARCHEGGI	222,80	225,00	205,70	205,20	369,30	335,40
N. ALLOGGI	5	5	2	2	12	12

LEGENDA	ASFALTO	PERCORSO DISABILI CON POSSIBILITÀ D'INVERSIONE DI MARCIA CARROZZINA	CORDONATE IN GRANITO	VERDE DI CESSIONE	SUPERFICIE PER VIABILITÀ



ALLEGATO 2



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

Comune: FORMIGINE
Foglio: 30

12-Dic-2016 13:12:38
Prof. n. T181526/2016

E=1646600

1 Particella: 19

N=4937900



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
DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017
(P.O.C. 2017)**

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

DON LAURO LONGAGNANI, in qualità di legale rappresentante della:

- **Fondazione Franchini Palmieri**, con sede in Formigine (MO) Frazione Magreta, Via Magellano n. 2, codice fiscale 00774830368,
- **Fondazione Muller**, con sede in Modena, via Falloppia n. 22 (MO) C.F. 80000990368,

d'ora in poi denominato anche "Proponenti" o "Attuatori",

da una parte

MALAVOLTI ALESSANDRO, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 "Territorio e Sviluppo Economico" del **Comune di Formigine**,

d'ora in poi denominato anche "Amministrazione Comunale"

dall'altra

per la sottoscrizione dell'accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. 241/1990 e ss. mm. e ii., finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio nell'ambito della predisposizione del P.O.C. 2017, sulle aree nella disponibilità dei Soggetti proponenti, in attuazione della Deliberazione di G.C. n. 175 del 01/12/2016.

Premesso che:

- con deliberazione C.C. n. 37 del 08.04.1999 è stata data autorizzazione al Servizio Progettazione Territoriale ed Urbanistica a redigere i progetti previsti nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area parrocchiale" a Magreta;
- con deliberazione G.C. n. 62 del 29.04.1999 i predetti piani venivano adottati;
- con deliberazione C.C. n. 51 del 02.07.2002 i predetti piani venivano approvati;
- con deliberazione G.C. n. 35 del 02.04.2003:
- si prendeva atto della dichiarata adesione delle proprietà all'attuazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta;
- si approvava, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 47/1978 e ss.mm. e ii., il progetto attuativo dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta;
- si dava mandato al competente Dirigente di perfezionare, di conseguenza, gli atti relativi al programma di attuazione e di provvedere successivamente alla stipula della Convenzione;

- la convenzione per l'attuazione dei predetti piani è stata stipulata in data 15.12.2003 con atto del notaio Giulio Dallari di Maranello rep. 106173, fasc. 27675, registrato a Sassuolo in data 30.12.2003 al n. 1344, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 12.01.2004 al n. 1012 reg. gen. ed al n. 784 reg. part.;
- con deliberazione C.C. n. 9 del 03.03.2005 è stata approvata variante ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, approvati con deliberazione C.C. n. 51 del 02.07.2002;
- con deliberazione G.C. n. 116 del 22.09.2005 si prendeva atto della dichiarata adesione delle proprietà all'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta come modificati con la suddetta deliberazione C.C. n. 9 del 03.03.2005;
- con deliberazione C.C. n. 99 del 16.10.2008 è stata approvata variante normativa ai suddetti piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta riguardante le fasi di realizzazione dei piani stessi;
- con deliberazione C.C. n. 79 del 28.10.2010 è stata approvata variante ai suddetti piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta;
- con deliberazione G.C. n. 21 del 17.02.2011:
- è stata approvata variante al progetto attuativo dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, come risultante ridefinito dagli elaborati di progetto approvati con deliberazione C.C. n. 79 del 28.10.2010;
- è stato preso atto della dichiarata adesione delle proprietà all'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, come da progetto attuativo modificato a seguito della deliberazione C.C. n. 79 del 28.10.2010;
- in data 25.05.2011 con atto del notaio Giulio Dallari di Maranello rep. 118757, fasc. n. 36252, registrato a Sassuolo in data 14.06.2011 al n. 1573, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 16.06.2011 al n. 17374 reg. gen. ed al n. 10979 reg. part. è stata stipulata l'integrazione alla convenzione urbanistica per P.P. denominato "Via Fossa - Area Parrocchiale";
- con deliberazione G.C. n. 55 del 28.04.2011 si prendeva atto del cronoprogramma, presentato dal soggetto attuatore, al fine di poter addivenire alla conclusione di tutte le fasi progettuali, rilascio titoli abilitativi e inizio lavori, entro e non oltre la data di scadenza della convenzione urbanistica dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta;
- con deliberazione G.C. n. 140 del 17.11.2011 è stata adottata variante ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, approvati con deliberazione C.C. n. 51 del 02.07.2002 e modificati con variante approvata con deliberazione C.C. n. 9 del 03.03.2005, e successive varianti (deliberazione C.C. n. 9 del 03.03.2005, deliberazione C.C. n. 99 del 16.10.2008 e deliberazione C.C. n. 79 del 28.10.2010);
- con deliberazione G.C. n. 105 del 15.07.2013 è stata controdedotta e approvata la variante ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, adottata con deliberazione G.C. n. 140 del 17.11.2011;
- con deliberazione G.C. n. 151 del 31.10.2013 si prendeva atto delle adesioni delle proprietà all'attuazione della variante e si approvava il relativo progetto;
- in data 12.11.2013 con atto del notaio Giulio Dallari di Maranello rep. 121302, fasc. n. 37852, registrato a Sassuolo in data 05.12.2013 al n. 1985, è stata stipulata integrazione alla convenzione urbanistica;
- la convenzione urbanistica sottoscritta, i cui termini sono stati prorogati "ope legis" di tre anni in forza dell'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 21.6.2013 n. 69 convertito, in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, ha terminato la propria validità in data 15.12.2016;

Considerato che:

- il programma edificatorio e di riqualificazione urbana oggetto della suddetta convenzione non è stato completato con particolare riferimento all'area ed ai fabbricati di P.zza Kennedy;

- gli Attuatori dei Piani Particolareggiati di cui sopra (Fondazione Don Giuseppe Franchini, Fondazione Muller) in data 01.12.2016 prot. 26803 hanno presentato istanza per attivare la predisposizione di uno specifico Piano Operativo Comunale (P.O.C.) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. al fine di autorizzare gli scriventi alla presentazione del PUA nel quale fossero recuperati i contenuti urbanistici dei citati Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica precedentemente approvati e loro varianti, ai fini della prosecuzione del programma sulle aree di intervento;
- le aree interessate sono attualmente classificate dagli strumenti urbanistici vigenti come segue:
 - o PSC: AUC_B - Ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti;
 - o RUE: AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento;
- le norme di PSC all'art. 5.2 "Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)", punto 7, disciplinano per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, che il RUE definisca gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo in generale interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA;
- le norme di RUE all'art. 4.2.3 "Interventi ammessi negli Ambiti Urbani Consolidati" punto 4, definiscono gli interventi ammissibili negli ambiti Auc3;
- la L.R. 24-3-2000 n. 20, con particolare riferimento all'art. 30 "Piano operativo comunale (P.O.C.)", commi 1 e 4 definisce che il P.O.C. programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità e che a tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1 il valore e gli effetti del P.U.A., ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.
- le aree all'interno del comparto sono in parte di proprietà pubblica ed in parte di proprietà privata;
- con comunicazione del 20.08.2015 prot. 18452 è stata presentata la fine dei lavori delle opere di urbanizzazione relative all'area di intervento di via Fossa, in riferimento alla pratica edilizia 19414/V1 e previste dalla convenzione urbanistica stipulata e successivamente integrata;
- in data 05.12.2015 con prot. 26307 è stato presentato il collaudo delle opere di urbanizzazione relative all'area di intervento di via Fossa;
- è stata effettuata la presa in carico delle aree e delle opere collaudate;
- con deliberazione G.C. n. 175 del 01.12.2016 l'amministrazione Comunale, valutato che l'area di P.zza Kennedy riveste particolare importanza per le attività socio-aggregative dei cittadini della frazione ed è quindi di pubblico interesse che la riqualificazione urbanistico-edilizia sia completata nel rispetto delle precedenti previsioni del piano particolareggiato ha autorizzato i richiedenti alla presentazione del PUA dando mandato agli uffici competenti di attivare la predisposizione di uno specifico Piano Operativo Comunale (P.O.C) denominato POC 2017;
- nel Luglio 2017 i soggetti proponenti hanno presentato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Considerato inoltre che:

la proposta presentata dai proponenti sommariamente prevede (cfr. allegato n. 1):

- la demolizione del fabbricato ad "L" prospiciente P.zza Kennedy e del fabbricato in disuso posto in adiacenza al torrente Fossa ambedue facenti parte del comparto "Area Parrocchiale";
- la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, con porticato continuo al piano terra, in posizione opposta rispetto all'edificio esistente;
- la realizzazione di un'ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall'edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est;
- la realizzazione di un'asse viario di collegamento tra la Via Vespucci e la rotonda posta all'intersezione tra Via Don Franchini e Via Marzaglia;
- la realizzazione di parcheggi, aree verdi e percorsi ciclopedonali adiacenti;

- il programma edificatorio dei lotti del comparto di "Via Fossa" può proseguire autonomamente poiché le relative opere di urbanizzazione sono state ultimate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale ad eccezione del lotto B "ex scout" la cui edificabilità è subordinata, come da precedente Piano Particolareggiato, alla demolizione dei fabbricati del comparto "Area Parrocchiale" prospicienti P.zza Kennedy;
- alcune unità immobiliari del fabbricato ad "L" sono affittate a terzi con particolare riferimento al corpo di fabbrica su lato Est della piazza;
- per agevolare la prosecuzione del Piano urbanistico, l'Attuatore propone di articolare le demolizioni e le costruzioni dei nuovi fabbricati **per stralci funzionali**, secondo tempistiche concordate con l'Amministrazione Comunale, come segue (cfr. allegato n. 2):
 - o **stralcio demolizioni 0 (SD0)**: comprendente l'edificio posto in prossimità del torrente Fossa (Foglio 9 mappale 154);
 - o **stralcio demolizioni 1 (SD1)**: comprendente la porzione dell'edificio ad "L" posto sul lato Sud di p.zza Kennedy, i corpi di fabbrica retrostanti destinati a garage e servizi ed una porzione del fabbricato denominato ex asilo (Foglio 9 mappali 157 – 394 – 163 parte);
 - o **stralcio costruzioni 1 (SC1)**: comprendente la maggior parte del nuovo edificio e delle relative opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla porzione di fabbricato prospiciente il lato sud e parte del lato ovest della costruenda piazza pubblica; parte delle unità immobiliari realizzate verranno destinate al trasferimento degli affittuari che nel frattempo non avessero trovato una diversa collocazione;
 - o **stralcio demolizioni 2 (SD2)**: comprendente la residua parte dell'edificio ad "L" posta su lato est dell'attuale P.zza Kennedy (Foglio 9 mappale 158);
 - o **stralcio costruzioni 2 (SC2)**: comprendente la porzione del nuovo fabbricato prospiciente la Via Don Franchini e ultimazione della nuova piazza pubblica e delle opere di urbanizzazione residue.
- la nuova piazza pavimentata, realizzata prevalentemente su terreno di proprietà degli Attuatori (cfr. allegato n. 3) viene proposta in permuta a parità di valore con l'area di proprietà del Comune di Formigine interessata dall'edificazione del nuovo fabbricato nel fase dello stralcio **SC2**; la formalizzazione della permuta mediante specifico atto pubblico potrà avvenire soltanto all'ultimazione dello stralcio demolizioni **SD2**;
- per consentire agli Attuatori di operare con maggiore disponibilità di risorse economiche, è stato altresì proposta la eliminazione di vincoli esistenti sul lotto B "ex scout" al termine dello stralcio **SD1**;

Valutato che:

- la riqualificazione urbanistica dell'area riveste primario interesse pubblico in considerazione della centralità territoriale del comparto e della vicinanza ai fabbricati scolastici e religiosi della frazione di Magreta;
- il PUA presentato rappresenta di fatto il completamento di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica precedentemente approvato;
- l'Attuatore (Fondazione Don Giuseppe Franchini e Fondazione Muller) operano, come previsto da loro Statuto, per scopi sociali;
- l'Attuatore ha proposto nel PUA, in osservanza della deliberazione di G.C. n. 175 del 01.12.2016, le medesime tipologie edilizie e funzioni già autorizzate con il precedente piano particolareggiato, migliorando nel contempo aspetti distributivi, funzionali e dotazionali oggi ritenuti maggiormente adeguati al contesto con particolare riferimento all'articolazione dei parcheggi pertinenziali interrati e alle dotazioni territoriali;
- l'asse viario di collegamento tra la Via Vespucci e la rotatoria posta all'intersezione tra la Via Don Franchini e la Via Marzaglia previsto a servizio del nuovo comparto genererà notevoli benefici anche alla mobilità complessiva della frazione;
- gli attuatori hanno altresì proposto la demolizione del fabbricato posto in adiacenza al Torrente Fossa, prevista nell'ambito delle attività dello stralcio **SD0**, entro il **31.03.2018** e il fabbricato posto su lato Sud di P.zza Kennedy previsto nell'ambito delle attività dello stralcio **SD1** entro **18 mesi** dalla data di approvazione del P.O.C.;

per le motivazioni sopra riportate il contenuto del P.U.A. è stato valutato tecnicamente conforme alla normativa vigente, di pubblico interesse, accoglibile da parte dell'Amministrazione Comunale e non dovuto il contributo di sostenibilità di cui alla L.R.-20/2000.

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 del POC con valenza di PUA, quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti. 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 del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Dati Catastali

Le aree oggetto del P.O.C. con valenza di P.U.A. sono censite al Catasto del Comune di Formigine come segue (cfr. allegato n. 4):

- Proprietà **Fondazione Don Giuseppe Franchini** con sede in Via Magellano 2, Magreta
Foglio 9 - mappali nn. 154, 158, 160 parte, 163 parte, 393, 394, 396, 576, 581;
- Proprietà **Fondazione Muller** con sede in Via Falloppia 22, Modena
Foglio 9 - mappale n. 157
- Proprietà **Comune di Formigine** con sede in via Unità d'Italia n. 26, Formigine
Foglio 9 - mappale n. 156 e tratto stradale di via Vespucci di circa mq. 1.418

Calcolo valore permuta aree

Le parti come sopra rappresentate si impegnano a permutare senza ulteriori oneri per l'Amministrazione Comunale al termine delle attività previste nella fase denominata **SD2**, la porzione di terreno priva di soprastanti fabbricati destinata alla realizzazione della nuova piazza pubblica e a ricevere in permuta a parità di valore la piena proprietà della porzione di terreno di proprietà del Comune di Formigine destinata alla costruzione di parte del nuovo fabbricato nell'ambito delle attività previste nella fase **SC1** (cfr. allegato n. 3); il valore delle aree oggetto di permuta risulta essere così determinato:

Sup. Fondiaria complessiva = **2.196 mq**

Su = **2.775 mq**

Superficie area proprietà comunale oggetto di permuta = **488 mq**

Superficie area proprietà Don Franchini = **2.052 mq**

Su area proprietà comunale riparametrata sulla Superficie Fondiaria complessiva = **617 mq**

Valori commerciali desumibili da P.O.C. vigente = **€ 550 - 450 mq/Su**

Valore medio = **€ 500 euro mq/Su**

Valore opere urbanizzazione (piazza pedonale pubblica compresi arredi fissi) = **150 euro/mq**

Valore area da cedere = € 617 x 500 = € 308.000

Valore area con opere realizzate = € 150 x 2.052 = € 307.800

Valore permuta aree approssimato: € 308.000 oltre oneri di legge

Obblighi del proponenti

I Proponenti si impegnano ed obbligano:

- ad attuare l'intervento edilizio secondo le modalità previste nel P.U.A. e nel rispetto delle tempistiche in esso riportate con particolare riferimento al programma delle demolizioni e costruzioni sopra riportate;
- a demolire il fabbricato posto in adicenza al Torrente Fossa, previsto nell'ambito delle attività dello stralcio **SD0**, entro il **31.03.2018** e il fabbricato posto su lato Sud di P.zza Kennedy, previsto nell'ambito delle attività dello stralcio **SD1**, **entro 18 mesi dalla data di approvazione del P.O.C.**;
- a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano ivi incluso parcheggi pubblici, le piste ciclabili, i collegamenti pedonali, la piazza pubblica pavimentata, le aiuole e le pertinenze, gli impianti tecnologici e quanto altro necessario a completare la riqualificazione dell'area secondo le modalità e finiture previste nel P.U.A. (cfr. allegato n. 5);
- a cedere, anche per stralci successivi, all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, entro 60 gg. dall'emissione del Certificato di Collaudo delle opere assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
- ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione;
- a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione ed il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;
- ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici preposti al rilascio dei pareri di competenza;

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 nella tabella sottostante al fine dell'attuazione del comparto secondo le indicazioni progettuali del P.U.A. presentato:

Superficie Territoriale	(ST)	10.511 mq.
Superficie Fondiaria	(SF)	2.196 mq.
Usi ammessi		a1 – a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5
Parcheggi pubblici primaria	(P1)	Usi residenziali e complementari alla residenza: 15 mq ogni 100 mq SU (1 posto auto = 25 mq)
Parcheggi pertinenziali riservati	(P3r)	Usi residenziale: 1 posto auto per alloggi con SU fino 50 mq 1,5 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq; Usi complementari alla residenza: 1 posto auto ogni 35 mq di SU
Parcheggi pertinenziali condominiali	(P3c)	Non richiesti (variante R.U.E. n.4 in adozione)

Superficie Utile	(Su)	2.775 mq
Superficie accessoria	(Sa)	60% Su
Superficie Permeabile	(SP)	non richiesta
Numero Piani	(NP)	max 3 + P.T.
Area per attrezzature e spazi collettivi	(U)	Usi residenziali e complementari alla residenza: 100 mq ogni 100 mq Su
Altri indici e parametri		Vedi norme RUE se non in contrasto con gli indici e parametri sopra riportati

- a consentire la presentazione del titolo edilizio per l'edificazione del "lotto B" facente parte dell'ex comparto di Via Fossa all'ultimazione delle attività previste nel primo stralcio demolizioni (SD1) per il quale si rimanda alla disciplina d'ambito di cui all'art. 3.2.6.21 - ambito AUC7.21 (via Fossa) adottato con deliberazione n. 81/2017 del 26/10/201;
- a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/200 del presente accordo entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione;

Ulteriori previsioni

- Il soggetto proponente per sè, successori ed aventi causa, dichiara di aver condiviso ed accettato le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di sopra descritte, in ordine al Piano Operativo Comunale con valenza di PUA di cui in premessa.
- Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e ii. e dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii., costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando 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 del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
- Eventuali proroghe ai termini previsti per l'attuazione delle attività indicate nel presente accordo potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale per cause di forza maggiore e/o di reale impedimento da parte dell'Attuatore;
- Laddove il Proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica; in caso di totale inadempimento saranno eliminate dal Piano Operativo Comunale le previsioni di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

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: allegati nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5

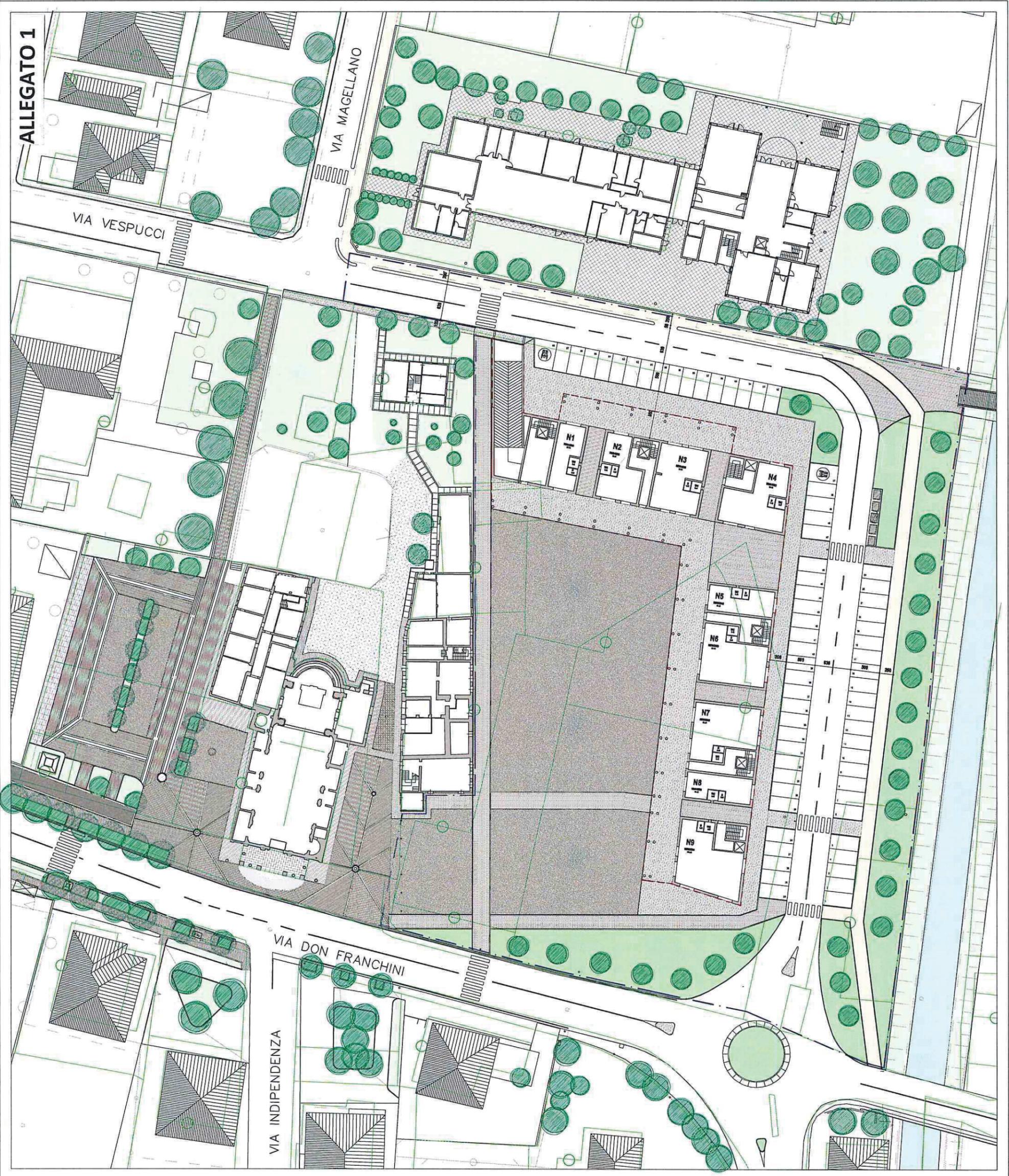
FIRMA

per IL COMUNE DI FORMIGINE

Arch. Alessandro Malavolti

I SOGGETTI PROPONENTI

Don Lauro Longagnani



COMUNE DI FORMIGINE MODENA

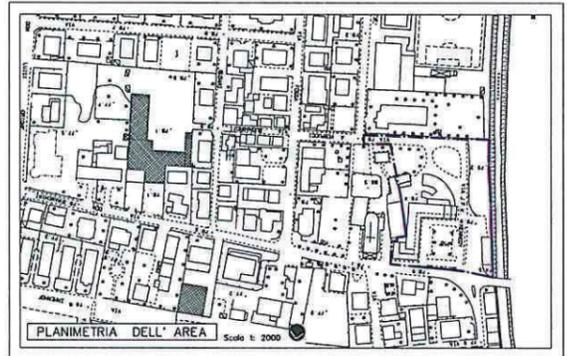
AREA 3 - TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA' E EDILIZIA PRIVATA
 PROPRIETA' : COMUNE DI FORMIGINE, FONDAZIONI D.G. FRANCHINI E MULLER
 PROGETTO : CLAUDIO FIORANI ARCHITETTO

