



ALLEGATO N.1

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

RUE Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010 - Approvazione: delibera C.C. n. 9 del 07/03/2013 Sindaco e Assessore all' Urbanistica: <i>Franco Richeldi</i> Segretario Generale: <i>Dott.ssa Rosa Lucente</i> Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: <i>Arch. Bruno Marino</i> Responsabili del progetto: <i>Tecnicoop soc. coop:</i> Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente) Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)
VARIANTE RUE 01-2013 Adozione: delibera C.C. n.37 del 30/07/2013 - Approvazione: delibera C.C. n.63 del 21/11/2013
2a VARIANTE RUE 2014 Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014 - Approvazione: delibera C.C. n.92 dell'11/12/2014
3a VARIANTE RUE 2016 Adozione: delibera C.C. n.14 del 25/02/2016 - Approvazione: delibera C.C. n. 64 del 30/06/2016
4a VARIANTE RUE 2017 Adozione: delibera C.C. n.81 del 26/10/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 27 del 27/03/2018
5a VARIANTE RUE 2017 Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018
6a VARIANTE RUE 2019 Adozione: delibera C.C. n.47 del 25/06/2020 - Approvazione: delibera C.C. n. 116 del 26/11/2020
7a VARIANTE RUE 2021 Adozione: delibera C.C. n.70 del 29/06/2021 - Approvazione: delibera C.C. n. 103 del 28/10/2021
8a VARIANTE RUE 2021 Adozione: delibera C.C. n. ____ del ____ - Approvazione: delibera C.C. n. ____ del ____ Sindaco: <i>Maria Costi</i> Assessore all' Urbanistica: <i>Armando Pagliani</i> Segretario Generale: <i>Dott.ssa Clementina Brizzi</i> Dirigente Area Programmazione e gestione del territorio e Responsabile del procedimento: <i>Arch. Alessandro Malavolti</i> Responsabile del Servizio: <i>Arch. Rita Galli</i> Gruppo di lavoro: <i>Arch. Patrizia Caselli, Arch. Chiara Italiani, Arch. Roberta Palumbo</i>



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. 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (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:

- **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"**;
- **Sig. Galassini Massimo** nato a il C.F.in qualità di legale Rappresentante della Società **"San Bartolomeo Srl"** (P.I. 03776880365) con sede in Modena, Via Sarragozza n. 130D d'ora in poi denominato anche **"Proponente"**;
- **Don Lauro Longagnani** nato a il C.F., in qualità di Parroco e Legale Rappresentante della **Parrocchia Beata Vergine Assunta di Casinalbo**, con sede in Via Fiori n. 1 d'ora in poi denominato anche **"Parrocchia"**

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 AUC0 posto in Casinalbo nei pressi della Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta, sita in via Fiori n. 1 da attuarsi mediante Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Premesso che:

- in adiacenza alla chiesa parrocchiale di Casinalbo è situato un complesso immobiliare costituito da una villa storica con giardino e relative pertinenze (cfr. allegato nn. 1 e 2);
- il fabbricato minore posto su lato sud, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine al Foglio 15, mappale 32 è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione finalizzato alla creazione di otto unità immobiliari ad uso abitativo, una unità immobiliare ad uso "scolastico" di proprietà della Parrocchia e numerosi locali accessori e di deposito (cfr. allegato n. 3);
- il giardino del complesso confina su lato Est per circa 60 metri con la Via Fiori caratterizzando tale

viabilità in quel punto con una esigua sezione stradale completamente priva di marciapiedi (cfr. allegato nn. 1 e 2);

Valutato che:

- la Via Fiori costituisce di fatto l'unico collegamento veicolare tra il centro della frazione e un'ampia zona a servizi costituita da fabbricati destinati a funzioni di interesse pubblico generale quali ad esempio la scuola media Fiori, la palestra Ascari e l'adiacente campo sportivo, il plesso di Villa Bianchi (al cui interno sono individuate funzioni quali il Centro per le Famiglie, la Casa della Salute pediatrica e un centro diurno per disabili), la scuola materna parrocchiale e in ultimo la scuola primaria bilingue di recente edificazione;
- per