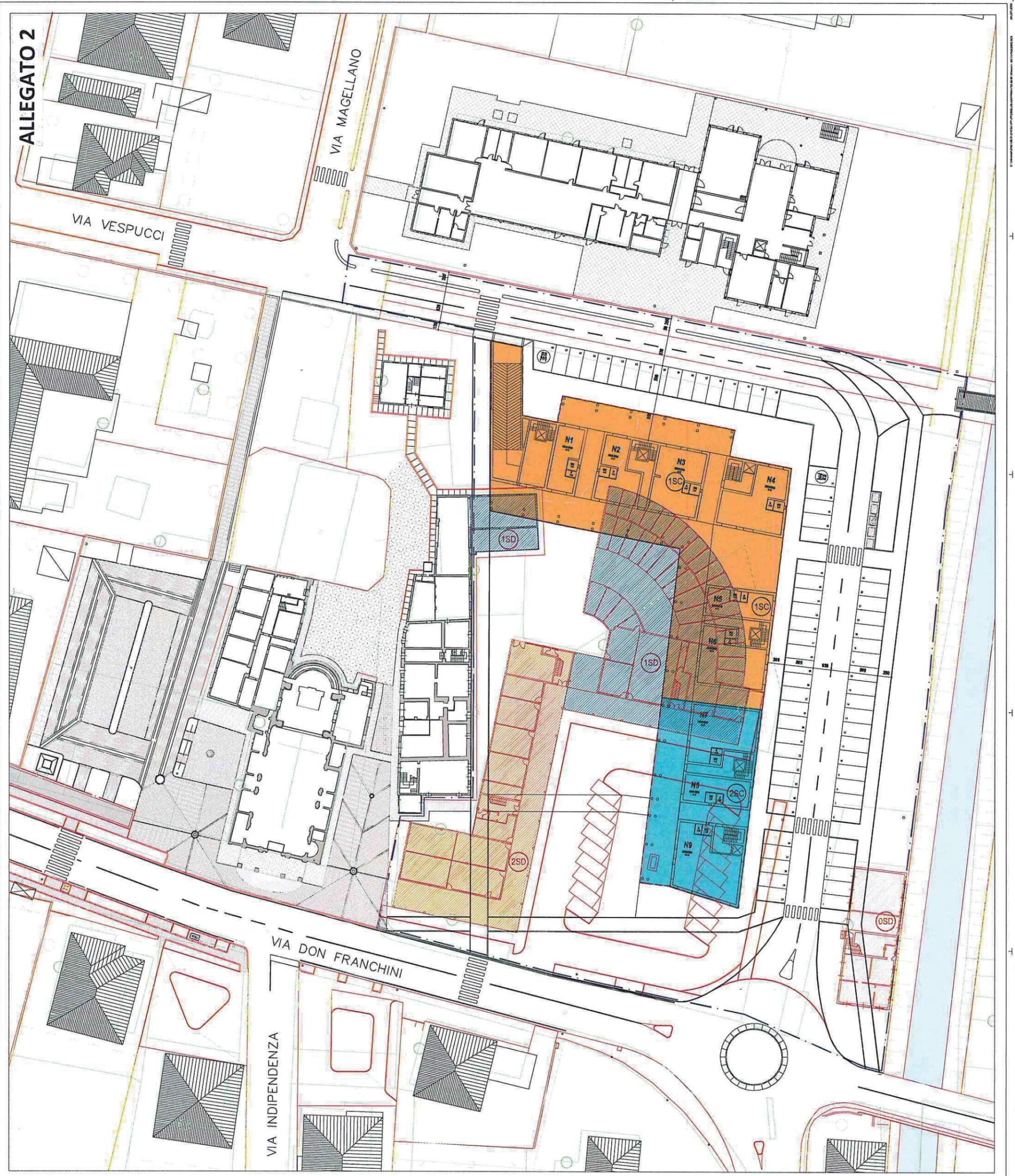
PIA DI I. PRIVATA - Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. - COMPARTO "PIAZZA KENNEDY"
 a Magreta di Formigine - nell'ambito del Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con
 valore ed effetto di PUA ai sensi dell' Art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii
 AUC4 - Ambienti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona e discreta qualita' insediativa dei centri maggiori

PLANIMETRIA PROGETTO PIANO TERRA
 SCALA 1: 200 TAVOLA 12

LEGENDA

- | | | | |
|--|-----------------------------------------------|--|-------------------------|
| | ST perimetro di comparto | | segnaletica orizzontale |
| | SF perimetro sup. fondiario | | portico |
| | edifici esistenti | | alberature |
| | marciapiedi autobloccanti tipo 3 | | aree verdi esistenti |
| | ciclabile in asfalto | | aree verdi in progetto |
| | cordonata cem. ciclabile autobloccante tipo 1 | | illuminazione pubblica |
| | pavimentazione autobloccanti tipo 5 | | RSU |
| | pavimentazione autobloccanti tipo 4 | | fume |
| | attraversamenti pedonali | | segnaletica orizzontale |





COMUNE DI FORMIGINE MODENA

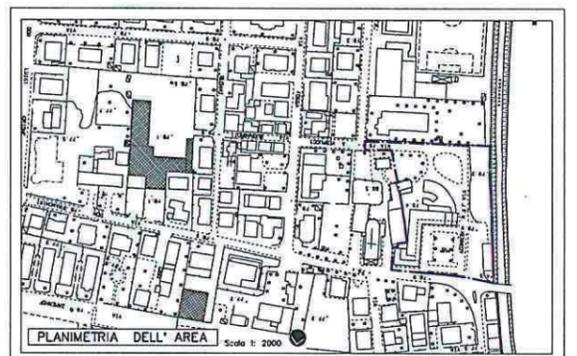
AREA 3 - TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA' E EDILIZIA PRIVATA
 PROPRIETA' : COMUNE DI FORMIGINE, FONDAZIONI D.G. FRANCHINI E MULLER
 PROGETTO : CLAUDIO FIORANI ARCHITETTO

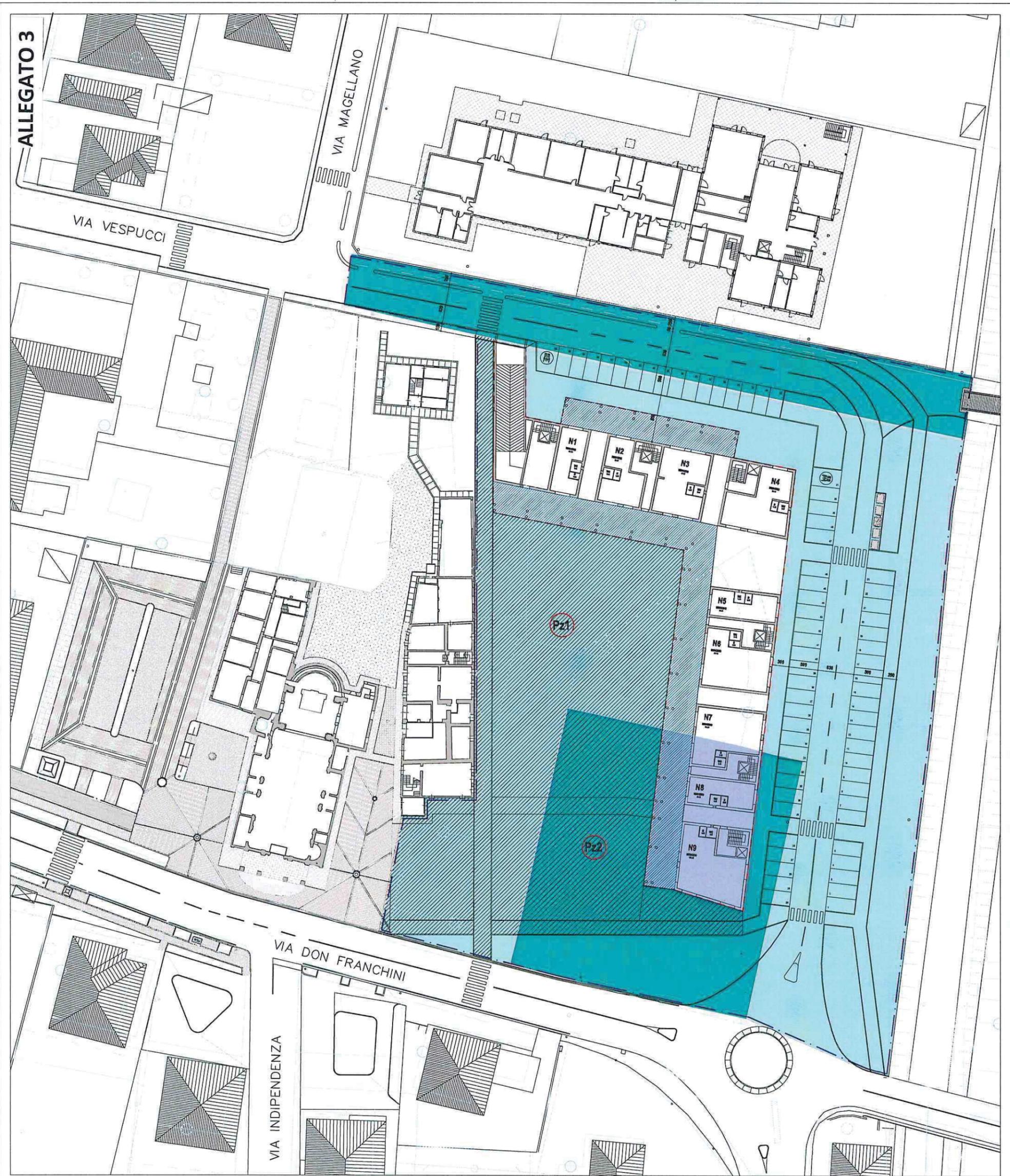
PUA DI I. PRIVATA - Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. - COMPARTO "PIAZZA KENNEDY"
 a Magreta di Formigine - nell' ambito del Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con
 valore ed effetto di PUA ai sensi dell' Art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
 AUC4 - Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona e discreta qualita' insediativa dei centri maggiori

PLANIMETRIA PROGETTO STRALCI DI ATTUAZIONE
 SCALA 1: 200 TAVOLA 22

LEGENDA

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-----------------------------------|
| | SI perimetro di comparto | | portico |
| | SF perimetro sup. fondiario | | RSU |
| | edifici esistenti | | fume |
| | marciapiedi autobloccanti tipo 3 | | 1SC primo stralzo nuova edific. |
| | ciclabile in asfalto | | 2SC secondo stralzo nuova edific. |
| | pavimentazione autobloccanti tipo 5 | | OSD demolizione stralzo zero |
| | pavimentazione autobloccanti tipo 4 | | 1SD demolizione primo stralzo |
| | attraversamenti pedonali | | 2SD demolizione secondo stralzo |
| | segnalatica orizzontale | | sinottica |





COMUNE DI FORMIGINE MODENA

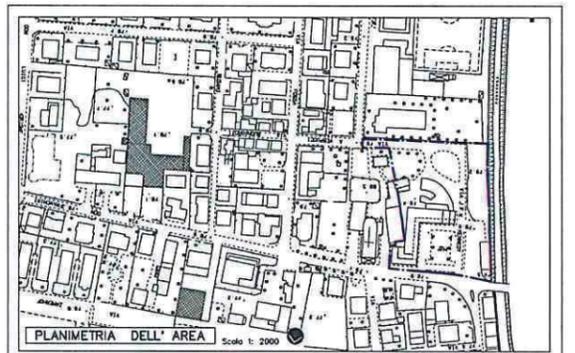
AREA 3 - TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA' E EDILIZIA PRIVATA
 PROPRIETA' : COMUNE DI FORMIGINE, FONDAZIONI D.G. FRANCHINI E MULLER
 PROGETTO : CLAUDIO FIORANI ARCHITETTO

PUA DI I. PRIVATA - Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. - COMPARTO "PIAZZA KENNEDY"
 o Magreta di Formigine - nell'ambito del Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con
 valore ed effetto di PUA ai sensi dell' Art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii
 AUC4 - Ambienti urbani canalizzati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreto qualità insediative dei centri maggiori

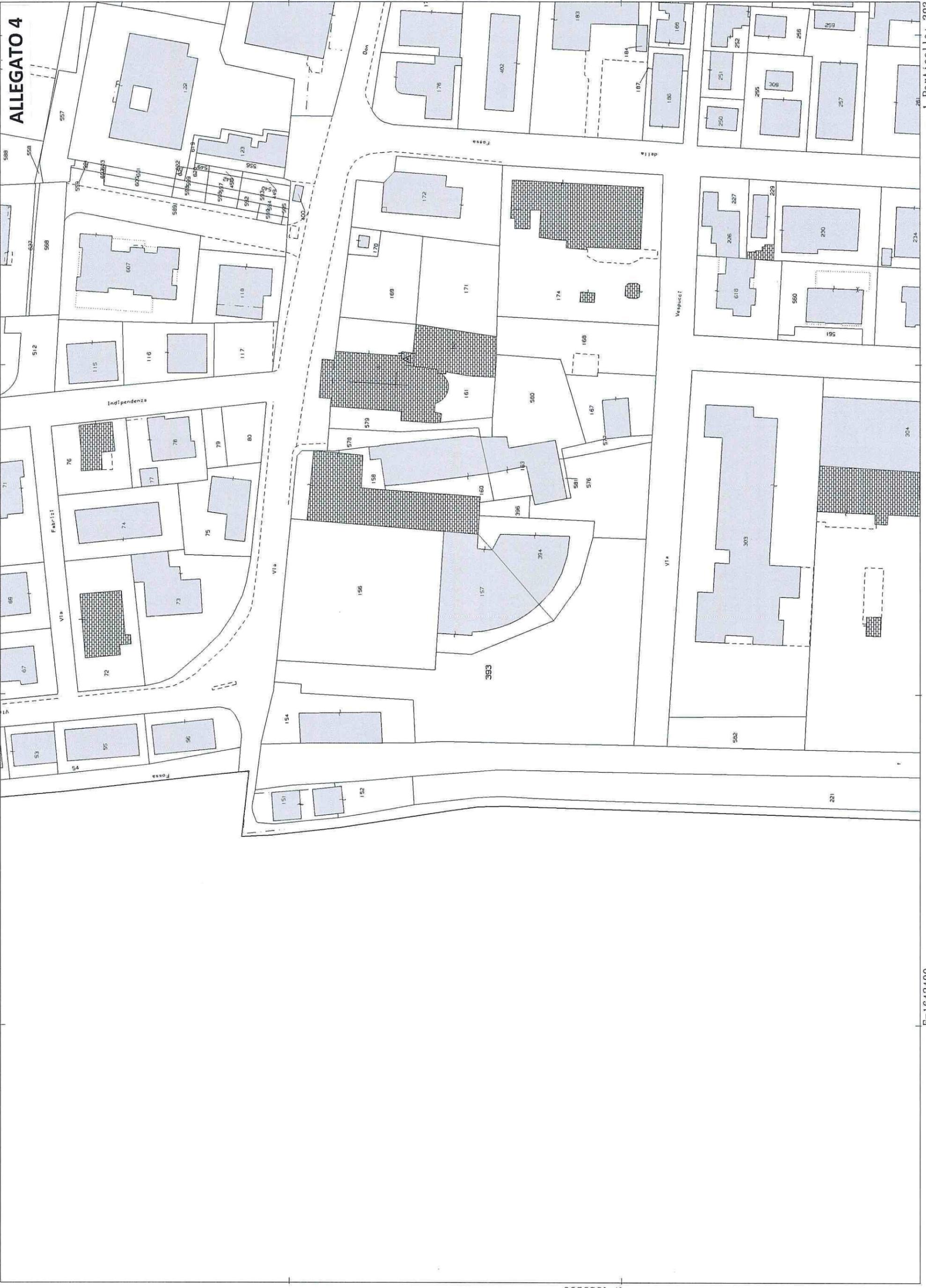
PLANIMETRIA PROGETTO AREE DA CEDERE
 SCALA 1: 200 TAVOLA 20

LEGENDA

- | | | | |
|--|----------------------------------------------------------|--|-------------------------|
| | ST perimetro di comparto
mq. 10.511 | | edifici esistenti |
| | SF perimetro sup. fondiario
mq. 2.195 | | marciapiedi |
| | Area da cedere all'amministrazione pubblica
mq. 5.448 | | pavimentazione 1 |
| | Area oggetto di permuta pubblico privato
mq. 488 | | pavimentazione 2 |
| | Area di proprietà pubblica
mq. 1.472 (+ 488) | | portico |
| | Area private ad uso pubblico
mq. 676 | | RSU |
| | piazza 1 in cessione
mq. 2.052 | | fiume |
| | piazza 2 pubblica
mq. 848 | | segnaletica orizzontale |
| | attraversamenti pedonali | | fittoni |



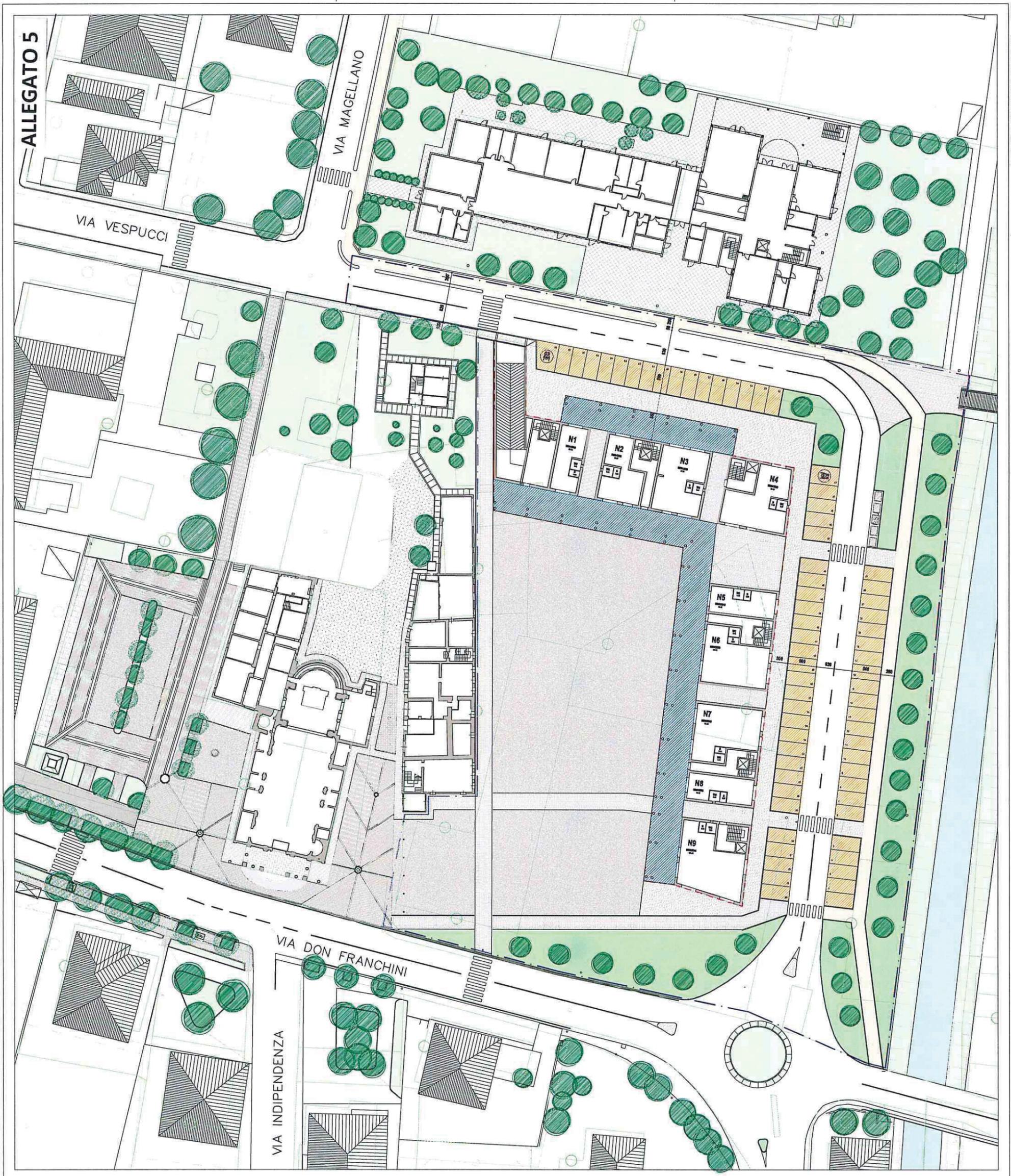
ALLEGATO 4



16-Nov-2017 10:5:49
Prot. n. T77414/2017

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

Comune: FORMIGINE
Foglio: 9
Particella: 393



COMUNE DI FORMIGINE MODENA

AREA 3 - TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA' E EDILIZIA PRIVATA

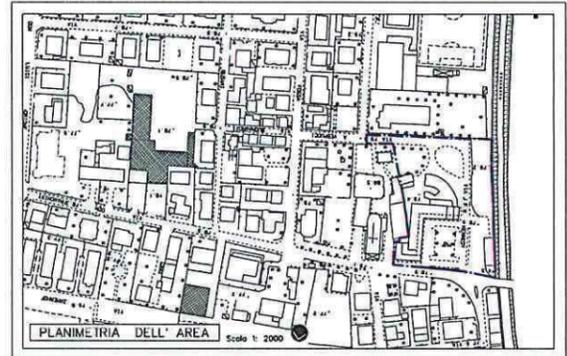
PROPRIETA' : COMUNE DI FORMIGINE, FONDAZIONI D.G. FRANCHINI E MULLER
PROGETTO : CLAUDIO FIORANI ARCHITETTO

PUA DI I. PRIVATA - Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. - COMPARTO "PIAZZA KENNEDY"
a Magreta di Formigine - nell' ambito del Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con
valore ed effetto di PUA ai sensi dell' Art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii
AUC4 - Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualita' insediative dei centri maggiori

PLANIMETRIA PROGETTO STANDARD URBANISTICI
SCALA 1: 200 TAVOLA 21

LEGENDA

- | | | | |
|--|--------------------------------------------|--|------------------------------|
| | ST perimetro di comparto | | fittari |
| | SF perimetro sup. fondiaria | | parco |
| | edifici esistenti | | Area private ad uso pubblico |
| | marciapiedi autobloccanti tipo 3 | | aree verdi esistenti |
| | ciclabile in asfalto | | U verde pubblico in progetto |
| | cordone cm. ciclabile autobloccante tipo 1 | | illuminazione pubblica |
| | pavimentazione autobloccanti tipo 5 | | RSU |
| | pavimentazione autobloccanti tipo 4 | | fiume |
| | attraversamenti pedonali | | P1 - Parcheggi Pubblici |
| | segnaletica orizzontale | | P1 - autobloccanti tipo 2 |





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
DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017
(P.O.C. 2017)**

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

ALESSANDRA NIEMANN RATTI, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della **società Toddy S.r.l.**, con sede a Formigine, in via Quattro Passi n. 51, P.IVA 02918820362, d'ora in poi denominato anche "Proponente",

da una parte

MALAVOLTI ALESSANDRO, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 "Territorio e Sviluppo Economico" del **Comune di Formigine** d'ora in poi denominato anche "Amministrazione Comunale"

dall'altra

per la sottoscrizione dell'accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990, finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree individuate dai Soggetti proponenti in attuazione della Deliberazione di G.C. n. 96 del 27/07/2017.

Premesso che:

- con istanza pervenuta in data 24/07/2017, protocollata al n. 18372, la società **Toddy S.r.l.**, con sede a Formigine in via Quattro Passi n. 51, P.IVA 02918820362, ha chiesto l'attivazione di uno specifico Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. al fine di autorizzare gli scriventi alla presentazione del PUA per la costruzione di una scuola primaria bilingue ad una sezione, per ampliare i servizi che già offre per i bambini della fascia di età fino a 6 anni attraverso "Toddlers bilingual pre-school" presso la propria sede di Formigine;
- il terreno individuato per l'edificazione del complesso, così come risulta dal progetto allegato all'istanza, è posto in Via Landucci a Casinalbo in prossimità delle scuole medie Fiori ed è identificato al Catasto Terreni del Comune di Formigine al Foglio 14 mappale 802 (parte) (cfr. allegato n. 1)
- lo strumento urbanistico vigente (PSC) classifica tale area come **ANS3.15** ovvero "ambito destinato preferenzialmente alla realizzazione di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche" (cfr. allegato n. 1);
- il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato monopiano avente una **superficie utile (SU) di 950 mq.** posto all'interno di un'area estesa complessivamente **6.000 mq** destinata in parte a verde e parte a parcheggi pertinenziali; è altresì previsto e graficamente rappresentato un possibile ampliamento dell'edificio per ulteriori **700 mq.** di superficie utile destinato al potenziamento dell'offerta scolastica (cfr. allegato n. 2);

- l'architettura dell'edificio trae origine, nell'intenzione del proponente, dai contenuti pedagogici, dal modello didattico e dal contesto ambientale; gli spazi interni (atelier e laboratori) risultano organizzati direttamente attorno ad una "piazza centrale", luogo pensato anche per la condivisione di eventi aperti al territorio; è inoltre presente una sezione per i bambini di 5 anni di età e spazi "home base" per i bambini di 6 e 7 anni; la tecnologia costruttiva illustrata per le strutture e le partizioni verticali è prevalentemente in paglia e legno ed è ispirata a criteri propri della bioarchitettura; il complesso così dimensionato è in grado di accogliere **100 alunni** in età compresa tra i **5 e gli 11 anni** (cfr. allegato n. 2);
- il proponente richiede altresì la disponibilità per l'attività scolastica dell'Aula Magna scuola media Fiori e della Palestra Ascari ambedue adiacenti l'area in esame in luogo di servizi formativi offerti gratuitamente per corsi di lingua inglese a bambini e ragazzi della frazione di Casinalbo da disciplinarsi con apposita convenzione.

Considerato che:

- per poter procedere alla realizzazione dell'opera la società **Toddy Srl** deve acquisire mediante espropriazione ai sensi della normativa vigente il terreno individuato poichè il medesimo risulta essere, insieme a maggiore consistenza, di proprietà **dell'Opera Pia familiare fondata da Rasponi Don Giovanni** con sede in Palagano;
- a tal fine il Proponente richiede la qualifica di "promotore dell'espropriazione" ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. del DPR 327/2001 nonché l'attivazione delle procedure necessarie all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ed ogni altro adempimento finalizzato alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
- il terreno posto su lato sud censito al Catasto Terreni del Comune di Formigine al Foglio 14 mappali 803 e 804 destinato all'ampliamento del giardino e alla realizzazione di parcheggi di pertinenza della scuola media Fiori è stato anch'esso recentemente acquisito dall'Amministrazione Comunale mediante espropriazione;
- il progetto proposto individua l'accesso al fabbricato attraverso un parcheggio pubblico accessibile dalla Via Landucci mediante incrocio sopraelevato realizzato in prossimità dell'intersezione con Via Liandi (cfr. allegato n. 3);
- tale parcheggio pubblico è dotato di 18 posti auto oltre che da marciapiedi, pubblica illuminazione, aiuole piantumante e attrezzate ed adiacente percorso ciclopedonale;
- ulteriori posti auto pertinenziali (16 di uso pubblico e 12 riservati), liberamente accessibili in orario di apertura della scuola, sono previsti nell'ambito della costruzione del fabbricato;
- la società **Toddy srl** a compensazione anche parziale del contributo di sostenibilità e degli oneri di urbanizzazione secondaria propone la realizzazione diretta del parcheggio individuato su area pubblica.

Valutato che:

- l'attivazione di servizi scolastici per la scuola primaria totalmente in lingua inglese attraverso un'istituto paritario rappresenta un significativo ampliamento e miglioramento dell'offerta formativa presente sul territorio comunale;
- l'area individuata per l'insediamento della funzione proposta è urbanisticamente conforme alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), è in adiacenza a strutture scolastiche, sportive e di servizio esistenti ed è facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte completano le dotazioni territoriali a servizio del fabbricato scolastico e del complesso sportivo già presenti in zona oltre che migliorare la sicurezza ciclopedonale e l'accessibilità al quartiere;
- la possibilità di offrire gratuitamente corsi di lingua inglese a bambini e ragazzi della frazione di Casinalbo in luogo dell'utilizzo concordato delle strutture pubbliche limitrofe è conforme agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;

Visti:

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione C.C. n. 8 del 07.03.2013;
 - il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione C.C. n. 9 del 07.03.2013 (e le successive varianti: n. 1 approvata con deliberazione C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 approvata con deliberazione C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 30.06.2016; n. 4 adottata con deliberazione del C.C. n. 81 del 26/10/2017);
 - il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 11.12.2014 e la variante n. 1 (POC 2016) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 10.11.2016;
 - 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 stata valutata tecnicamente conforme alla normativa vigente, di pubblico interesse e accoglibile da parte dell'Amministrazione Comunale che con deliberazione n. 96 del 27/07/2017 ha autorizzato la società Toddy S.r.l., a presentare Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il comparto ANS3.15 di Casinalbo e di attivare la predisposizione di uno specifico Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000 ss.mm.ii.

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 del Piano Operativo Comunale denominato "POC 2017" con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.

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 del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Dati catastali

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

- Proprietà Opera Pia familiare fondata da Rasponi Giovanni con sede in Palagano:

Foglio 14 - mappali n. 802 (parte) - 803 - 804 - 651

Le parti si danno concordemente atto che i dati catastali relativi ai mappali 803 – 804 – 651 sono in corso di aggiornamento da parte dell'Agenzia del Territorio di Modena al fine del recepimento della Nota di Trascrizione (Reg. Gen. 24979 – Reg Part. 16778) presentata dal Comune di Formigine in seguito all'acquisizione mediante procedura espropriativa delle suddette particelle

Parametri ed indici urbanistico-edilizi assegnati

Il presente accordo è finalizzato al conferimento alle aree, acquisite in proprietà mediante espropriazione dalla società **Toddy S.r.l.**, della potenzialità edificatoria, degli indici e parametri indicati nella tabella sottostante per consentire la realizzazione del fabbricato ad uso scolastico secondo le indicazioni progettuali riportate negli elaborati grafici allegati:

Superficie Fondiaria	(SF)	6.000 mq.
Superficie Utile	(Su)	1.650 mq (950 +700)
Parcheggi pubblici primaria	(P1)	Non dovuti
Parcheggi pertinenziali riservati	(P3r)	Vedi norme RUE
Parcheggi pertinenziali comuni	(P3c)	Vedi norme RUE
Superficie accessoria	(Sa)	50% Su
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Distanze confini	(D)	Vedi norme RUE
Altezza massima	(NP)	7,50 m
Usi ammessi		b10.1 limitatamente alle attività scolastiche di base
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

Determinazione del contributo di sostenibilità e degli oneri di urbanizzazione

A fronte dell'inserimento nel POC dell'attribuzione della suddetta potenzialità edificatoria, il proponente accetta a contribuire alla realizzazione di opere infrastrutturali supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scomputo degli oneri di costruzione, corrispondente al contributo di sostenibilità, a tutti gli effetti assimilabile agli oneri di urbanizzazione e destinato a tale scopo dall'Amministrazione Comunale come di seguito calcolato in analogia ai criteri del POC vigente:

Valore parametrico a metro quadrato attribuito alla funzione: **€ 225/mq**

Superficie Utile assegnata (prima parte): **950 mq.**

Criterio per il calcolo del contributo: misura del **50% della valorizzazione immobiliare** conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC

Calcolo: € 225 x 950 mq. / 2 = **€ 106.875**

Per la realizzazione del fabbricato ad uso scolastico sono altresì dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la parte applicabile alla funzione insediata (**b10.1**), nel rispetto delle tabelle parametriche e relativi importi secondo le norme del RUE vigente. Tali oneri, in considerazione della potenzialità edificatoria inizialmente richiesta (**SU 950 mq**) ammontano ad: **€ 17.629** per l'urbanizzazione primaria ed **€ 27.298** per l'urbanizzazione secondaria.

Obblighi del Proponente

Il Proponente ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC (che comporta la possibilità di attuare le trasformazioni definite dal POC con efficacia della durata di cinque anni) l'assunzione dei seguenti impegni:

- a realizzare in luogo del pagamento del contributo di sostenibilità e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (**€ 106.875 + € 17.629 + € 27.298 = € 151.802**) entro

la fine lavori del Permesso di Costruire (PDC) del fabbricato scolastico e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, un parcheggio pubblico prospiciente la Via Landucci e da essa accessibile mediante incrocio sopraelevato (corrispondente al mappale 804 del Fg 14 e parte della sede stradale di Via Landucci) secondo le modalità, finiture e materiali descritti negli elaborati allegati alla presente (cfr. allegati nn. 2 – 3 – 4) il cui valore stimato ammonta ad € **152.000**;

- 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 del parcheggio pubblico 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 corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo edilizio del fabbricato il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;
- a realizzare tutte le opere pertinenziali di uso pubblico (parcheggi P3) previste dal Piano secondo le modalità e finiture previste negli elaborati grafici e tecnico amministrativi allegati al presente accordo che diverranno parte del PUA;
- a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo edilizio dell'eventuale ampliamento fabbricato (mq 700) il conguaglio del contributo di sostenibilità calcolato secondo i criteri del presente accordo oltre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la parte non realizzata e del contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio del suddetto titolo;
- a sostenere gli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari necessari all'acquisizione delle aree per la realizzazione scuola e sue pertinenze, conseguenti al procedimento di espropriazione delle medesime ai sensi del D.P.R. 327/2002;
- a sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Obblighi dell'Amministrazione Comunale

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

- ad attribuire alle aree acquisite in proprietà mediante espropriazione dalla società **Toddy S.r.l.** la potenzialità edificatoria, gli indici e parametri indicati nella tabella precedentemente riportata al fine della realizzazione del fabbricato ad uso scolastico secondo le indicazioni progettuali descritte negli elaborati grafici allegati;
- a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel POC ai sensi dell'art.34 della L.R. 20/200 del presente accordo entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione;
- a riconoscere al proponente la qualifica di "promotore dell'espropriazione" ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. del DPR 327/2001;
- ad apporre all'atto dell'adozione del POC il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree oggetto di acquisizione e a dichiarare, contestualmente alla sua conferma in sede di approvazione dello strumento urbanistico, **pubblica utilità al Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 37/2002 e ss. mm. e ii.;
- a svolgere a tal fine le funzioni di Autorità Espropriante ai sensi dell'art. 3 della L.R. 37/2002 e ss. mm. e ii.;

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 del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando 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 del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
- Laddove il Proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica; in caso di totale inadempimento saranno eliminate dal Piano Operativo Comunale le previsioni di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Elaborati allegati all'accordo

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

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

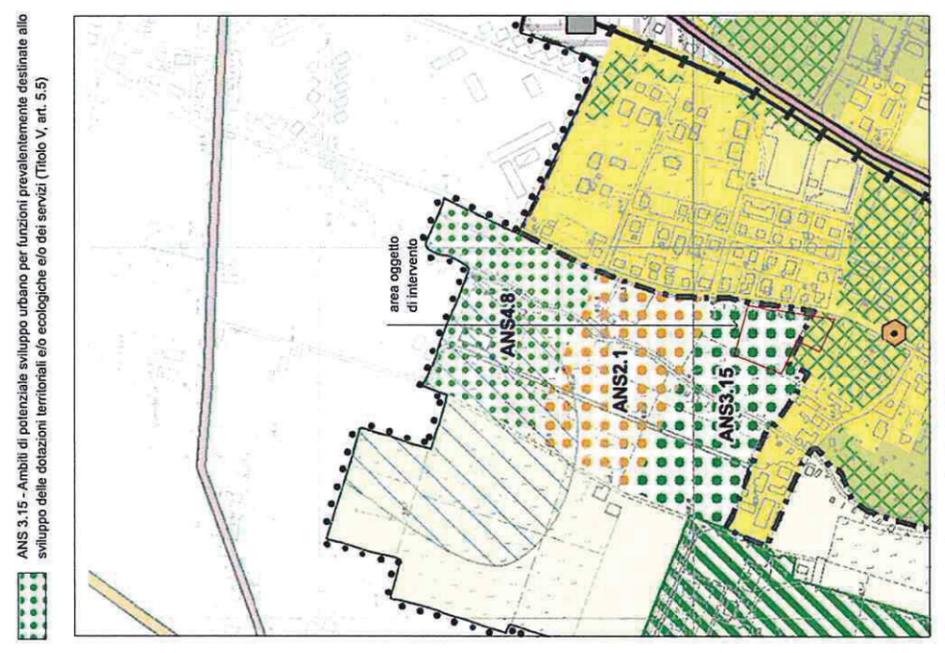
FIRMA
per IL COMUNE DI FORMIGINE
Il Dirigente Arch. Alessandro Malavolti

IL PROPONENTE
Alessandra Niemann Ratti

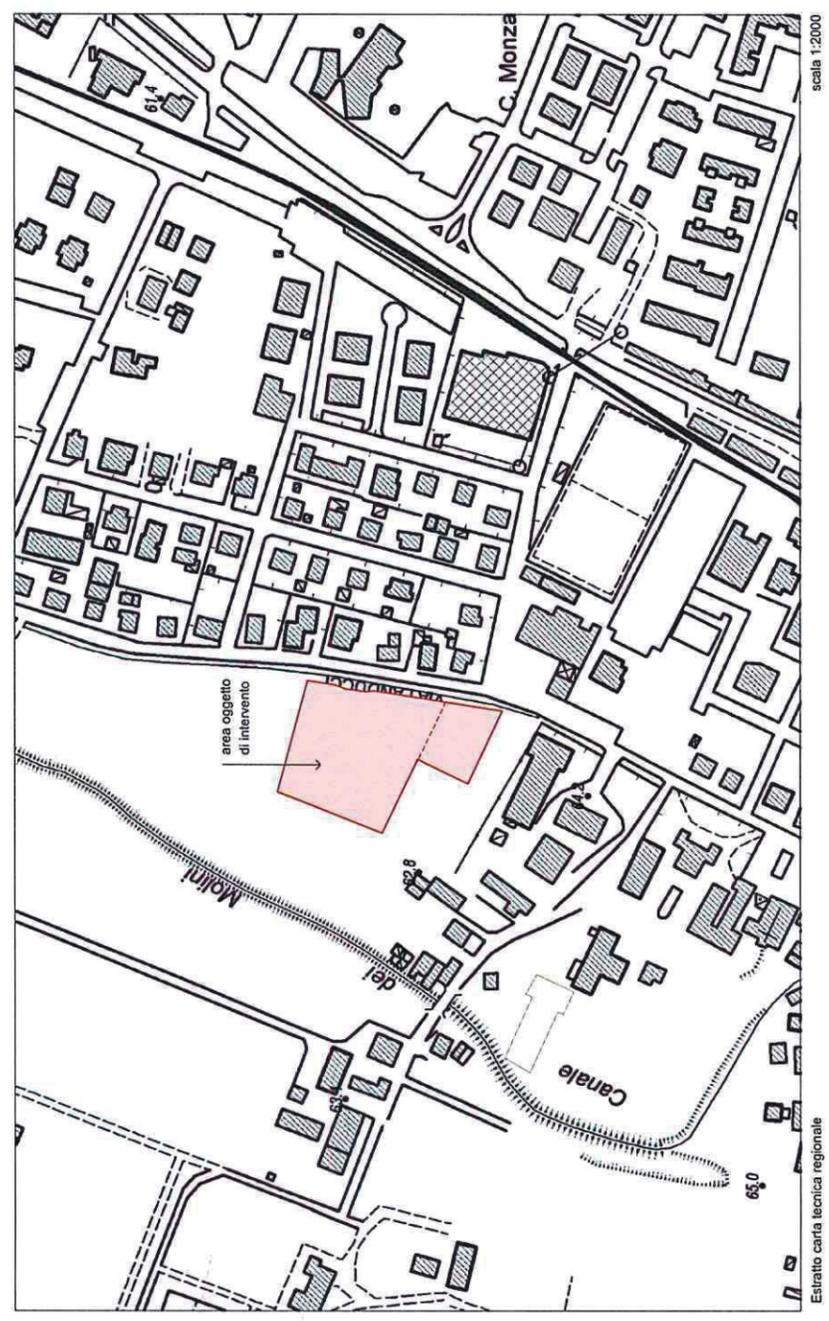
ALLEGATO 1



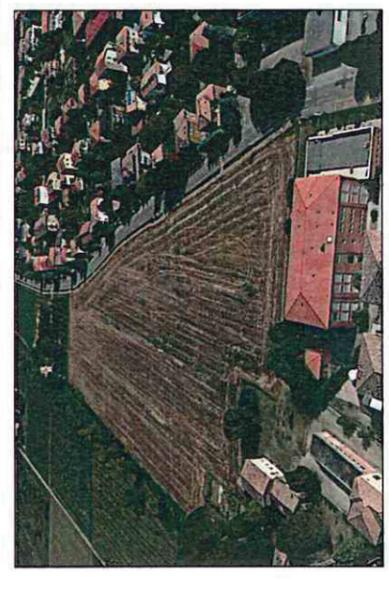
Estratto Mappa Catastale Comune di Formigine - Ig 14



Piano strutturale comunale - Tavola PSC.1a



Estratto carta tecnica regionale



vista aerea da sud



vista aerea da sud/est

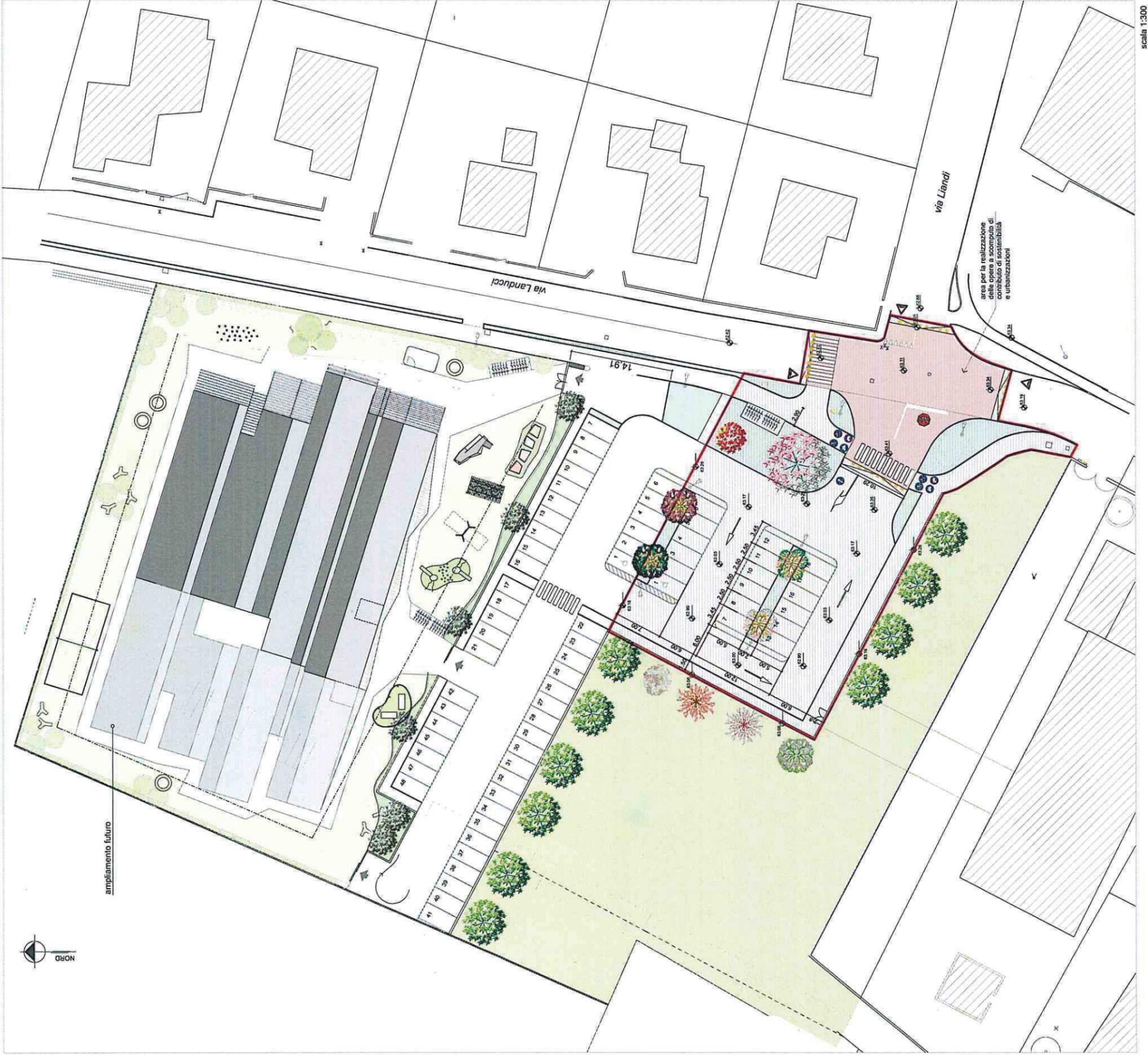


Inquadramento aerea

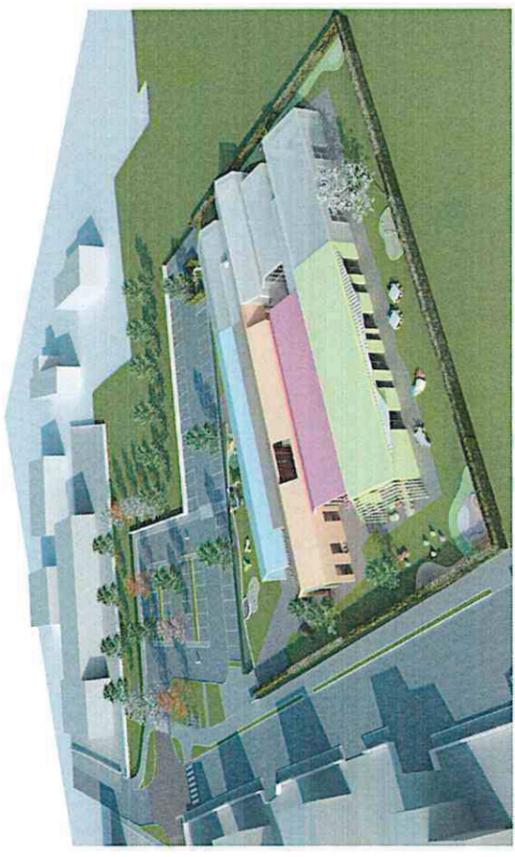
Rev.	Revisione	Data	Descrizione	Elaborato	Verificato	Approvato
01						

COMUNE DI FORMIGINE PROPOSTA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO nell'ambito del Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetto di PUA ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000		scala 1:5000/1:2000	tavola TAV. 01	data 14/11/2017
Proprietà: OPERA PIA FAMILIARE FONDATA DA GIUSEPPE DONI GIUSEPPE DONI GIUSEPPE DONI GIUSEPPE DONI GIUSEPPE DONI GIUSEPPE	Proprietà: AZIENDA PASTINIERI S.p.A. - Via S. Maria 14 41012 Formigine (MO)	scala 1:5000/1:2000	tavola TAV. 01	data 14/11/2017
Progettista: TUDDIERI SRL Via S. Maria 14 41012 Formigine (MO)	Progettista: TUDDIERI SRL Via S. Maria 14 41012 Formigine (MO)			

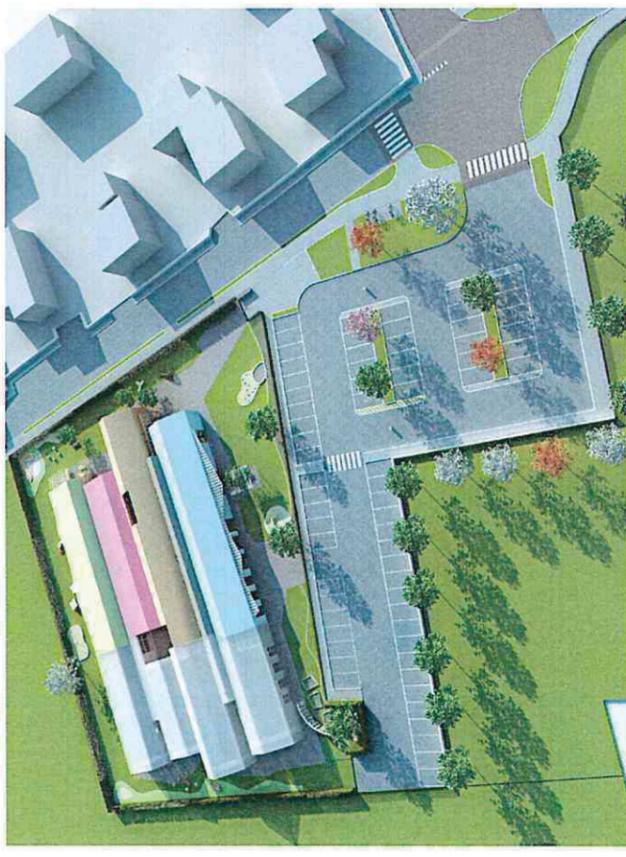
ALLEGATO 2



scala 1:300



Vista inserimento nel contesto



Vista inserimento nel contesto

OS	Revisione	Data	Oggetto revisione	Elaborata	Verificata	Approvata	
COMUNE DI FORMIGINE							
PROPOSTA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO nell'ambito del Piano Operativo Comunale 2017 con valvole ed effetto di PUA ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000							
AREALE ANS 3.15 - CASINALBO							
progettista	OPERA PIA FAMILIARE FONDATA DA VAUGHAN DON GIOVANNI via S. Maria Maddalena, 21 51030 Formigine (Pr)		progettista	Z3A PARTNERS via S. Maria Maddalena, 21 51030 Formigine (Pr)			
progetto	proposta di modificazione del progetto art. 16 LR 20/2000 con il Comune TODDY SRL via S. Maria Maddalena, 21 51030 Formigine (Pr)		progetto	arch. Maurizio Fregien arch. Sara Cantoni arch. Sara Cantoni ingegneri a.s.l. s.r.l. via S. Maria Maddalena, 21 51030 Formigine (Pr)			
1344	PLANIMETRIA E VISTE		scala	1:300	titolo	TAV. 02	
						data	15/11/2017



00					
Revisione	Data	Oggetto modifiche	Eseguito	Verificato	Approvato
COMUNE DI FORMIGINE					
PROPOSTA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO nell'ambito del Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed effetto di PUA ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000					
AREALE ANS 3.15 - CASINALBO					
proprietà: OPERA PIA FAMILIARE FONDATA DA RASPONI DON GIOVANNI con sede in Palagano	proponente (sottoscrittori dell'accordo art. 18 LR 20/2000 con il Comune): TODDY SRL P.iva 02918820362 Toddlers Bilingual Pre-School Via Quattro Passi, 51 41043 Formigine (MO) Tel.: 059.74.71.006	progetto: ZPZ PARTNERS via Archirola, 165 - 41100 Modena tel 059-391050 fax 059-394676 mail@zpzpartners.it www.zpzpartners.it	design e architettura arch. Michele Zini arch. Claudia Zoboli arch. Sara Michelini des. Sara Callioni	computi impianti elettrici impianti meccanici	arch. Maurizio Forghieri p.i. Massimo Piacentini ing. Valeria Zanetti
titolo	CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA		scala	tavola CSS	data 15/11/2017

PROPOSTA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 nell'ambito del Piano Operativo Comunale 2017 con valore ed
 effetto di PUA ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000

Calcolo Sommario della spesa

Art	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE		QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N.	MISURE				

LAVORI STRADALI _ OPERE COMPIUTE

	Sottofondazioni stradali				
1	Preparazione di cassonetto stradale	mq	1.515,00	€ 1,55	€ 2.348,25
2	Compattazione del cassonetto stradale	mq	1.515,00	€ 0,80	€ 1.212,00
3	Scavo di sbancamento di terreno con mezzi meccanici	mc	378,75	€ 9,10	€ 3.446,63
4	Oneri di trattamento (D. Lgs. 152/2006, art. 188):	tonn	515,75	€ 20,00	€ 10.315,00
	Fondazioni stradali				
5	Esecuzione di fresatura di pavimentazione esistente	crp	1,00	€ 1.180,30	€ 1.180,30
6	Fornitura e stesa di misto granulare stabilizzato,	crp	1,00	€ 5.451,95	€ 5.451,95
7	Fornitura, stesa e cilindatura di materiale riciclato	mc	502,20	€ 29,00	€ 14.563,80
	Pavimentazioni stradali				
8	strato di collegamento (Binder)	mq	1.401,00	€ 13,00	€ 18.213,00
9	tappeto di usura	mq	1.401,00	€ 6,40	€ 8.966,40
	Opere di difesa stradale e complementari				
10	FpO bordi di marciapiedi rettilinei o cordonate	m	365,80	€ 26,00	€ 9.510,80
11	FpO bordi di marciapiedi curvi - maggiorazione	m	121,00	€ 7,80	€ 943,80
12	Pavimentazione di marciapiedi in conglomerato bituminoso	mq	283,00	€ 29,50	€ 8.348,50
13	Fornitura e posa in opera di cartelli stradali	cad	13,00	€ 80,00	€ 1.040,00
14	Fornitura e posa in opera di verniciature stradali	mq	110,00	€ 18,00	€ 1.980,00

LAVORI STRADALI _ OPERE COMPIUTE TOTALE

€ 87.520,43

OPERE PAESAGGISTICHE DA FLOROVIVAISTA E GIARDINIERE

15	FpO piante standard	crp	1,00	€ 1.455,00	€ 1.455,00
16	Rimozione meccanica di terreno vegetale di superficie	mc	137,00	€ 13,00	€ 1.781,00

17	Rimaneggiamento dei cumuli per eccessiva permanenza	mc	137,00	€ 3,80	€ 520,60
18	Sistemazione del terreno di fondo(grezzo	mq	274,00	€ 2,15	€ 589,10
19	Stesura e modellazione della terra di coltivo esclusa la terra	mc	109,60	€ 41,20	€ 4.515,52
20	Correzione della tessitura del terreno mediante fresatura	mq	274,00	€ 0,55	€ 150,70
21	Lavorazione del terreno agrario (vangatura a mano)	mq	274,00	€ 12,00	€ 3.288,00
22	Formazione di prato con miscuglio di sementi certificate	mq	274,00	€ 4,75	€ 1.301,50
23	Realizzazione di impianto di irrigazione automatizzato	mq	274,00	€ 10,55	€ 2.890,70
24	Messa a dimora piante, compresi il trasporto:	cad	20,00	€ 73,40	€ 1.468,00
25	Vangatura del diametro di m.1 e concimazione invernale	cad	20,00	€ 12,35	€ 247,00
26	Pavimentazioni, recinzioni e altre sistemazioni superficiali	mq	91,50	€ 21,00	€ 1.921,50

OPERE PAESAGGISTICHE DA FLOROVIVAISTA E GIARDINIERE **TOTALE**

€ 20.128,62

LAVORI STRADALI OPERE COMPIUTE

Fognature stradali					
27	Fognature stradali diametro interno cm. 100	m	118,00	€ 128,00	€ 15.104,00
28	Fognature stradali diametro esterno di mm. 160	m	30,00	€ 34,00	€ 1.020,00
29	Fognature stradali diametro esterno di mm. 200	m	16,00	€ 43,20	€ 691,20
30	Pozzetti per caditoie stradali	cad	7,00	€ 186,00	€ 1.302,00
31	Pozzetti di ispezione sezione interna cm. 120 x 120 x 200	cad	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
32	Fornitura e posa in opera di chiusini stradali in ghisa	kg	585,00	€ 2,50	€ 1.462,50

LAVORI STRADALI OPERE COMPIUTE **TOTALE**

€ 24.679,70

IMPIANTI ELETTRICI

33	impianti elettrici e illuminazione pubblica	crp	1,00	€ 16.255,00	€ 16.255,00
----	---------------------------------------------	-----	------	-------------	-------------

IMPIANTI ELETTRICI **TOTALE**

€ 16.255,00

COSTI PER LA SICUREZZA E ORGANIZZAZIONE DI CANTIERE

34	Oneri vari, specifici per il cantiere	crp	1,00	€ 3.416,25	€ 3.416,25
----	---------------------------------------	-----	------	------------	------------

COSTI PER LA SICUREZZA E ORGANIZZAZIONE DI CANTIERE **TOTALE**

€ 3.416,25

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA TOTALE					€ 152.000,00
----------------------------------------------	--	--	--	--	---------------------



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
DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017
(P.O.C. 2017)**

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:

LANCELLOTTI ELENA, in qualità di Legale rappresentante della **Società L.M. S.p.a.**, con sede a Modena, strada Bellaria n. 55/1, P.IVA 01833010364 e d'ora in poi denominato anche "Proponente",

da una parte

MALAVOLTI ALESSANDRO, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 "Territorio e Sviluppo Economico" del **Comune di Formigine** d'ora in poi denominato anche "Amministrazione Comunale"

dall'altra

per la sottoscrizione dell'accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. 241/1990 e ss. mm. e ii., finalizzato a modificare la destinazione, gli indici e i parametri urbanistici di alcune aree di proprietà del Comune di Formigine nell'ambito della predisposizione del P.O.C. 2017 e in attuazione della Deliberazione di C.C. n. 61 del 27/07/2017.

Premesso che:

- con istanza pervenuta in data 25.07.2017, prot. n. 18497, la società **L.M. S.p.a.**, con sede in Strada Bellaria n. 55/1, Modena, P.IVA 01833010364, ha richiesto per lo sviluppo delle attività di importanti aziende insediate a Formigine in aree di proprietà della Proponente, l'acquisizione dei terreni limitrofi a quest'ultime di proprietà dell'Amministrazione Comunale attualmente destinate a parcheggi pubblici; tali terreni sono identificati al Catasto fabbricati come segue (cfr. allegati nn. 1 - 3):
 - o **Foglio 41, mappale 89 parte, 77 parte e Foglio 45 mappale 63 parte**, la cui acquisizione, per complessivi mq. **2274 circa**, è richiesta per l'ampliamento dell'area pertinenziale della sede produttiva ed operativa della ditta **Tellure Rota S.p.a.**;
 - o **Foglio 49, mappale 400 parte**, la cui acquisizione, per complessivi mq. **1628 circa**, è richiesta per l'ampliamento dell'area pertinenziale della ditta **DSV Saima Avandero S.p.a.**,
- la proponente ha richiesto altresì che le suddette aree siano cedute prive di capacità edificatoria ma edificabili dichiarandosi disponibile, a parziale pagamento dell'acquisizione, a cedere al Comune di Formigine i terreni e a realizzare le opere relative ad un tratto di pista ciclabile prospiciente la Via Gatti ed un parcheggio lungo la Via Aldo Moro (cfr. allegati nn. 2 - 4 - 5);

Considerato che:

- le aree in oggetto sono individuate dal vigente strumento urbanistico (P.S.C.) come "dotazioni territoriali" ed in particolare dal R.U.E. come "parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria";
- per rendere le aree edificabili, seppur prive di capacità edificatoria, occorre specificare tale destinazione mediante inserimento nel P.O.C. di apposita disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 28 comma 3 e dell'art. 30 comma 2 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.;
- i terreni sui quali insistono gli immobili dei richiedenti sono classificati dagli strumenti urbanistici vigenti come ASP1.1 "ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati";
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 61 del 27/07/2017 ha approvato la cessione delle aree a favore della proponente definendo gli importi economici e dando mandato di predisporre le opportune modifiche alla disciplina urbanistica;
- le opere proposte in realizzazione dalla L.M. spa permettono di fatto il completamento di un tratto di pista di collegamento con la frazione di Ubersetto e la riorganizzazione dei parcheggi pubblici nel quartiere artigianale di Via Aldo Moro;
- la cessione delle aree da parte del Comune di Formigine alla Proponente è conforme agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in quanto utile al miglioramento delle condizioni delle attività produttive insediate e allo sviluppo economico del territorio.

Visti:

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione C.C. n. 8 del 07.03.2013;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione C.C. n. 9 del 07.03.2013 (e le successive varianti: n. 1 approvata con deliberazione C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 approvata con deliberazione C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 30.06.2016; n. 4 adottata con deliberazione del C.C. n. 81 del 26/10/2017);
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 11.12.2014 e la variante n. 1 (P.O.C. 2016) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 10.11.2016;
- le norme di PSC ed in particolare l'Art. 5.4 - Ambiti specializzati per attività produttive (ASP_Cn)
- le norme di RUE ed in particolare il capo 4.4 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP1.N);

per le motivazioni sopra riportate l'istanza è valutata tecnicamente conforme alla normativa vigente, di pubblico interesse e 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 del Piano Operativo Comunale denominato "P.O.C. 2017" quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.

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 del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Dati catastali

Le aree richieste in acquisizione dalla Proponente sono censite al Catasto del Comune di Formigine come segue:

Proprietà Comune di Formigine:

- Foglio **41**, mappali **89 parte** e Foglio **45** mappale **63 parte**, per complessivi **mq. 2274 circa** (nel conteggio è incluso parte del mappale **77** per **mq. 290** circa in cessione al demanio comunale come opere di urbanizzazione del comparto esistente insieme a maggiore consistenza per complessivi mq. 442);
- Foglio **49**, mappale **400 parte** per complessivi **mq. 1628 circa**;

Le aree proposte in cessione dalla Proponente sono censite al Catasto del Comune di Formigine come segue:

- Proprietà L.M. S.p.a.
Foglio **49** mappali **21 parte, 23 parte, 398 parte, 399 parte, 25 parte** per complessivi **mq. 285 circa**.

Determinazione del valore di cessione aree

Le parti come sopra rappresentate si danno concordemente atto che il valore di cessione delle aree, come da delibera di C.C. n. 61 del 27/07/2017, di **€ 358.160,00**, oltre oneri nella misura di legge.

Obblighi della proponente

La Proponente ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nel POC 2017 delle proprie richieste, l'assunzione dei seguenti impegni:

- a cedere a parziale compensazione del prezzo di vendita all'Amministrazione Comunale un terreno attualmente privo di soprastanti fabbricati (in fase di aggiornamento catastale) avente una superficie di **mq. 285 circa**, identificato al Catasto Fabbricati al **Fg 49 mappali 21 parte, 23 parte, 398 parte, 399 parte e 25 parte**, sul quale verrà realizzata a cura ed onere della Proponente un tratto di pista ciclabile come da progetto allegato (cfr. allegati nn. 3 - 4 - 5) per un valore complessivo stimato di **€ 41.325**;
- a realizzare a parziale compensazione del prezzo di vendita opere di urbanizzazione primaria consistenti in un parcheggio accessibile direttamente dalla Via Aldo Moro con n. 50 posti auto e pedonale adiacente come da progetto allegato (cfr. allegato n. 2) su terreni di proprietà e in cessione all'Amministrazione Comunale, identificati al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 mappale 89 parte, 77 parte e Fg. 45 Mappale 63 parte**, per un valore complessivo stimato di **€ 79.680**;
- 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 necessari per consegnare l'opera finita come da progetto indipendentemente dal valore stimato di cui sopra;
- a sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- a corrispondere all'Amministrazione all'atto della stipula dell'Atto di Compravendita la somma di **€ 237.155 (duecentotrentasettemilacentocinquantacinque)** oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito;

- a sostenere 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 Proponente ed in attuazione della deliberazione di C.C. n. 61 del 27/07/2017 si impegna ed obbliga:

- a cedere in proprietà mediante Atto di Compravendita e previo frazionamento a cura ed onere della proponente le aree identificate nell'allegata planimetria (cfr. allegati nn. 1 - 3);
- ad attribuire ai terreni acquisiti in proprietà dalla Proponente le destinazioni, gli indici e i parametri urbanistico-edilizi seguenti:

Usi ammessi		Vedi norme RUE per ambiti ASP 1.1
Indice di Utilizzazione Fondiaria	(Uf)	0 mq/mq
Altezza massima fabbricati	(NP)	16,50 m
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

- ad accettare a parziale compensazione del prezzo di vendita dalla Proponente un terreno privo di soprastanti fabbricati (in fase di aggiornamento catastale) avente una superficie di **mq. 285 circa**, identificato al Catasto Fabbricati al **Fg 49 mappali 21 parte, 23 parte, 398 parte, 399 parte e 25 parte**, sul quale verrà realizzata a cura ed onere della Proponente un tratto di pista ciclabile come da progetto allegato (cfr. allegato n. 3) per un valore complessivo stimato di **€ 41.325**;
- ad accettare a parziale compensazione del prezzo di vendita l'esecuzione di opere di urbanizzazione consistenti in un parcheggio accessibile direttamente dalla Via Aldo Moro con n. 50 posti auto e pedonale adiacente come da progetto allegato (cfr. allegato n. 2) da realizzarsi su terreni di proprietà e in corso di cessione all'Amministrazione Comunale, identificati al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 mappale 89 parte, 77 parte e Fg. 45 Mappale 63 parte**, per un valore complessivo stimato di **€ 79.680**;
- a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nel P.O.C. 2017 ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/200 e ss. mm. e ii. del presente accordo entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione;

Ulteriori previsioni

- Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii., costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando 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 del Piano Operativo Comunale 2017 nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
- Laddove il Proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica; in caso di totale inadempimento saranno eliminate dal Piano Operativo Comunale

2017 le previsioni di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

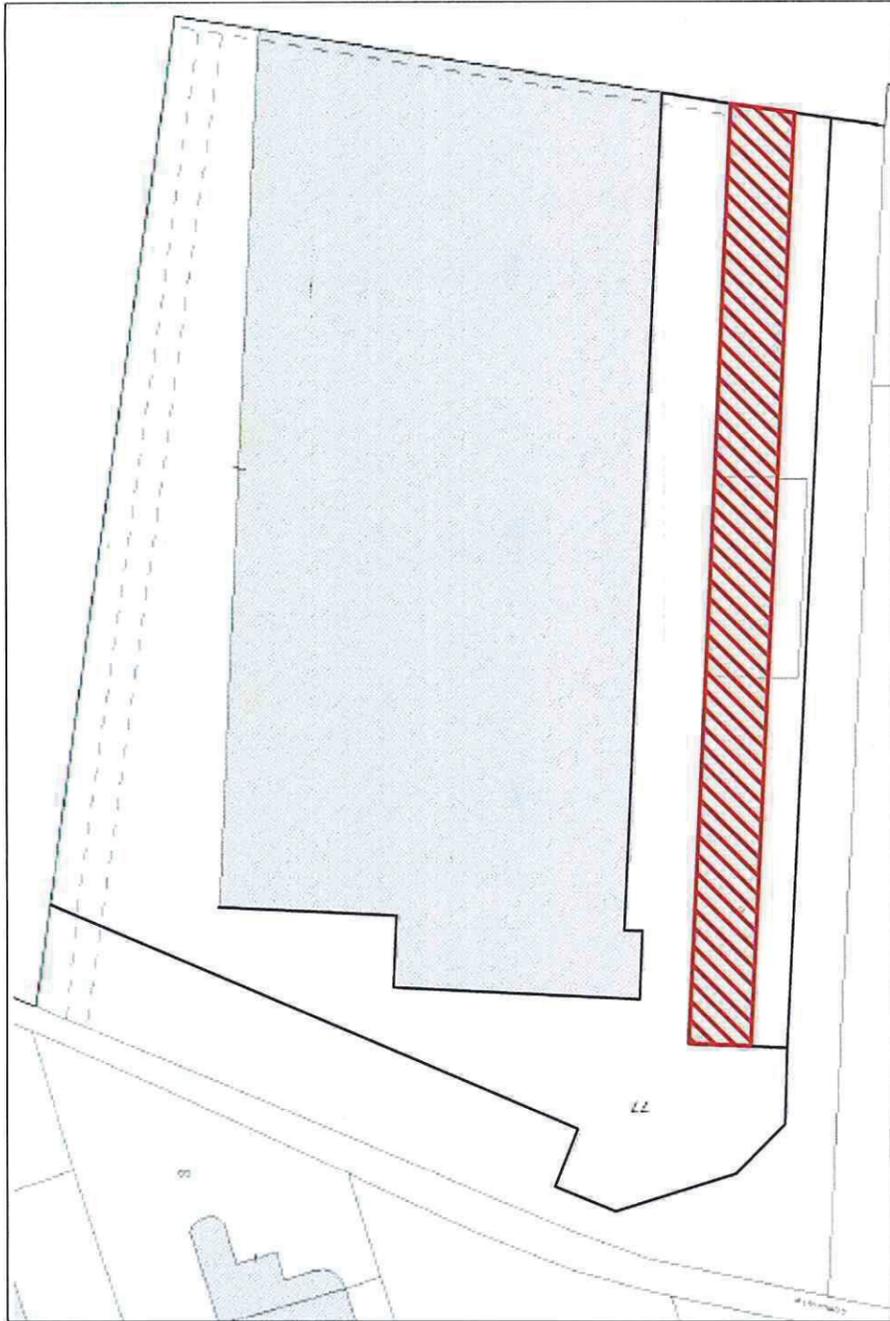
Elaborati allegati all'accordo

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- Elaborato grafici: allegati nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5

FIRMA
per IL COMUNE DI FORMIGINE
Arch. Alessandro Malavolti

per LA PROPONENTE
Dott.ssa Elena Lancellotti



FOGLIO 41

SCALA 1:2000

PLANIMETRIA GENERALE
 CAPANNONE SAIMA AVANDERO
 Provincia di Modena – Comune di Formigine
 Via Gatti

02
 tavola
 committente

scala

MO PRO Studio di progettazione

TELLURA ROTA

GEOM. ANTONELLA DEBBIA
 Progettista Architettonico

ING. MARCO MONTORSI
 Direttore dei Lavori

OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA
 PROPRIETA' DELLO STUDIO MOPRO. QUALSIASI
 RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE
 PREVENTIVA. OGNI MODIFICA MANUALE E DA
 CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI

REV.	DATA	REDAZIONE	FILE
01	20.04.2017		

mopro studio di progettazione

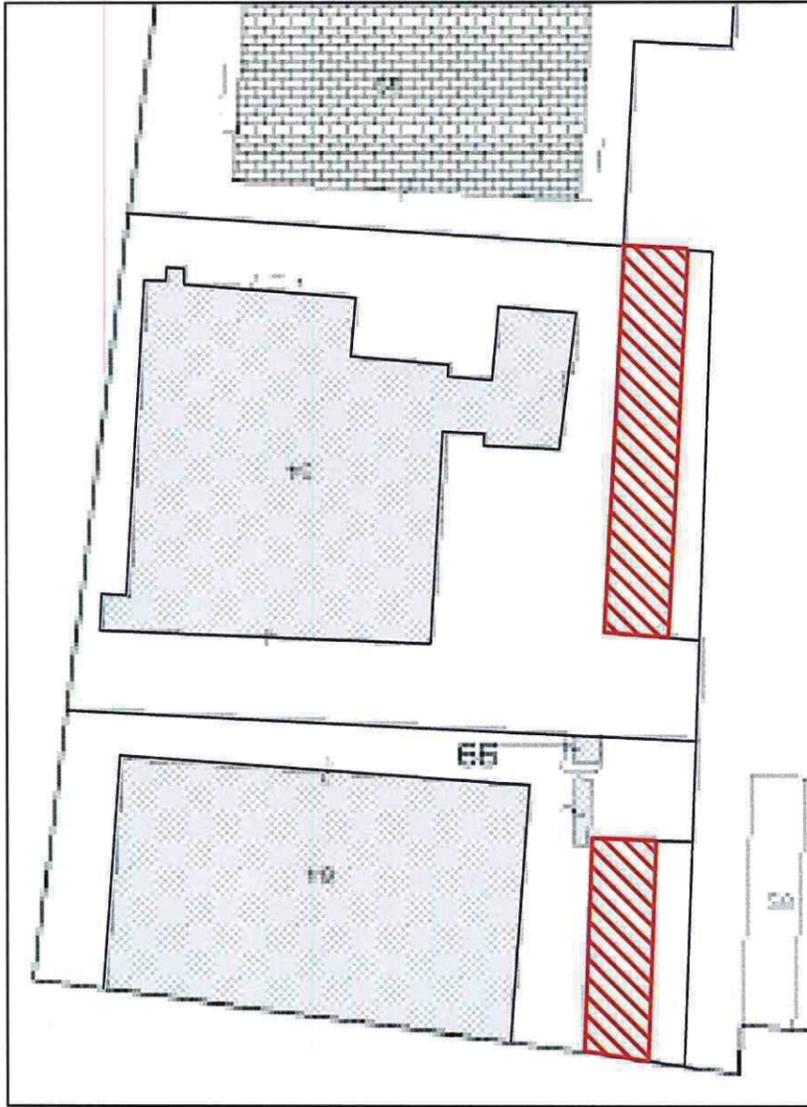
sede legale:
 viale Corassari, 72 Modena

sede operativa:

via delle Radici, 309 - 41043 Formigine MO

tel +39 059 571994 - fax +39 059 5750257

info@mo-pro.it

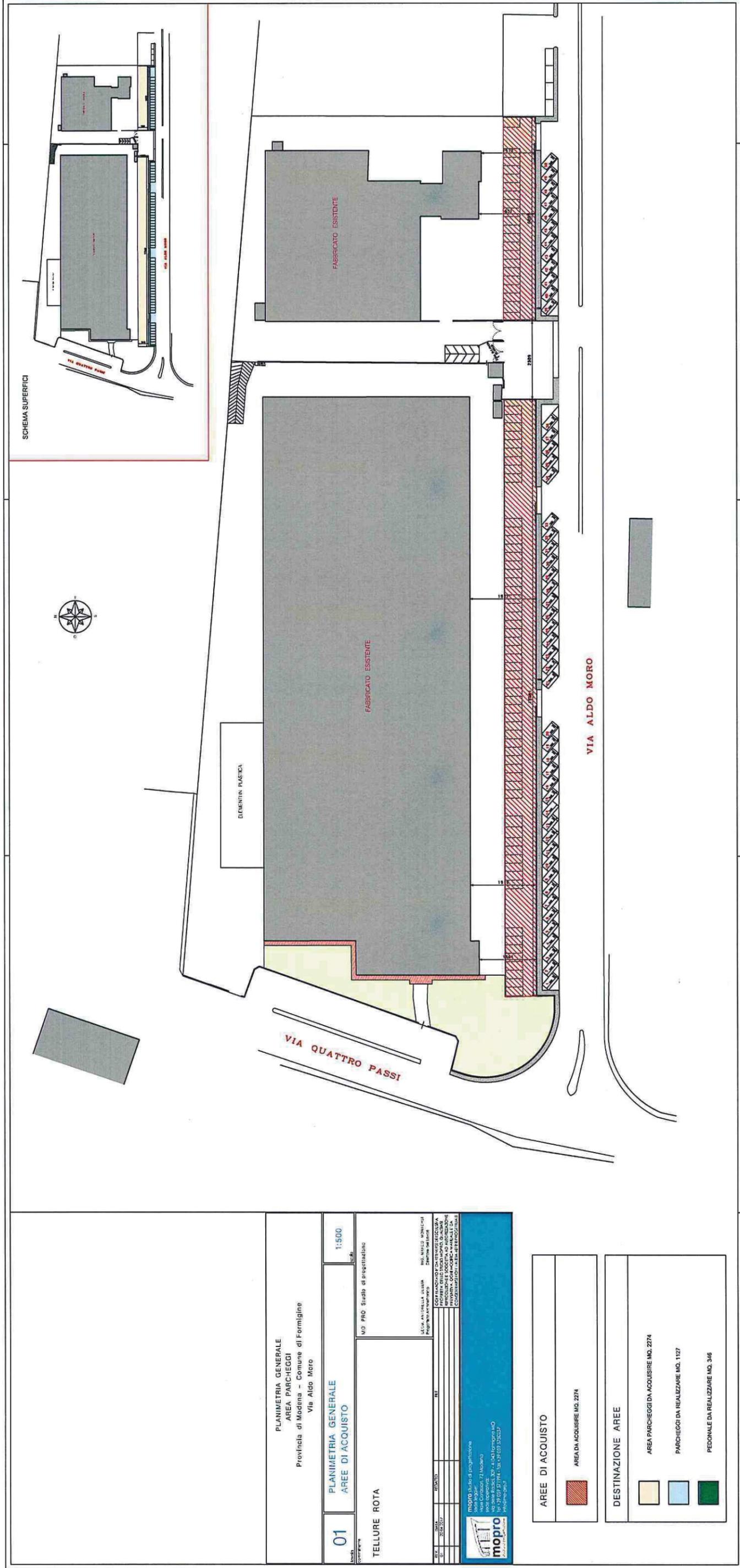


FOGLIO 45

SCALA 1:2000

Area da acquistare dal Comune

Mq. 2274



PLANIMETRIA GENERALE
AREA PARCHEGGI
 Provincia di Modena - Comune di Formigine
 Via Aldo Moro

01 PLANIMETRIA GENERALE
 AREE DI ACQUISTO

TELLURE ROTA

M/D PRO Studio di progettazione

1:500

ALCA ANSELLA S.p.A. ING. NICOLA BENTONIA
 PROGETTO ARCHITETTURA
 CON PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
 PROGETTO DELLO STABILIMENTO DI ALBERGHI
 PROVVISORI CON MODICA MANUTENZIONE
 COSTRUTTIVA IN TRE FASI PRELIMINARI

mopro Aldo di progettazione
 Via S. Pietro 11 Modena
 Tel. 059 43021307 - 43021308
 Fax 059 43021309 - 43021305

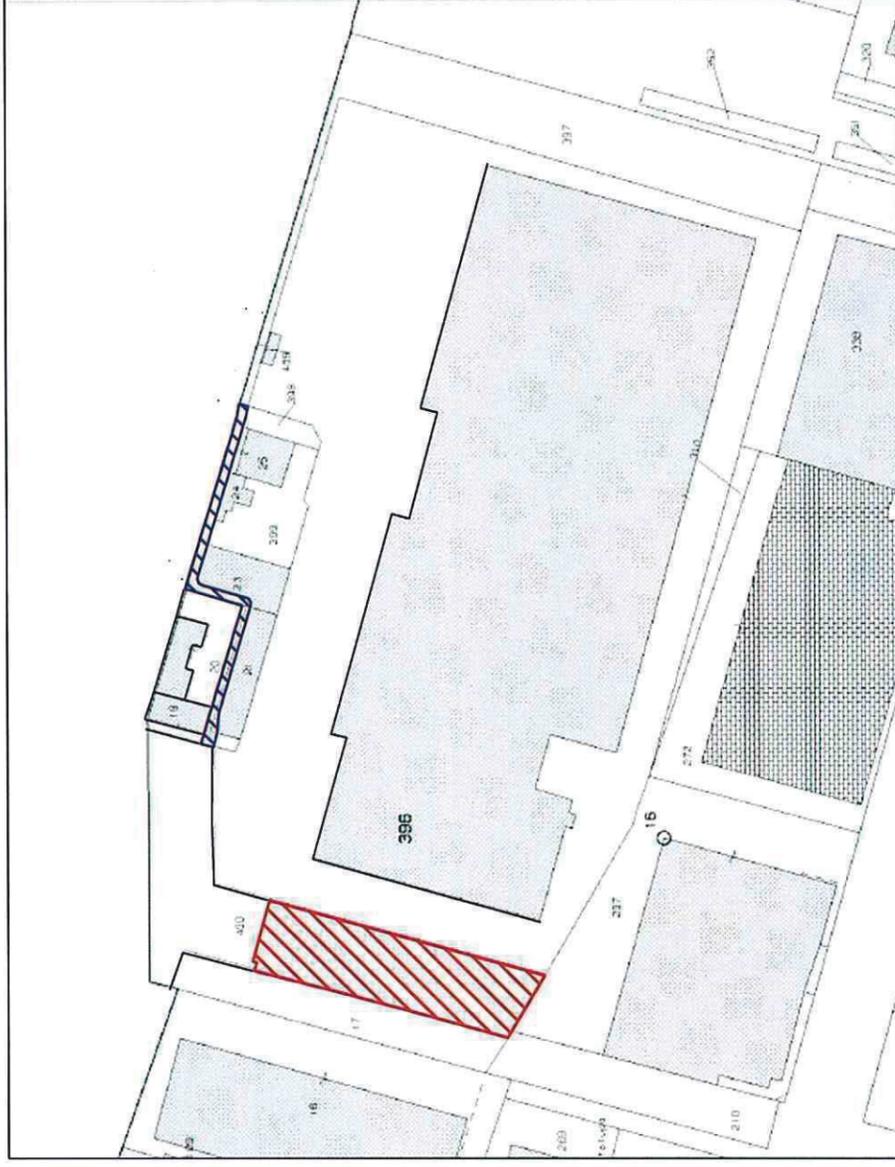
AREE DI ACQUISTO

AREA DA ACQUISTARE NO. 2274

DESTINAZIONE AREE

AREA PARCHEGGI DA ACQUISTARE NO. 2274
 PARCHEGGI DA REALIZZARE NO. 1127
 PEDONALE DA REALIZZARE NO. 346

ESTRATTO DI MAPPA



SCALA 1:2000

AREE DI ACQUISTO E DI CESSIONE

	Area da acquistare dal Comune	Mq. 1628
	Area da cedere al Comune	Mq. 285

PLANIMETRIA GENERALE
 CAPANNONE SAIMA AVANDERO
 Provincia di Modena – Comune di Formigine
 Via Gatti

PLANIMETRIA GENERALE
 PIANO PARTICELLARE DIESPROPRIO

02

tavola
 committente

L.M. S.p.a.
 STRADA BELLARIA N. 55/1
 41126 – MODENA
 P.IVA – 01833010364

MO PRO Studio di progettazione

ING. MARCO MONTORSI
 Direttore dei Lavori

OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA
 PROPRIETA' DELLO STUDIO MOPRO. QUALSIASI
 RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE
 PREVENTIVA. OGNI MODIFICA MANUALE E' DA
 CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI

FILE

REV.	DATA	REDATTO
01	20.04.2017	



mopro studio di progettazione
 sede legale:
 viale Corassini, 72 Modena
 sede operativa:
 via delle Radici, 309 - 41043 Formigine MO
 tel +39 059 571994 - fax +39 059 5750257
 info@mopro-pro.it



COMUNE DI
FORMIGINE



ACCORDO CON PRIVATI, 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 E DELLA VARIANTE N.1 AL POC 2017 E CONTESTUALE VARIANTE N.6 AL RUE

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:

PIERGIORGIO PISANI, in qualità di Legale rappresentante della società **C.I.T.E.S. spa**, con sede a Formigine, via Giardini 444, P.IVA 00339720369, e d'ora in poi denominato anche "Proponente",
da una parte

MALAVOLTI ALESSANDRO, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 "Territorio e Sviluppo Economico" del **Comune di Formigine** d'ora in poi denominato anche "Amministrazione Comunale"

dall'altra

per la sottoscrizione dell'accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. 241/1990 e ss. mm. e ii., finalizzato a modificare la destinazione, gli indici e i parametri urbanistici di alcune aree di proprietà del Comune di Formigine nell'ambito della predisposizione della Variante n.1 al POC 2017 e contestuale Variante n. 6 al RUE;

Premesso che:

- con istanza pervenuta in data 21/03/2019 prot. n. 9209, la società C.I.T.E.S. spa, con sede in via Giardini 444, P.IVA 00339720369, ha richiesto per lo sviluppo della propria attività a Formigine, l'acquisizione di un'area limitrofa, già prevista in cessione all'Amministrazione Comunale in qualità di opere di urbanizzazione primaria ma non ancora trasferita a quest'ultima, attualmente destinata a parcheggi pubblici; tale terreno, **esteso circa 748 mq**, è identificato al Catasto fabbricati (cfr. allegato n. 1) **Foglio 14, mappale 807 parte**;
- la proponente ha richiesto tale acquisizione al fine di potenziare i parcheggi pertinenziali a servizio dell'adiacente complesso alberghiero e per rendere maggiormente efficaci le attività di presidio dell'area;

Considerato che:

- le aree in oggetto sono individuate dal vigente strumento urbanistico (P.S.C.) come ASP_C1 - "Ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere" e Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti; dal R.U.E. come ASP1.7.4 - Via Giardini nord a Casinalbo in località Bertola "ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione - lotti ai quali si applica una normativa speciale di RUE" e come "parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria";
- l'ambito è complessivamente già servito da un'elevato numero di parcheggi pubblici facilmente fruibili;

- per la propria configurazione "a fondo chiuso" la parte di parcheggi richiesta non garantisce gli elevati standard di controllo e presidio che la tipologia di servizi insediati richiede;
- la destinazione finale dell'area, verrebbe comunque mantenuta a parcheggi di pertinenza senza diminuzione di fatto del numero complessivo oggi presente;
- per autorizzare la cessione dell'area occorre acquisire specifica autorizzazione dal Consiglio Comunale approvando gli importi economici definiti nel presente accordo;
- per includere il parcheggio all'interno dell'ambito ASP1.7.4, come area priva di capacità edificatoria ed inedificabile, occorre specificare tale destinazione mediante variante di RUE cartografica e normativa e mediante inserimento nel POC di apposita disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 28 comma 3 e dell'art. 30 comma 2 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii;
- la cessione delle aree da parte del Comune di Formigine alla Proponente è conforme agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in quanto utile al miglioramento delle condizioni delle attività produttive insediate e allo sviluppo economico del territorio.

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 ed 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;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014; la variante n. 1 (P.O.C. 2016) approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; il POC 2017 approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; la variante n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;

per le motivazioni sopra riportate l'istanza è valutata tecnicamente conforme alla normativa vigente, di pubblico interesse e 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.1 al POC 2017 e contestuale Variante n. 6 al RUE quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di interesse per la comunità locale, condivisa dal soggetto interessato e coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.

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 nelle delibere di adozione/approvazione della variante al Piano Operativo Comunale 2017 e al Regolamento Urbanistico Edilizio.

Dati catastali

Le aree richieste in acquisizione dalla Proponente sono censite al Catasto del Comune di Formigine come segue:

Proprietà Comune di Formigine:

- Foglio **14**, mappale **807 parte**, per complessivi mq **748 circa**

Determinazione del valore di cessione aree

Le parti come sopra rappresentate si danno concordemente atto che il valore di cessione delle aree è il seguente:

€ 95/mq x 748 mq = € 71.060 (euro settantunomilasessanta) oltre oneri nella misura di legge.

Eventuali compensazioni dovute a differenti quantità (non sostanziali) generatesi in seguito al frazionamento del mappale 807 del foglio 14, oggi di maggiore consistenza, verranno calcolate in aggiunta/detrazione applicando il medesimo valore unitario di € 95/mq.

Obblighi della proponente

La Proponente ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante n.6 al RUE delle proprie richieste, l'assunzione dei seguenti impegni:

- a corrispondere all'Amministrazione in quattro rate annuali di pari importo, di cui la prima in sede di stipula dell'Atto di Compravendita, la somma di **€ 71.060 (euro settantunomilasessanta)** oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito, garantita da apposita fidejussione bancaria o assicurativa da presentare sempre in sede di stipula;
- a sostenere eventuali oneri derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo per lo spostamento di eventuali allacci di utenze private all'interno del lotto;
- a stipulare il conseguente atto notarile entro 180 giorni dall'approvazione della variante di RUE di cui al presente articolo;
- a sostenere 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 Proponente, si impegna ed obbliga:

- a cedere in proprietà mediante Atto di Compravendita e previo frazionamento a cura ed onere della proponente le aree identificate nell'allegata planimetria al prezzo di cessione sopra concordato;
- ad attribuire mediante variante al Piano Operativo Comunale 2017 e contestuale variante al Regolamento Urbanistico Edilizio ai terreni acquisiti in proprietà dalla Proponente le destinazioni, gli indici e i parametri urbanistico-edilizi già vigenti e senza ulteriori incrementi dovuti al conseguente aumento di Superficie Territoriale nell'ambito denominato ASP 1.7.4;
- a inserire specifica "prescrizione particolare" di RUE in merito al mantenimento dell'area ad uso parcheggi pertinenziali delle attività insediate eventualmente coperti da struttura a pensilina idonea al sostegno di pannelli fotovoltaici ed aperta sui lati;
- a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nella Variante n.1 al POC 2017 e contestuale Variante n.6 al RUE ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/200 e ss. mm. e ii. del presente accordo entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione.

Ulteriori previsioni

- Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii., 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 nelle delibere di adozione/approvazione della variante al Piano Operativo Comunale 2017 e al Regolamento Urbanistico Edilizio.
- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando 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.1 al POC 2017 e contestuale Variante n.6 al RUE nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
- Laddove il 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 del Proponente, la disciplina urbanistica modificata con la variante del POC 2017 e di RUE sarà considerata inefficace e ripristinata la previgente classificazione.

Elaborati allegati all'accordo

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

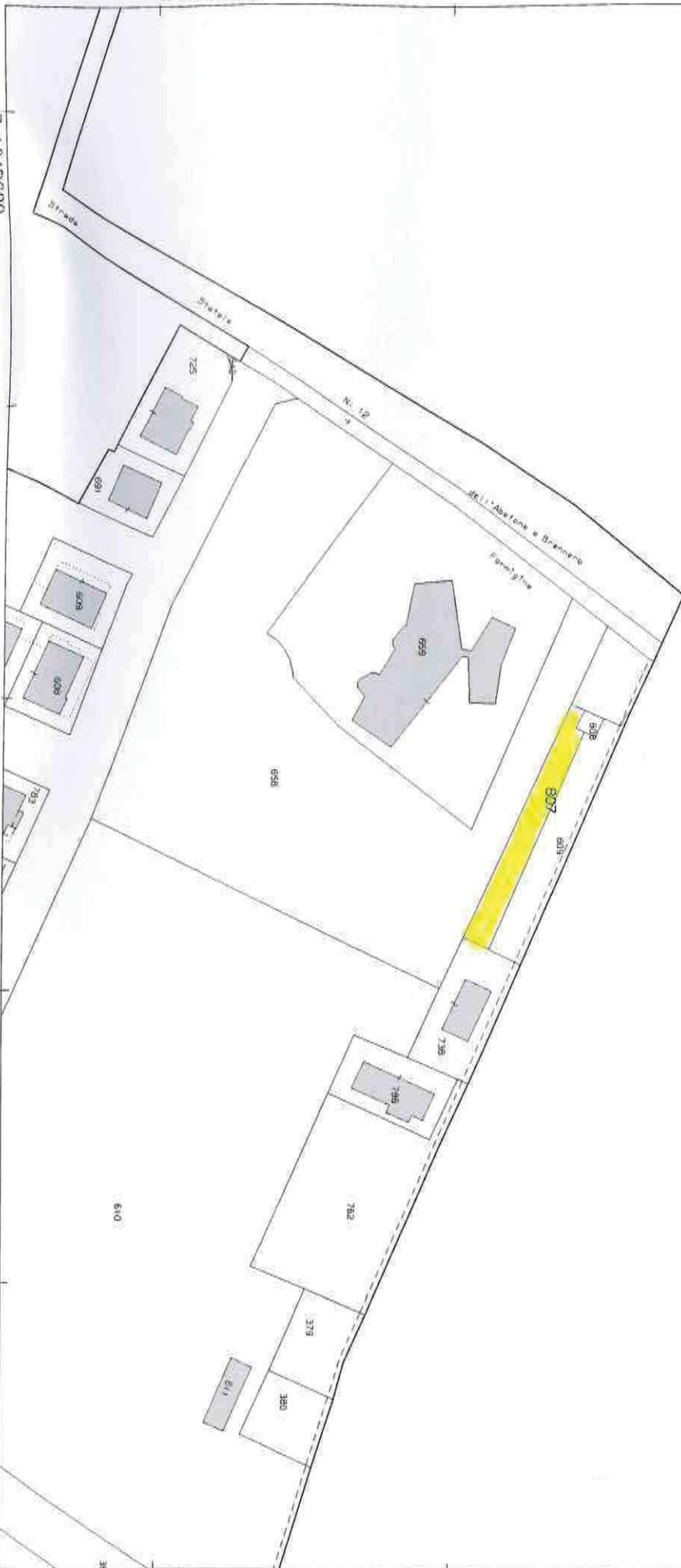
- Copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- Elaborato grafici:

FIRMA
per IL COMUNE DI FORMIGINE
Arch. Alessandro Malavolti

per LA PROPONENTE
C.I.T.E.S.

E=1647600

1 Particella: 807





COMUNE DI
FORMIGINE

ACCORDO CON I PRIVATI, 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 NUOVA ADOZIONE DELLA VARIANTE n.1 al POC 2017 e DELLA VARIANTE n.6 AL RUE

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

BARBOLINI ANNA, in qualità di Legale rappresentante della società CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. con sede legale in Formigine via Adriano Fiori n.36, e P.IVA 01770450367, d'ora in poi denominato anche "Proponente",

da una parte

MALAVOLTI ALESSANDRO, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse dell'amministrazione comunale, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica "Territorio e Programmazione e Gestione del Territorio" del Comune di Formigine d'ora in poi denominato anche Amministrazione Comunale,

dall'altra

per la sottoscrizione dell'accordo predisposto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. 241/1990 e ss. mm. e ii, finalizzato a definire gli indici e parametri urbanistico-edilizi sulle aree di proprietà del Proponente in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del procedimento di adozione della Variante n.1 al POC 2017 e della Variante n. 6 al RUE.

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;
- il Proponente è proprietario degli immobili posti in Comune di Formigine (MO), frazione Casinalbo, in via Adriano Fiori e Via Parozzi, meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine al foglio 14 particelle 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 460 e al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 14 particelle 13 e 816;
- le aree e gli immobili in oggetto sono individuati dai vigenti strumenti urbanistici come segue:
 - dal PSC in parte come AUC_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare, con al proprio interno Edifici di di interesse storico – testimoniale e alberature di pregio soggette a tutela, in territorio urbanizzato; in parte come ANS3.15 ambito di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, esterno al perimetro del territorio urbanizzato;
 - dal RUE in parte come AUC0 - Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali (particelle 23, 25parte, 26, 27) ed in parte come AUC2.2

- Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi (particelle 460, 21, 22, 24, 25parte), con presenza di edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico-culturale e testimoniale di cui alla scheda n. 39, numero identificativo 8.11 dell'elaborato RUE2, in parte sottoposti a categoria di intervento di tutela (Restauro Scientifico RS e Restauro e Risanamento conservativo RRC); nel dettaglio,
 - il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al mappale n. 27 del foglio 14 è sottoposto a categoria di intervento 1 - Restauro Scientifico;
 - i fabbricati censiti al CF con i mappali nn. 21, 22, 23 e 26 del foglio 14 sono sottoposti a categoria di intervento Restauro e Risanamento Conservativo;
- in parte come ANS - ambiti per nuovi insediamenti urbani programmati dal POC;
- in base allo stato legittimato in atti all'ufficio tecnico gli immobili esistenti hanno la seguente consistenza (cfr. stato attuale allegato 2):

E - foglio 14 particella 21	2 unità immobiliari con funzione a1/d3
F - foglio 14 particella 22	1 unità immobiliare con funzione d3
D - foglio 14 particella 23	1 unità immobiliare con funzione d3
C - foglio 14 particella 24	1 unità immobiliare con funzione d3
B - foglio 14 particella 26	2 unità immobiliari con funzioni a1/d3
A - foglio 14 particella 27	1 unità immobiliare con funzione a1

 per complessive 8 unità immobiliari con funzione residenziale a1 e produttiva d3;
- in attuazione del RUE vigente e in base allo stato legittimato in atti all'ufficio tecnico la possibilità di trasformazione edilizia a fini residenziali è la seguente:

E - foglio 14 particella 21	max 2 unità immobiliari con funzione a1
F - foglio 14 particella 22	max 1 unità immobiliare con funzione a1
D - foglio 14 particella 23	max 1 unità immobiliare con funzione a1
C - foglio 14 particella 24	max 1 unità immobiliare con funzione a1
B - foglio 14 particella 26	max 2 unità immobiliari con funzione a1
A - foglio 14 particella 27	max 5 unità immobiliari con funzione a1

 per complessive 12 unità immobiliari con funzione residenziale a1, a cui si aggiungono n. 9 unità immobiliari desunte dall'applicazione dell'indice dell'ambito AUC2.2, da realizzarsi tramite intervento di ampliamento AM dell'edificio di cui alla particella 24, per un numero complessivo di n. 21 unità immobiliari;
- a seguito dell'istanza pervenuta in data 28/02/2019, prot. n. 10091, in considerazione del fatto che gli strumenti urbanistici vigenti classificano tale ambito come consolidato urbano prevalentemente residenziale, è stato avviato un percorso partecipativo con la proprietà, la quale ha presentato una richiesta volta alla modifica della classificazione di tali aree, attraverso la identificazione di un unico ambito "*AUC7_n - Lotti con normativa speciale di RUE*", finalizzato ad una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela, ai fini di garantire una migliore riqualificazione urbana dell'area, come meglio precisato di seguito (cfr. planimetria di massima allegato 3):

E - foglio 14 particella 21	max 3 unità immobiliari con funzione a1
F - foglio 14 particella 22	max 1 unità immobiliare con funzione a1
D - foglio 14 particella 23	max 2 unità immobiliari con funzione a1
B - foglio 14 particella 26	max 2 unità immobiliari con funzione a1
A - foglio 14 particella 27	max 3 unità immobiliari con funzione a1

 C - foglio 14 particella 24 (non vincolato): DR con realizzazione di due distinti fabbricati di 4 e 6 alloggi, per complessive 10 unità immobiliari con funzione a1, garantendo quindi il numero totale di 21 alloggi già ammissibile dal RUE;
- con medesima istanza il Proponente aveva richiesto inoltre:
 - la possibilità di riclassificare il fabbricato B identificato catastalmente al foglio 14 particella 26 con categoria di intervento 4 - Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. C.3.1.2 comma 14 del RUE e modalità di intervento 4D, per poter spostare il fabbricato dalla fascia di rispetto stradale;
 - la possibilità di monetizzare parte dei parcheggi di urbanizzazione primaria, per salvaguardare la parte di giardino esistente non tutelato dagli strumenti urbanistici vigenti;
- a tal fine in data 8/4/2019 era stato sottoscritto tra le parti apposito Accordo ex art.18 LR 20-2000 e art.11 L. 241-1990, per avviare un programma edificatorio complessivo ai fini della rigenerazione urbana

dell'ambito, attraverso una disciplina urbanistica di dettaglio volta ad armonizzare le volumetrie dei fabbricati di nuova edificazione in relazione a quelli esistenti soggetti a tutela storico-culturale, organizzando nel contempo le dotazioni territoriali in cessione;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 10/4/2019 è stata adottata la Variante n.1 al POC 2017 e contestuale Variante n. 6 al RUE, con allegato l'Accordo sottoscritto, quale parte integrante degli elaborati del RUE;
- le suddette Varianti sono state depositate presso la Segreteria Generale del Comune per 60 giorni consecutivi e precisamente 02/05/2019 al 01/07/2019 e contestualmente trasmesse agli enti competenti per il rilascio dei relativi pareri;
- con Atto del Presidente della Provincia di Modena n.46 del 24/4/2020, ricevuto in data 27/04/2020 prot. 10773, sono state espresse riserve in merito ai contenuti della variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 10/4/2019, e in particolare: *“la rilevata incongruenza tra l'individuazione che il PSC fa degli elementi e strutture di interesse storico-testimoniale desunti dal PTCP ed in attuazione del PTPR, ed il complesso delle norme di PSC/RUE che poi va ad applicargli, costituisce un elemento di non conformità tra il PSC/RUE del Comune di Formigine ed il PTCP della Provincia di Modena. Tale non conformità si riflette anche su tutti gli altri elementi di interesse storico che il PTCP individua nel territorio comunale e che il PSC stesso recepisce. Di questo l'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto in sede di attuazione, quando interessante tali elementi, conformandosi al PTCP sovraordinato vigente.”*;
- con successiva istanza pervenuta in data 11/06/2020, prot. n. 14324, la società CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. con sede legale in Formigine via Adriano Fiori n.36, e P.iva 01770450367, a fronte dei pareri espressi dagli enti durante la fase di deposito della Variante n. 6 al RUE adottata, e in particolare delle riserve della Provincia, e per una migliore salvaguardia del valore storico-testimoniale dell'area di intervento, ha richiesto, oltre alla modifica della classificazione di tali aree, attraverso la identificazione di un unico ambito *“AUC7_n - Lotti con normativa speciale di RUE”* finalizzata ad una più equilibrata redistribuzione del numero di alloggi attualmente ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela, ai fini di garantire una migliore riqualificazione urbana dell'area, anche la possibilità di realizzare i fabbricati di nuova edificazione nell'area limitrofa tramite trasferimento di SU, sempre di sua proprietà, a nord dell'attuale comparto, come meglio precisato di seguito (cfr. planimetria di massima allegato 3):

Ambito AUC7.22 via Fiori:

E - foglio 14 particella 21	max 3 unità immobiliari
F - foglio 14 particella 22	max 1 unità immobiliare
D - foglio 14 particella 23	max 3 unità immobiliari
C - foglio 14 particella 24	solo usi pertinenziali alla funzione a1
B - foglio 14 particella 26	max 2 unità immobiliari
A - foglio 14 particella 27	max 3 unità immobiliari

per complessive 12 unità immobiliari con funzione a1, b3, b4, b15, e1, e2,

Ambito ANS3.15 via Parozzi (suddiviso in due distinti sub-ambiti AUC6 e AUC0):

NC con realizzazione di due distinti fabbricati di 7 e 6 alloggi, per un totale di 13 unità immobiliari con funzione a1,

per complessive 25 unità immobiliari, rispetto al numero totale di 21 alloggi già ammissibile dal RUE;

- con la medesima istanza il Proponente, stante il vincolo di interesse storico-testimoniale dell'area e la necessità di salvaguardare la parte di giardino esistente, ha dato atto della necessità di monetizzare totalmente lo standard di parcheggi di urbanizzazione primaria e di verde pubblico dovuto per gli interventi relativi ai fabbricati esistenti e tutelati;

Considerato che:

- l'area di cui si richiede la classificazione a Ambito AUC7.22 via Fiori, in relazione alla quale era già prevista la possibilità di procedere con edificazione, è posta in un contesto territoriale di pregio caratterizzato dall'adiacente complesso di interesse storico-testimoniale e da altri fabbricati assoggettati a diverso titolo a tutela storico-culturale, come risulta dalla cartografia di PSC (Tav. 2.1a) e di RUE (Tav. RUE2) vigenti;
- per la riqualificazione dell'intero complesso è opportuna una disciplina urbanistica di dettaglio al fine di armonizzare le volumetrie dei fabbricati di nuova edificazione in relazione a quelli esistenti soggetti a tutela storico-culturale, organizzando nel contempo le dotazioni territoriali in cessione;

- per il solo sub-ambito Ans3.15-AUC6 sarà necessario che tale trasformazione sia regolamentata da un PDC convenzionato che disciplini l'assetto complessivo delle opere di urbanizzazione e le obbligazioni tra le parti;
- i due comparti AUC7.22 e ANS3.15 saranno autonomi e la realizzazione dei parcheggi dell'area di nuova costruzione sarà collegata alla realizzazione della strada al sub-ambito Ans3.15-AUC6;
- il costo di realizzazione della strada e relativi parcheggi potrà essere scomputato dagli oneri di U1 e U2 (relativi alla nuova costruzione dei fabbricati nell'ambito Ans3.15-AUC6), come previsto all'interno della DAL regionale n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione recepita con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/09/2019;
- anche il cambio di destinazione d'uso di parte dei fabbricati ad uso produttivo è già previsto dallo strumento urbanistico vigente;
- il mantenimento di Superficie accessoria nel fabbricato esistente C, l'incremento del numero complessivo di alloggi ricavabili di 4 unità immobiliari e la redistribuzione degli alloggi nei vari corpi di fabbrica, esistenti ed in progetto, richiesti dal proponente, aumentano solo parzialmente il valore di mercato del complesso immobiliare determinando in ogni caso la necessità di definire, in coerenza a quanto disciplinato dall'art. 16 c.4 lett.d-ter del DPR 380/2001, un contributo straordinario da corrispondere all'Amministrazione Comunale, costituito dal "*maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*";
- è interesse dell'Amministrazione Comunale che il programma edificatorio complessivo venga avviato ai fini della rigenerazione urbana diretta a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica dell'ambito e il trasferimento della potenzialità edificatoria destinata a nuova costruzione nell'ambito urbanizzabile adiacente al comparto garantisce una maggiore tutela del valore dell'area su cui insistono fabbricati di pregio storico-culturale soggetti a interventi conservativi; peraltro l'attuazione del comparto di cui sopra appare altresì coerente con i Piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione di prevalente interesse pubblico, con particolare riferimento al costruendo plesso scolastico nel medesimo ambito a Casinalbo, in quanto in riferimento al programma edificatorio destina a dotazioni territoriali una ulteriore area di grande dimensione destinata a verde pubblico;
- tale area destinata a verde pubblico non verrà ceduta e rimarrà di proprietà della Cantina Barbolini con destinazione servizi di utilità pubblica, fatta salva la facoltà del proponente di individuare nella medesima lo standard di verde (U) dovuto in luogo della monetizzazione (vedi successiva tabella relativa all'Ans3.15-AUC6); per l'individuazione e l'estensione esatta di tale area si fa riferimento all'elaborato B allegato;
- il precedente accordo sottoscritto in data 8/04/2019 verrà sostituito dal presente accordo;

Considerato inoltre che:

- l'art. 11 della L. 241/90 prevede che la Pubblica Amministrazione, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dal privato, possa concludere, senza pregiudizio dei terzi ed in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;
- il Comune di Formigine ha individuato nell'accordo di cui sopra lo strumento idoneo per stabilire il percorso e le attività che le parti dovranno realizzare per arrivare alla puntuale definizione dei contenuti dello strumento urbanistico che consentirà di attuare l'operazione di rigenerazione urbana sopra descritta e completare l'intervento previsto nella pianificazione, conservando le possibilità di edificabilità dell'ambito AUC2.2, ma nel pieno rispetto della conformità tra il PSC/RUE del Comune di Formigine ed il PTCP della Provincia di Modena;

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 ed 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;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014; la variante n. 1 (P.O.C. 2016) approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; il POC 2017

approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; la variante n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;

per le motivazioni sopra riportate l'istanza della società CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. è valutata tecnicamente conforme alla normativa vigente, di rilevante pubblico interesse e condivisibile 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.

L'efficacia del presente accordo ex art 11 della Legge 241/1990, cui le parti conferiscono, una volta definitivamente approvato, anche natura transattiva, di prevenzione del contenzioso e componimento bonario, è subordinata alla definitiva approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.

Oggetto dell'accordo

Il presente accordo attiene al contenuto della Variante n. 1 al POC 2017 e della Variante n. 6 al RUE quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.

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 nelle delibere di adozione/approvazione di variante.

Dati catastali

Le aree oggetto di istanza del Proponente sono censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Formigine come segue (cfr. allegato 1 estratto di mappa):

Proprietà Cantina Barbolini di Anna Barbolini e C. S.S.:

- **Catasto Terreni:** foglio 14 particelle 13parte, 816parte;
- **Catasto Fabbricati:** foglio 14 particelle 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 460

Obblighi del proponente

Il Proponente conferma la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella Variante n.1 al POC 2017 e nella Variante n. 6 al RUE delle proprie richieste, i seguenti impegni:

QUANTO ALL' AMBITO ANS3.15 VIA PAROZZI

- presentare un unico Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 per l'attuazione del sub-ambito **ANS3.15-AUC6** e relative opere di urbanizzazione, completo di tutti gli elaborati richiesti, relativo all'assetto complessivo dell'ambito con particolare riferimento (cfr. planimetria di massima allegato n. 3):
 - all'individuazione/organizzazione planimetrica dei fabbricati previsti in NC e relative aree pertinenziali, mantenendo i fabbricati soggetti nella parte nord del comparto;
 - alla localizzazione dei parcheggi di U1 e delle altre dotazioni territoriali;
 - alla distribuzione finale per singolo fabbricato del numero massimo di U.I. realizzabili;
 - alle caratteristiche e finiture delle opere in cessione come previste dal PDC convenzionato;

il rilascio del suddetto titolo abilitativo è subordinato:

- al pagamento del contributo straordinario di cui al presente Accordo ex art.18 L.R.20/2000 computato, in € **55.925,00 (euro cinquantacinquemilanovecentoventicinque virgola zero)**, come da istruttoria in atti;

- alla preventiva trasformazione, con opportuni titoli abilitativi e SCEA/atti di aggiornamento catastale, della Superficie Utile (Su) del fabbricato C (foglio 14 particella 24) del limitrofo comparto AUC7.22 in Superficie Accessoria (Sa) per funzioni pertinenziali ai fabbricati esistenti;
- al versamento degli oneri dovuti per la monetizzazione delle superfici destinate a Dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi (standard U) da cedere all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 comma 5 e seguenti delle norme di PSC, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista (art. 5.5. del PSC comma 2 lettera c) riportate nella successiva tabella, ai seguenti valori definiti dal POC 2017:

Cessione di aree nude - Destinate dal POC a verde pubblico:	20 € /mq;
Valori parametrici opere di urbanizzazione - Sistemazione area a verde pubblico:	15 € /mq;

- realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel Permesso di costruire convenzionato del sub-ambito **ANS3.15-AUC6**, da cedere all'Amministrazione Comunale, assieme alle relative aree, a collaudo positivo ultimato;
- presentare, entro i termini di deposito prima dell'approvazione delle Varianti urbanistiche di cui sopra, la bozza di frazionamento, ed entro 60 giorni il frazionamento definitivo delle aree ricomprese nell'ambito ANS3.15;

QUANTO ALL'AMBITO **AUC7.22 VIA FIORI**

- presentare i singoli titoli abilitativi con allegata una planimetria generale di sistemazione dell'intera area pertinenziale di intervento coerente con gli edifici soggetti a tutela storico-architettonica;
- il rilascio o efficacia dei singoli titoli abilitativi relativi ai singoli fabbricati, potrà avvenire in modo autonomo e scollegato dagli altri;
- gli interventi saranno comunque vincolati alla prescrizione di individuare la dotazione di parcheggi pertinenziali P3r di nuova ubicazione, anche legata agli interventi di CD o aumento di CU, come autorimessa all'interno del fabbricato C (foglio 14 particella 24);
- i rilasci o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati D ed E sono subordinati al pagamento dei contributi straordinari di cui al presente Accordo ex art.18 L.R.20/2000 quantificati rispettivamente ai Fabbricati D ed E come segue:
 - **fabbricato D*** (foglio 14 particella 23) relativo all'incremento delle unità immobiliari, pari a **€7.995,00 (euro settemilanovecentonovantacinque virgola zero)**, come da istruttoria in atti;
 - **fabbricato E*** (foglio 14 particella 21) relativo all'incremento delle unità immobiliari, pari a **€6.435,00 (euro seimilaquattrocentotrentacinque virgola zero)**, come da istruttoria in atti;
- al versamento degli oneri dovuti per la monetizzazione della quota di parcheggi P1 non realizzati e di U relativi a interventi che comportano aumento del Carico Urbanistico (CU) nell'Ambito AUC7.22, con le modalità e i valori stabiliti con Delibera di Giunta Comunale in applicazione della DAL n. 186/2018; il soggetto attuatore monetizzerà i parcheggi di U1 pubblici riferiti all'intervento per cui richiede il titolo abilitativo, all'atto della presentazione del relativo titolo abilitativo.

PER ENTRAMBI GLI AMBITI

- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere come sopra descritte, ivi inclusi quelli necessari alla eventuale bonifica dei terreni;
- con riferimento alle opere di urbanizzazione sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto;
- sempre con riferimento alle opere di urbanizzazione sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- sostenere spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Le parti danno concordemente atto che:

- i progetti relativi alle nuove edificazioni saranno predisposti in base a caratteristiche tipologiche ed architettoniche unitarie a tutela del valore storico ambientale del contesto in cui si inseriscono;
- le previsioni di cui al presente accordo relative all'ambito ANS3.15 via Parozzi (e relativi sub-ambiti AUC6 e AUC0) dovranno essere attuate entro i termini di validità del POC 2017, pena decadenza delle

stesse (presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire dell'ambito AUC6 entro il 02/05/2023);

- l'area identificata catastalmente al foglio 14 particelle 816 parte e 13 parte sarà destinata a dotazioni territoriali V (verde pubblico).

Obblighi dell'Amministrazione Comunale

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

- ad attribuire al comparto denominato **ANS3.15 "Via Parozzi a Casinalbo"**, la seguente disciplina urbanistica:

ANS3.15 "Via Parozzi a Casinalbo"		
Usi ammessi		a1
ST		ST = 11.800 mq
Su max	(Uf)	Su max = 1.088 mq
Area min. per Dotazioni territoriali (min 90% della ST rispetto alla Su = 1.088 => ST = 10.880 mq)		Dt minime: 9.792 mq di cui minimo 1.359 mq per P1 e opere annesse 8.433 mq per Verde Pubblico V
Sub-Ambito ANS3.15-AUC6		
ST		ST = 3.086 mq circa
SF		SF = 1.708 mq (lotti G e H)
Su max	(Uf)	Su max = 1.088 mq
Sa max	(Uf)	Sa max = 50% Su
Altezza massima fabbricati	(NP)	3 (PT+2 fuori terra) oltre il piano interrato
Numero massimo di unità abitative		<u>13 alloggi distribuiti come segue:</u> G - max 7 alloggi H - max 6 alloggi
SP min		Sp min = 30% SF
P1		P1min = 1.359 mq n. posti auto: art. C.2.1.13 del RUE
U = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC)		Umin = 980 mq da monetizzare, ai valori riportati a pagina 6
P3c e P3r		art. C.2.1.12 del RUE
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme POC 2017 scheda S
Modalità di attuazione		Permesso di costruire convenzionato unitario (art. 28bis DPR 380/2001)
Sub-Ambito ANS3.15-AUC0		
Usi		Verde privato
SF		SF = 281 mq circa
SU		Non assegnata (area priva di potenzialità edificatoria)
Ulteriori indici e parametri		Interventi ammessi dal RUE in ambito rurale sino al rilascio del Permesso di costruire del sub-ambito ANS3.15-AUC6; successivamente, disciplina degli ambiti AUC.
Modalità di attuazione		Intervento diretto con titolo abilitativo edilizio

L'ambito AUC0 è direttamente connesso all'ambito ANS3.15-AUC6 "Via Parozzi a Casinalbo" e non potrà avere attuazione autonoma ma unicamente subordinata all'attuazione dell'ambito AUC6. Qualunque intervento nel sub-ambito AUC0, ammesso dalla specifica norma di ambito consolidato AUC, potrà pertanto essere autorizzato solo a seguito del rilascio del Permesso di costruire convenzionato del sub-ambito AUC6, in quanto area funzionale alla nuova sistemazione del comparto e alla relativa viabilità, in modo da garantire la coerenza degli interventi con il limitrofo ambito AUC6. Il soggetto attuatore dell'ambito AUC0 non sarà soggetto a nessun vincolo di firma congiunta del PDC e/o della Convenzione relativa al comparto di nuova costruzione AUC6.

- ad attribuire al comparto denominato **AUC7.22 “Via Fiori a Casinalbo”**, la seguente disciplina urbanistica:

AUC7.22 “Via Fiori a Casinalbo”		
Usi ammessi		a1, b3, b4, e1, e2 , b15
Su max	(Uf)	E - foglio 14 particella 21: SU max = 396 mq F - foglio 14 particella 22: SU max = 38 mq D - foglio 14 particella 23: SU max = 492 mq B - foglio 14 particella 26: SU max = 243 mq A - foglio 14 particella 27: SU max = 339 mq Per il fabbricato C è ammessa solo SAcc per usi pertinenziali come definiti dalla DTU vigenti (autorimesse, cantine, ecc.) ai restanti fabbricati del comparto: C - foglio 14 particella 24: Sa max = 457 mq
Sa max Fabbricati E,F,D,B,A	(NP)	Sa esistente legittimata
Altezza massima fabbricati	(NP)	NP esistenti legittimati
Numero massimo di unità immobiliari abitative/terziarie		<u>12 alloggi distribuiti come segue:</u> E - foglio 14 particella 21: max 3 alloggi/u.i. F - foglio 14 particella 22: max 1 alloggi/u.i. D - foglio 14 particella 23: max 3 alloggi/u.i. B - foglio 14 particella 26: max 2 alloggi/u.i. A - foglio 14 particella 27: max 3 alloggi/u.i. C - foglio 14 particella 24: max 0 alloggi/u.i. Per il fabbricato C è ammessa solo SAcc per usi pertinenziali come definiti dalla DTU vigenti (autorimesse, cantine, ecc) ai restanti fabbricati del comparto.
P1		art. C.2.1.13 del RUE in base agli usi, da monetizzare
U		art. C.2.1.13 del RUE in base agli usi, da monetizzare
P3c e P3r		art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE
Modalità di attuazione		Intervento diretto per singolo edificio: titolo abilitativo in base al tipo di intervento edilizio

- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante n.1 al POC 2017 e la Variante n. 6 al RUE, ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000, il presente accordo al Consiglio Comunale per l’adozione della Variante n.1 al POC 2017 e della Variante n. 6 al RUE, ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000, entro 60 gg. dalla sottoscrizione del presente accordo, compatibilmente con la funzionalità del Consiglio. Il Comune inoltre si impegna a porre in essere tutti gli adempimenti di propria competenza per far sì che la Variante sia approvata in forma definitiva nel più breve tempo possibile.

Ulteriori previsioni

- Il presente accordo è stipulato ai sensi dell’art.18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell’art. 11 della L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii., costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
- Le parti danno atto che il precedente accordo sottoscritto in data 8/04/2019 verrà sostituito dal presente accordo; la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un’intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella variante n.1 al POC 2017 e contestuale Variante n.6 al RUE, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria delle aree oggetto della proposta.

- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando 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 essere approvata la Variante n.1 al POC 2017 e la Variante n.6 al RUE, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo, con specifico riferimento al presente accordo, fatta salva ogni altra reciproca azione per gli atti e i comportamenti precedenti.
- Laddove il 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 mancato rispetto del termine temporale di cui al paragrafo "Obblighi del Proponente", il Comune, valutate le circostanze, potrà dichiarare inefficace la disciplina urbanistica modificata con la Variante di POC e di RUE e ripristinare la previgente classificazione.
- Laddove l'Amministrazione Comunale di Formigine non adempia alle obbligazioni assunte, il Proponente 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.
- Le parti riconoscono in ogni caso che l'Amministrazione non sarà responsabile per inadempimento qualora il presente accordo non possa trovare positiva conclusione per fatti o eventi indipendenti dalla volontà del Comune di Formigine.

Elaborati allegati all'accordo

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- Estratto di mappa catastale: allegato n.1
- Elaborato grafico: Stato attuale allegato n. 2
- Elaborato grafico: Schema planimetrico di massima allegato n. 3

FIRMA
per IL COMUNE DI FORMIGINE
Arch. Alessandro Malavolti

IL PROPONENTE
Cantina Barbolini di Anna Barbolini e C. S.S.



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

N=4939700

E=1646800

SCALA 1:800

LEGENDA

- CONFINI DI PROPRIETA' - CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 13 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 460 - 814 - 816 - SF = 32264 mq
- - - PERIMETRO AMBITO ANS3.15 - PROPRIETA' CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 13 (parte) - 814 (parte) - 816 (parte)
- ▨ PERIMETRO AMBITO ANS3.15 + ANS2.1 - PROPRIETA' CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 13 - 816 - 814 - SF = 24.144 mq

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO ANS3.15
DA PSC E SCHEDE VALSAT

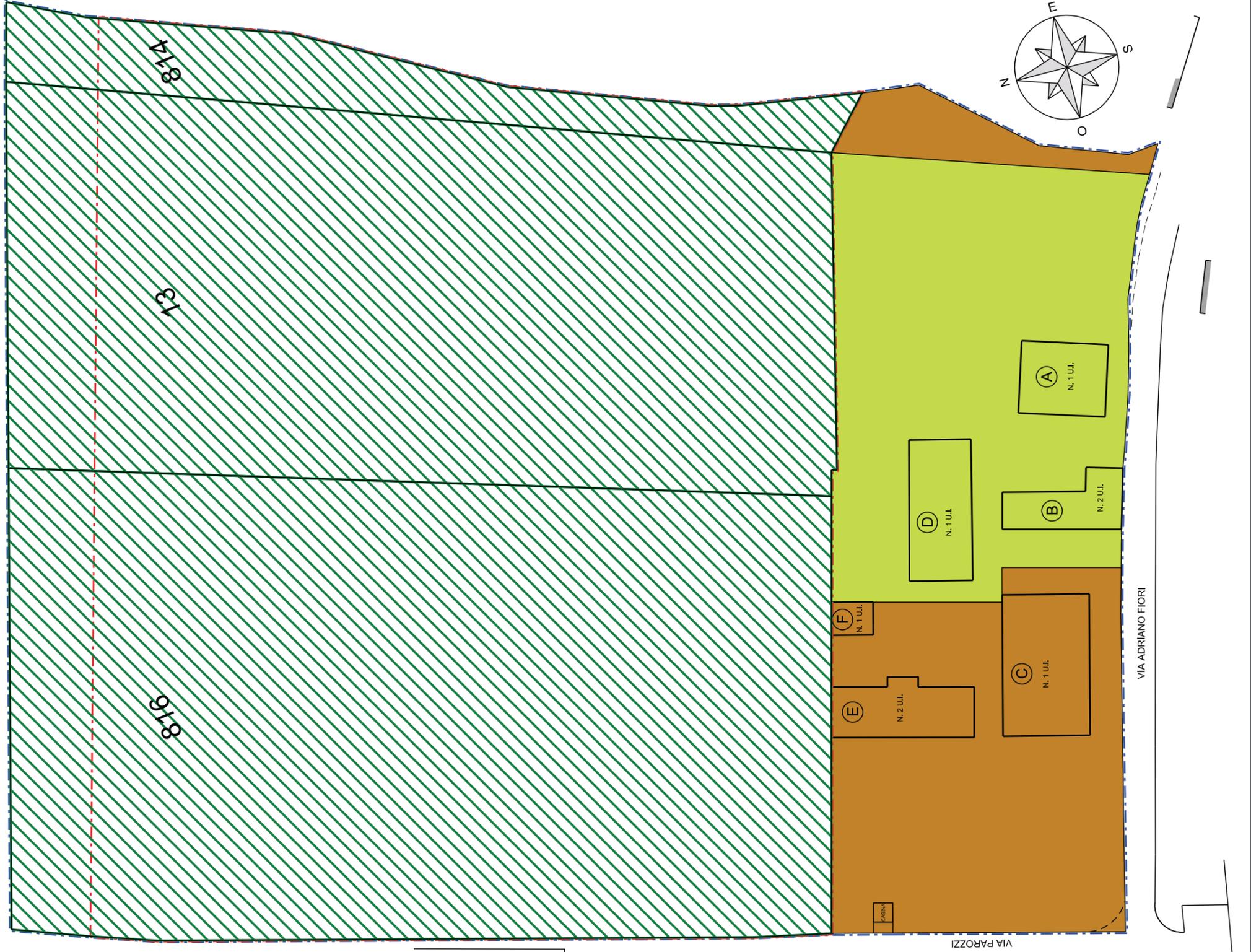
ST (Superficie Territoriale) = 41.260 mq	41.260 mq
Capacità insediativa massima (SU)	4125 mq (10% di ST)
Sup. VP (verde permeabile) per la sola porzione a destinazione residenziale	30 %
N. alloggi teorici (totale per tutta la ST)	57
N. abitanti teorici (totale per tutta la ST)	97

■ PERIMETRO AMBITO AUC2.2 - PROPRIETA' CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 21 - 22 - 24 - 25 (parte) - 460 - SF = 3737 mq

N. U. I. ATTUALMENTE LEGITTIMATE RUE + STATO LEGITTIMATO - ATTI COMUNALI	
EDIFICIO "E" - FG. 14 M.LE 21	n. 2 UNITA' IMMOBILIARI (1 U.I. RESID. + 1 U.I. PROD.)
EDIFICIO "C" - FG. 14 M.LE 24	n. 1 UNITA' IMMOBILIARE (1 U.I. PROD.)
EDIFICIO "F" - FG. 14 M.LE 22	n. 1 UNITA' IMMOBILIARE (1 U.I. PROD.)

■ PERIMETRO AMBITO AUC0 - PROPRIETA' CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 23 - 25 (parte) - 26 - 27 - SF = 4383 mq

N. U. I. ATTUALMENTE LEGITTIMATE RUE + STATO LEGITTIMATO - ATTI COMUNALI	
EDIFICIO "A" - FG. 14 M.LE 27	n. 1 UNITA' IMMOBILIARE (1 U.I. RESID.)
EDIFICIO "B" - FG. 14 M.LE 26	n. 2 UNITA' IMMOBILIARI (1 U.I. RESID. + 1 U.I. PROD.)
EDIFICIO "D" - FG. 14 M.LE 23	n. 1 UNITA' IMMOBILIARE (1 U.I. PROD.)



SCALA 1:800

LEGENDA

- CONFINI DI PROPRIETÀ - CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 13 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 460 - 814 - 816 - SF = 32264 mq
- - - LIMITE DI AMBITO ANS3.15 (OGGETTO DI INTERVENTO) FG. 14 M.LE 816 (parte)
M.LE 813 (parte) - SF = 11800 mq
- ▨ PERIMETRO AMBITO ANS3.15 + ANS2.1 - PROPRIETÀ CANTINA BARBOLINI
(NON OGGETTO DI INTERVENTO) FG. 14 M.LI 13 (parte) - 814 - 816 (parte) SF = 12344 mq
- ▨ AREA DI CESSIONE - STRADA + PARCHEGGI (N. 26 PP)
+ PARCHEGGI BICICLETTE - SUP. = 1359 mq
- ▨ AREA DI NUOVA LOTTIZZAZIONE PRIVATA - SUP. = 1708 mq (LOTTI G e H)
- ▨ AREA DI PROPRIETÀ - CANTINA BARBOLINI
VINCOLATA A DOTAZIONI TERRITORIALI - SUP. = 8433 mq
- ▨ SUB-AMBITO ANS3.15-AUCO - SUP. = 281 mq
- ▨ COMPARTO AUC7.22

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO ANS3.15

Usi ammessi	a1
Superficie Territoriale (ST)	11800 mq
Su max (Uf)	1088 mq
Area min. per Dot. territoriali (90% della ST risp. alla Su = 1088 - 10880 mq) di cui U1-1359 mq V.P. - 8433 mq	

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO ANS3.15-AUC6

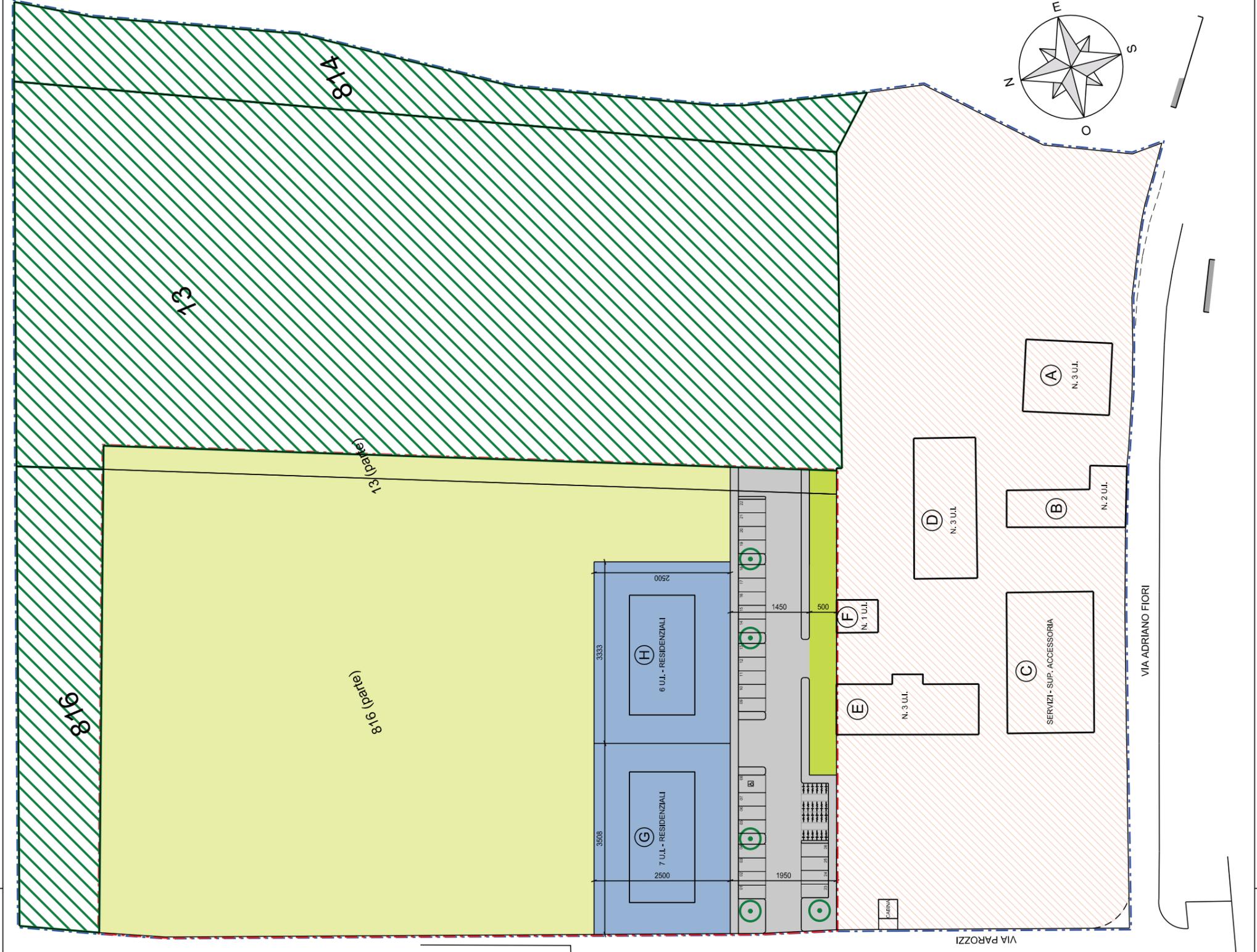
Superficie Territoriale (ST)	3.086 mq (circa)
Superficie Fondiaria (SF)	1708 mq (lotti G + H)
Su max (Uf)	1088 mq
Sa max (Uf)	50 % di Su
Altezza massima fabbricati (NF)	3 (PT+P1+P2) + PS1
N. max di U.I. (appartamenti) - distribuiti come segue	G = 7 alloggi max H = 6 alloggi max
SP min	30 % di SF
P1 (urbanizzazioni)	P1 min = 1359 mq art. C.2.1.13 del RUE
U = min. 90mq/100mq Su (art. 4.3 delle norme di PSC)	U min = 980 mq da monetizzare pag. 6 accordo
P3c e P3r	art. C.2.1.12 del RUE
Ulteriori indici e parametri	Vedi norme POC 2017
Modalità di attuazione	PDC convenzionato

SUB-AMBITO ANS3.15-AUCO

Usi ammessi	Verde privato
Superficie Fondiaria (SF)	281 mq
Su max (Uf)	non assegnata
Ulteriori indici e parametri	Int. ammessi dal RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO AUC7.22

Usi ammessi	a1,b3,b4,e1,e2,b15
Su max (Uf)	E - fg. 14 m.le 21: Su max = 396 mq F - fg. 14 m.le 22: Su max = 38 mq D - fg. 14 m.le 23: Su max = 492 mq B - fg. 14 m.le 26: Su max = 243 mq E - fg. 14 m.le 27: Su max = 339 mq Per il fabbricato C è ammessa solo Sa per usi perennenziali come definiti dalla DTU vigenti (autorimesse, ecc) ai restanti fabbricati del comparto: C - fg. 14 m.le 24: Sa max = 457 mq
Altezza massima fabbricati (NF)	NP esistenti legittimati
N. max di unità immobiliari abitative / terziarie	12 alloggi distribuiti come segue: E - fg. 14 m.le 21: max 3 alloggi/U.I. F - fg. 14 m.le 22: max 1 alloggi/U.I. D - fg. 14 m.le 23: max 3 alloggi/U.I. B - fg. 14 m.le 26: max 2 alloggi/U.I. E - fg. 14 m.le 27: max 3 alloggi/U.I. Per il fabbricato C è ammessa solo Sa per usi perennenziali come definiti dalla DTU vigenti (autorimesse, ecc) ai restanti fabbricati del comparto: C - fg. 14 m.le 24: max 0 alloggi/U.I.
P1 (urbanizzazioni)	art. C.2.1.13 del RUE
U	art. C.2.1.13 del RUE
P3c e P3r	art. C.2.1.12 del RUE
Ulteriori indici e parametri	Vedi norme di RUE
Modalità di attuazione	Intervento diretto per sing. edificio





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

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: $€ (650 \times 3.180) + (775 \times 500) = € (2.067.000 + 387.500) = € 2.454.500$

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

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

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

Totale: € 1.271.970

Valore Diritto di Superficie ceduto all'Attuatore

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

(*) valore desunto da Comune di Modena

Sommano Contributo di sostenibilità + valore diritto di superficie

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

Ipotesi compensazione

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

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**

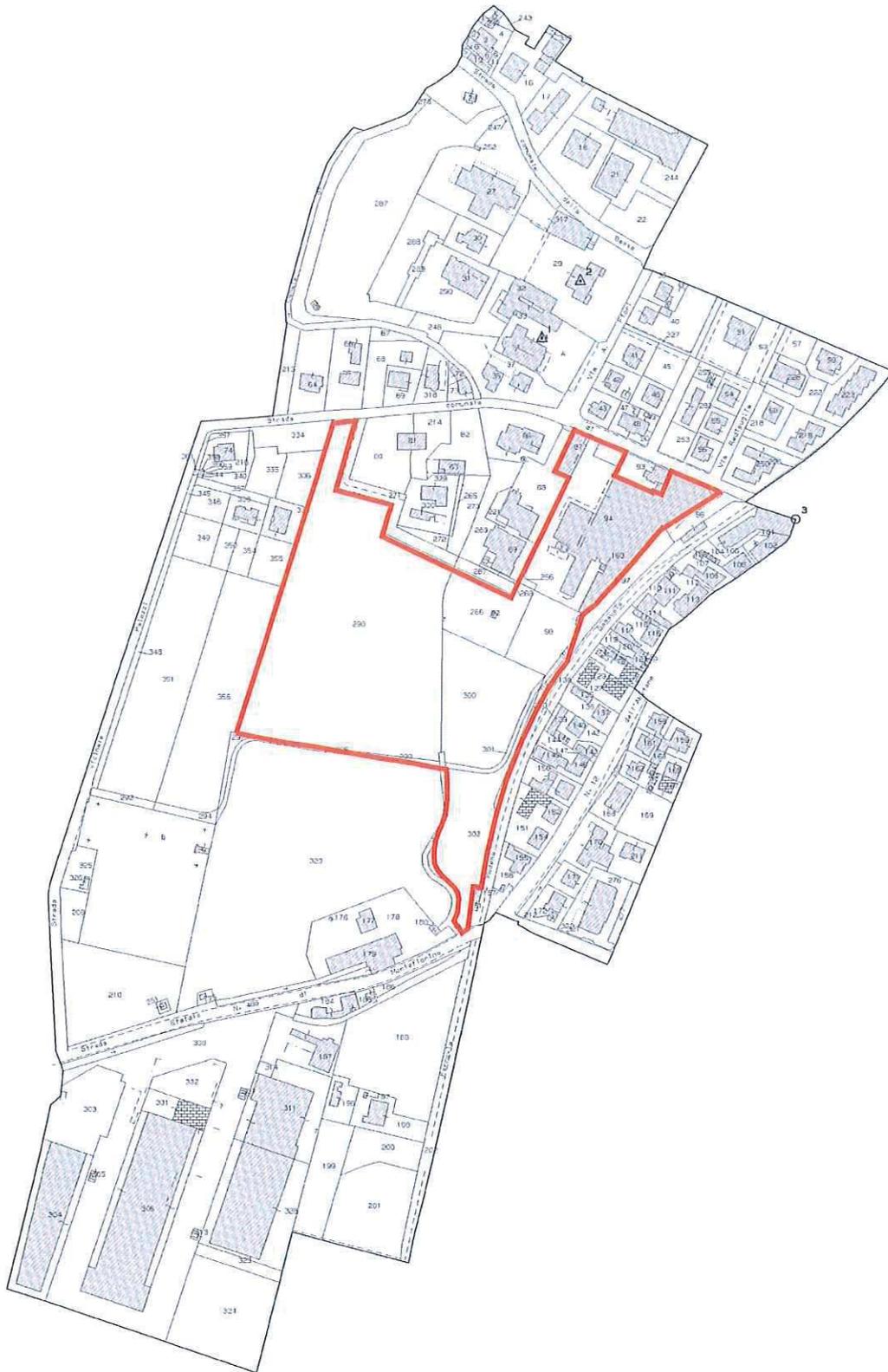
Arch. Alessandro Malavolti

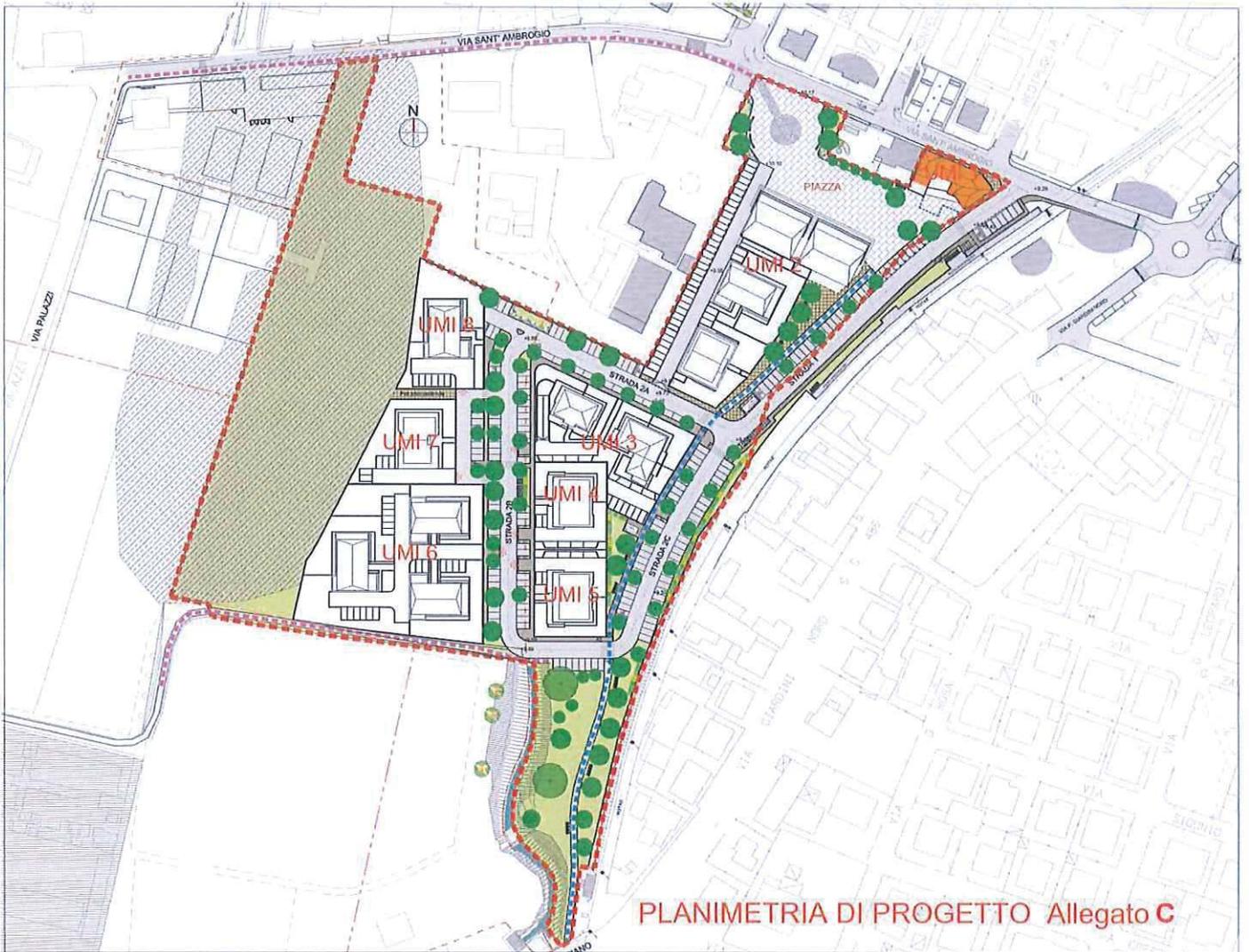
.....

per l'**ATTUATORE**

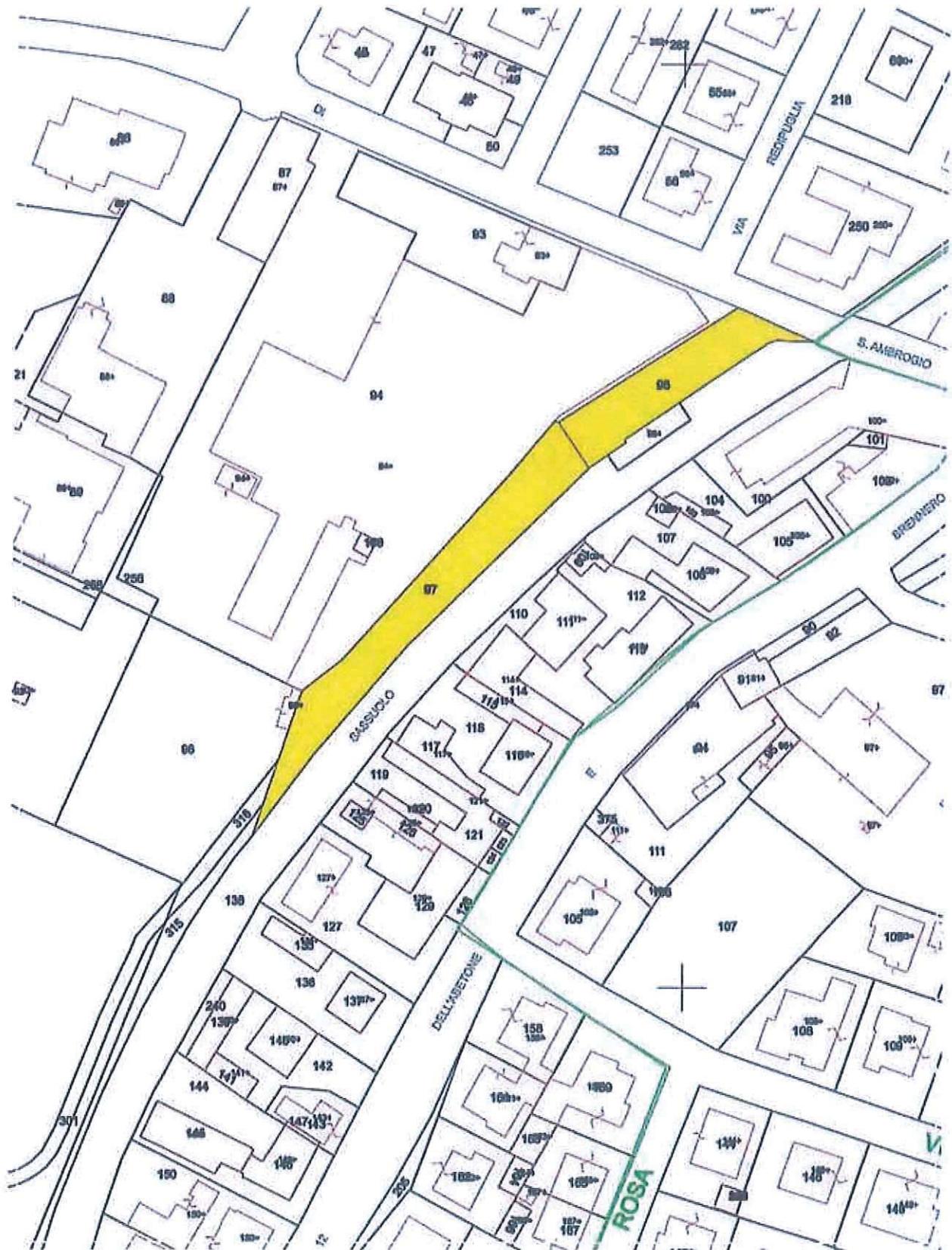
dott. Stefano Baraldi

.....

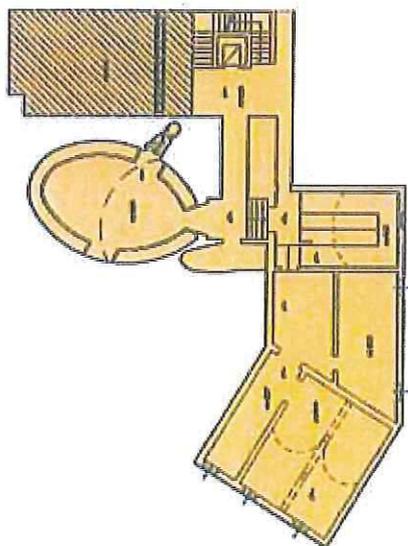




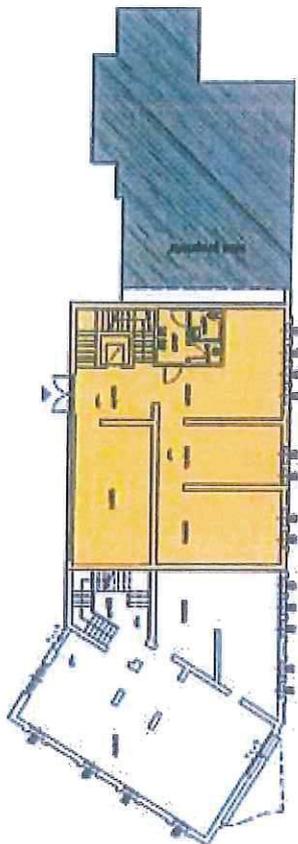
Allegato D



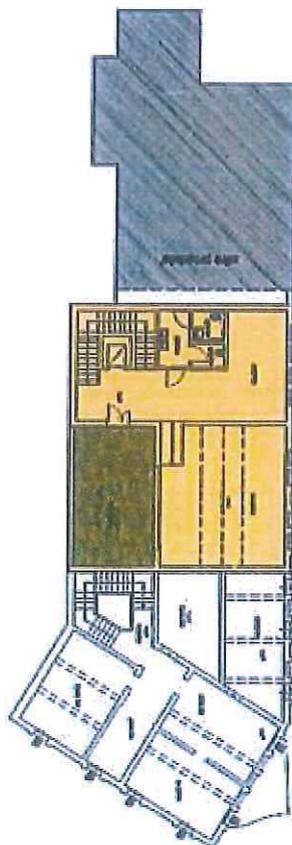
Allegato E



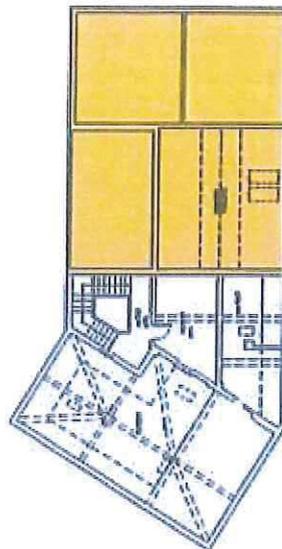
PIANO INTERRATO Sa 296.51 mq



PIANO RIALZATO Su 310.85 mq

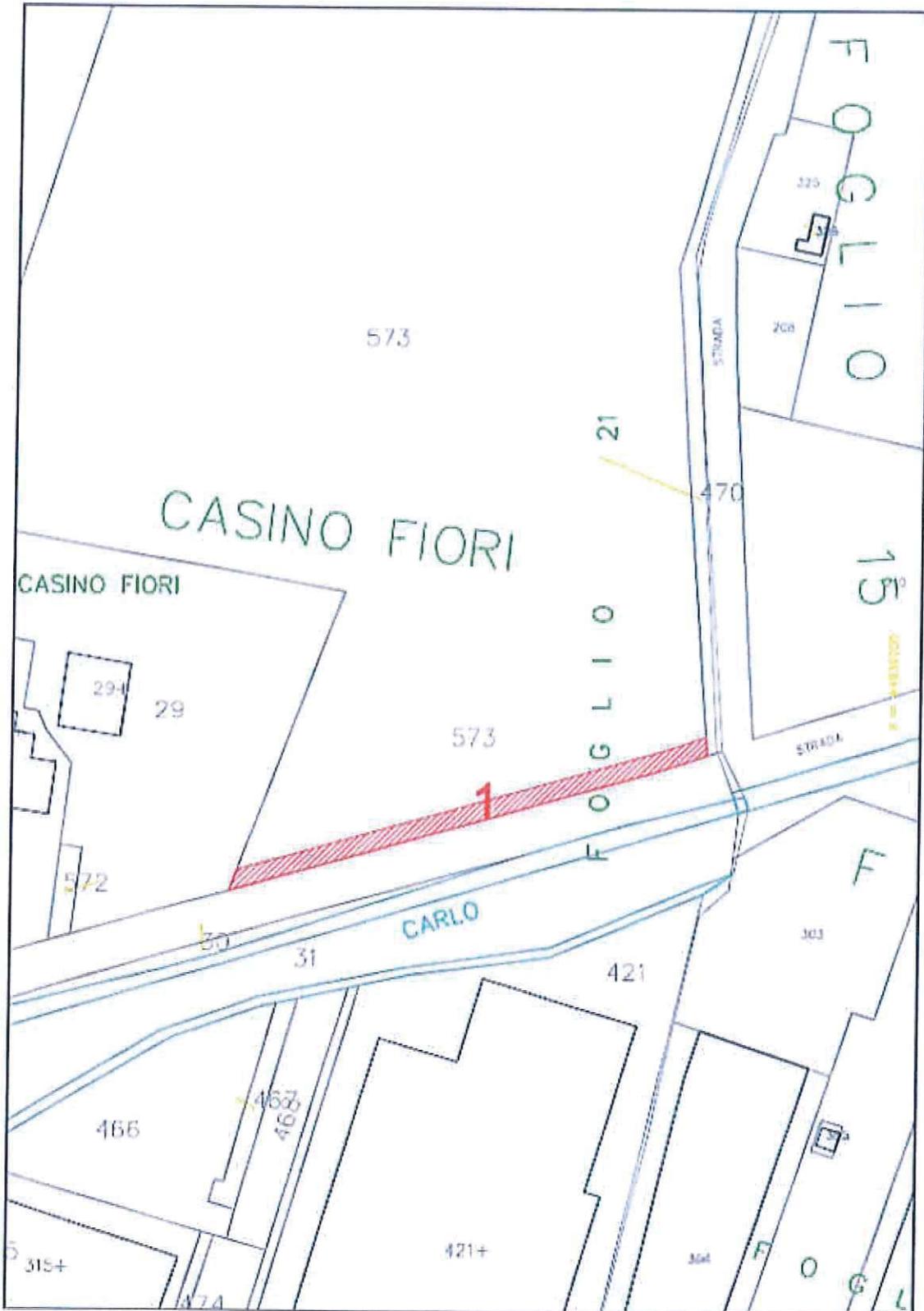


PIANO PRIMO Su 257.62 mq
Lesificio sotterraneo 45.50 mq

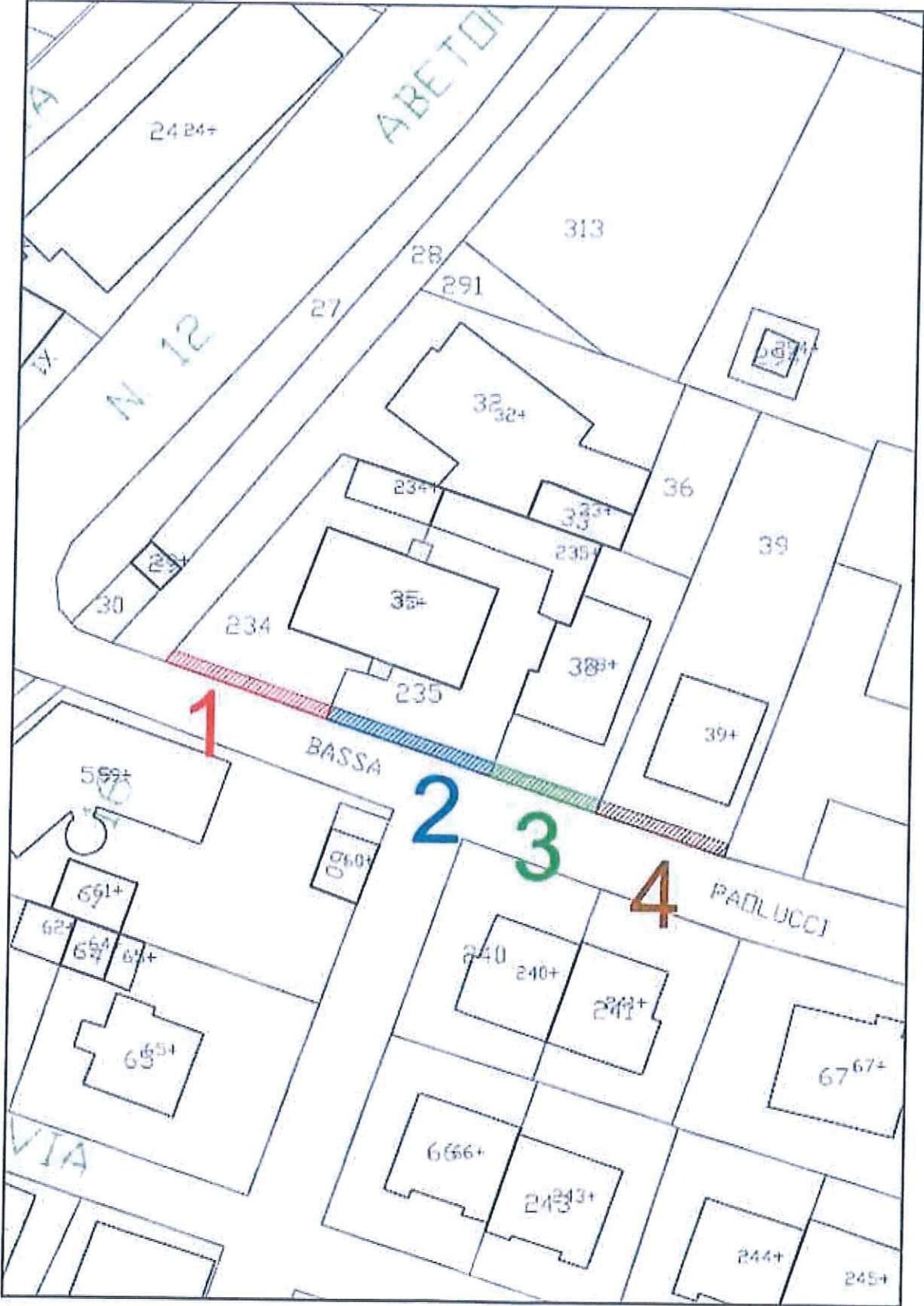


PIANO SOTTOTETTO Sa 65.83 mq

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

--- CONFINI 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

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 37 "B" = 654 mq
 - FOGLIO 24 - MAPPALE 36 "C" = 3174 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 = 1119 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

PERCORSO SALUTE

/ PERCORSO STRETCHING /

POSTAZIONE 1 | CORPO LIBERO
Questa prima posizione consente di riscaldare i muscoli delle braccia con movimenti circolari.



POSTAZIONE 2 | ESERCIZI PER IL BUSTO
Nella seconda posizione è possibile riscaldare i muscoli del busto mediante le loro circonduzioni.



POSTAZIONE 3 | SILANCIO GAMBE
In questa posizione, molleggiando, piegando le ginocchia e slanciando in avanti le gambe, è possibile riscaldare i muscoli degli arti inferiori.



POSTAZIONE 4 | STRETCHING
La quarta posizione è l'ultima dedicata all'allungamento dei muscoli.



/ PERCORSO POTENZIAMENTO /

POSTAZIONE 5 | OSTACOLI GAMBE
Attraverso il salto di questi ostacoli è possibile aumentare il battito cardiaco e quindi consumare calorie.



POSTAZIONE 6 | OSTACOLI BRACCIA
In questa posizione è possibile potenziare i muscoli delle braccia mantenendo il corpo teso e le gambe leggermente piegate.



POSTAZIONE 7 | SOSPENSIONI
Come la posizione precedente anche la settima permette di consumare calorie attraverso la trazione verso l'alto del proprio corpo.



POSTAZIONE 8 | SPALLIERA
La nona posizione permette di allenare i muscoli di gambe, braccia addominali in base alle proprie capacità.



POSTAZIONE 9 | FUNI
Anche in questo caso è utilizzata questa posizione per allenare i muscoli di tutto il corpo in base al proprio peso e alle proprie capacità.



POSTAZIONE 10 | ANELLI
In questa posizione, come nella settima, si possono allenare le braccia attraverso la trazione del proprio corpo.



POSTAZIONE 11 | BATTI A PIÙ PARI
Gli utilizzi di questo ostacolo, fatti in modo bilanciato, permettono di allenare l'equilibrio e di bruciare calorie attraverso il salto dell'ostacolo.



POSTAZIONE 12 | ADDOMINALI E FLESSIONI
In questa posizione è possibile allenare i muscoli addominali o eseguire alcune flessioni.



POSTAZIONE 13 | SALTII ALTERNATI
Questa posizione permette di coniugare l'equilibrio e la forza delle gambe incrementandoli.



POSTAZIONE 14 | STRETCHING GAMBE
Come la precedente, anche questa posizione permette di slanciare la parte inferiore del corpo.



POSTAZIONE 15 | STRETCHING BRACCIA
Anche quest'ultima posizione permette di allungare i muscoli degli arti superiori.



POSTAZIONE 16 | SBARRE E TORSIONI
Come nella posizione 12 anche questa posizione si parte da un corpo mediante torsioni del busto.



POSTAZIONE 17 | FLESSIONE GAMBE
Nella diciassettesima posizione è possibile eseguire delle flessioni sulla gamba a corpo libero, così da potenziare la muscolatura inferiore.



POSTAZIONE 18 | PIOLI SOSPESI
Attraverso l'oscillazione tra un piolo e l'altro è possibile aumentare la propria resistenza e la forza degli arti superiori.



ALLEGATO ALLA TAV.07
PLANIMETRIA ARBEEVERDI
ARBOREE



Laboratorio Progettuale
di ASCARI & CONFARI associati
via Picelli 2b 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



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. _____);
 - **Zini Andrea**, nato a _____ il _____ e residente in _____, via _____ n. _____ (C.F. _____);
 - **Zini Paola**, 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";

- rispetto all'accordo ex art. 18 LR 20/2000 precedentemente sottoscritto in sede di adozione della Variante n. 2 al POC 2017, in data 02/12/2021 con Atto di Compravendita Repertorio n. 31280/14727 a ministero del notaio Nicolini Antonio, il signor ZINI ANDREA ha acquisito dalla società AGRIFIN S.p.A. la piena proprietà degli immobili identificati catastalmente al foglio 39 particelle 403 – 404, oggetto del presente PUA, per una superficie complessiva di mq 1.194;
- con medesimo atto in data 02/12/2021 la signora ZINI PAOLA ha acquisito dalla società AGRIFIN S.p.A. la piena proprietà degli immobili identificati catastalmente al foglio 39 particelle 113 - 151 - 162 -163 - 406, oggetto del presente PUA, per una superficie complessiva di mq 1.005;
- a seguito di presentazione di Tipo di Frazionamento, da ultimo del 24/12/2021, le particelle oggetto del PUA sono da intendersi le seguenti:
foglio 39 particelle 113 - 151 - 162 - 163 - 403 - 404 - 407 (ex mappale 339/24) - 340 - 405 (ex mappale 341/33) per una estensione complessiva di mq 4.159, e foglio 30 mappale 421 sub. 40 parte;
- 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. 407 (ex 339/24) - 340 - 405 (ex 341/33) - 344 – 347

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

Foglio 39 - mappale n. 161

Proprietà: **Zini Andrea** residente in _____, via _____ n. (C.F. _____)
Foglio 39 particelle 403 - 404

Proprietà: **Zini Paola** residente in _____, via _____ n. (C.F. _____)
Foglio 39 particelle 113 - 151 - 162 - 163 - 406

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 valore Contributo di Sostenibilità

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

Calcolo valore monetizzazione 50% parcheggi di U1

€ (123,40 x 2 x 25) = **€ 6.170**

Sommano

€ (129.187,5 + 6.170) = **€ 135.357,5**

Calcolo monetizzazione mancata cessione area ERS

€ (2.275 x 20%) = 455 mq

€(455 x 25) = **€ 11.375**

Ipotesi compensazione parziale

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 e del valore di monetizzazione dei parcheggi di U1 dovuto ai sensi della normativa vigente per un totale di € 135.357,5. Le parti danno altresì atto che:

- nulla è dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione dell'immobile di p.zza De Gasperi;
- i proponenti si impegnano a versare la somma di € 11.375 a titolo di monetizzazione per la mancata cessione aree ERS ed accertata a bilancio del Comune di Formigine a destinazione vincolata ai sensi della dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 all'atto del ritiro del primo Permesso di Costruire relativo ai fabbricati di cui al presente accordo e comunque non oltre un anno dalla stipula della convenzione del PUA;
- le spese notarili, catastali e fiscali e ogni altro onere comunque denominato per la cessione dell'immobile di P.zza de Gasperi all'ammnistrazione Comunale sono a carico dei proponenti.

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 e del valore di monetizzazione dei parcheggi di U1 dovuto ai sensi della normativa vigente com esopra determinato:

- 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, opportunamento 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'Amnistrazione 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 di € 11.375 a titolo di monetizzazione per la mancata cessione aree ERS ed accertata a bilancio del Comune di Formigine a destinazione vincolata ai sensi della dell'art. A-6ter della L.R.

20/2000 all'atto del ritiro del primo Permesso di Costruire relativo ai fabbricati di cui al presente accordo e comunque non oltre un anno dalla stipula della convenzione del PUA.

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

sig. Zini Andrea

sig.ra Zini Paola



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:

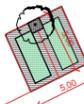
DATA: 05-11-2021

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

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

Linea di rispetto arretrata ml. 7.50 dal ciglio stradale di Via Gardini

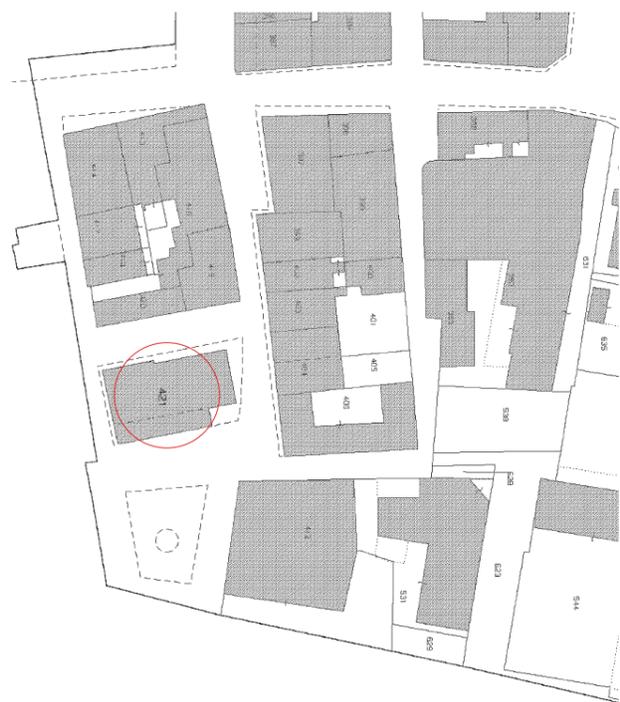
Ciglio stradale di via Gardini



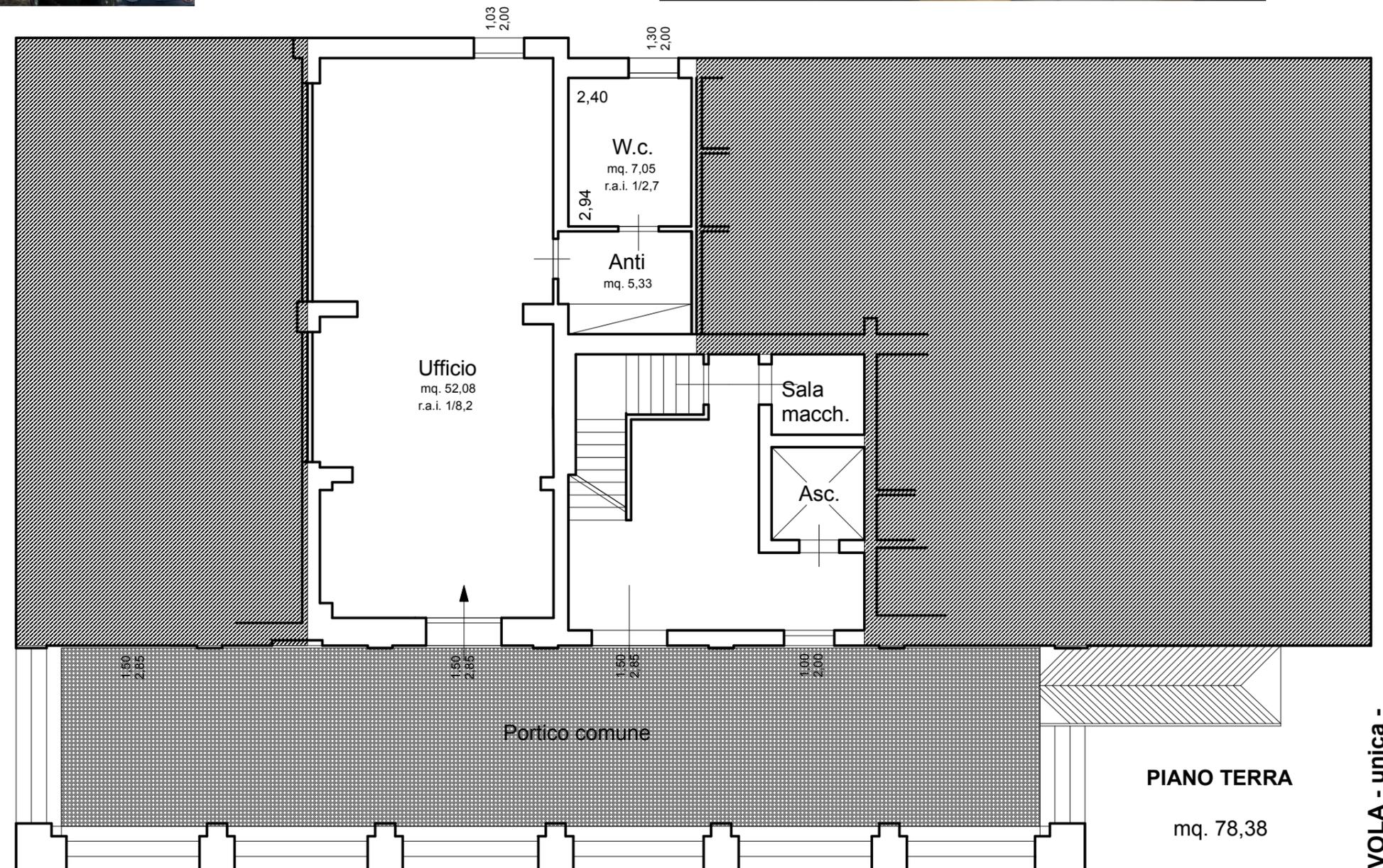
VISTA SU P.ZZA
A. DE GASPERI



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

stilemi 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 - mappale 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 scemppo 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: $\text{€ } (2.102.900 - 1.517.250) = \text{€ } 585.650$

Contributo di Sostenibilità (50% del valorizzazione immobiliare calcolato sulla superficie utile destinata alla funzione tipo a1:

- $\text{€ } (585.650 \times 50\%) = \mathbf{\text{€ } 292.825}$

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

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

Il costo preventivato dalla Società proponente per la realizzazione della pista ciclabile comprensivo del valore delle aree (€ 358.104 + € 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**

Le parti danno concordemente atto che l'ammontare del costo preventivato per la realizzazione della pista ciclabile come sopra riportato al netto di alcune opere di completamento (il cui valore è stato desunto dal computo metrico estimativo relativamente alle voci: ac1 - Guard-rail, ac3 - Recinzione con rete metallica, ac4 - Paletti dissuasori) ammonta ad **€ 295.958** e che tale valore compensa integralmente il valore del Contributo di Sostenibilità e nulla è dovuto da parte del Comune di Formigine.

Resta intesa che il Comune di Formigine provvederà a propria cura e spese ad eseguire le suddette opere di completamento dopo l'ultimazione e la presa in carico delle opere relative alla ciclabile.

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 ivi descritte incluso quelle relative alla cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione della ciclabile;
- a versare la somma di € 79.050 a titolo di monetizzazione per la mancata cessione aree ERS ed accertata a bilancio del Comune di Formigine a destinazione vincolata ai sensi della dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 entro e non oltre 12 mesi dalla stipula della convenzione del PUA.

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.
- ad eseguire a propria cura e spese le opere di completamento della ciclabile come sopra riportate.

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**



N.B.: il mappale 72 è escluso

N=4934000

E=1650700

1 Particella: 72

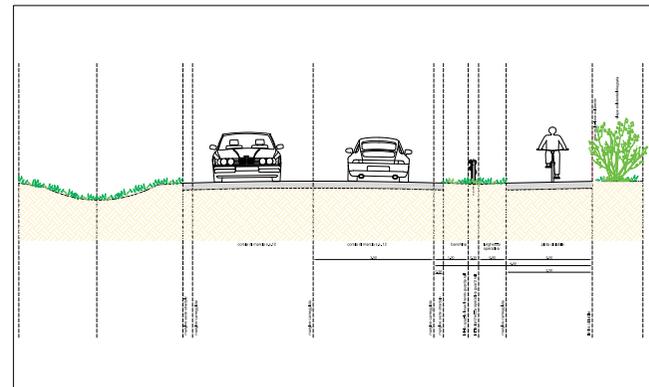
8-Set-2021 9:16:57
Prot. n. T28670/2021

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

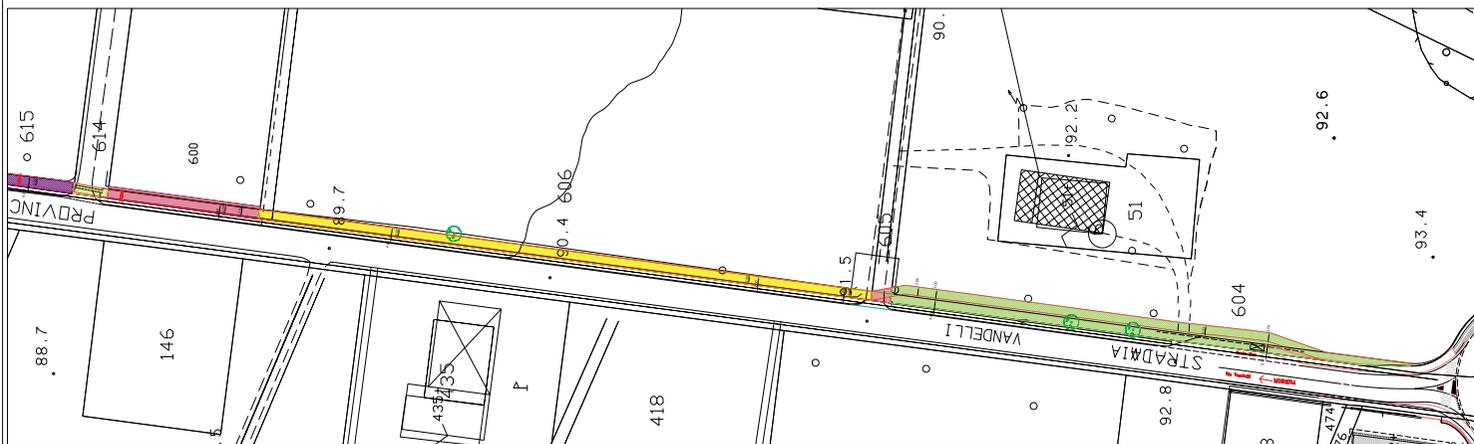
Comune: FORMIGINE
Foglio: 57



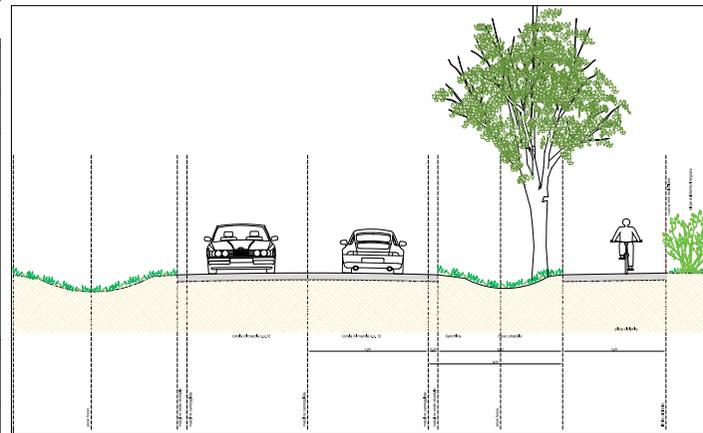
PLANIMETRIA QUADRANTE 1 - 1:500



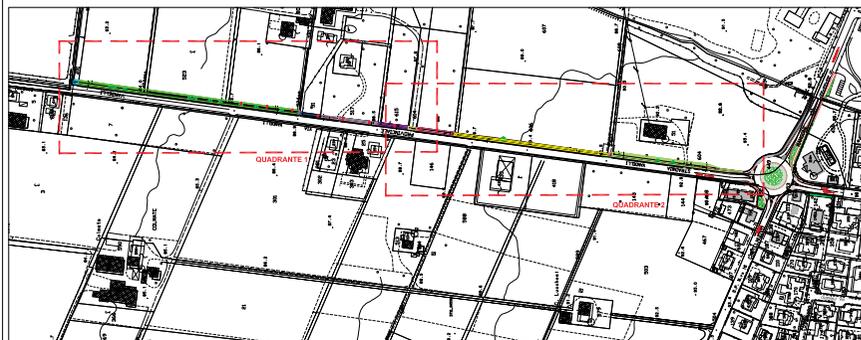
SEZIONE TRASVERSALE TIPO
MAPPALI 31-517-615-614-600-606-605 scala 1:50



PLANIMETRIA QUADRANTE 2 - 1:500



SEZIONE TRASVERSALE TIPO
MAPPALI 201-523-604 scala 1:50



PLANIMETRIA GENERALE

**PLANIMETRIA DI PROGETTO
CICLABILE DA REALIZZARSI TRA VIA PER CASTELNUOVO SP16 E
MONTALE SULLA S.S.12 COMUNE DI FORMIGINE**

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**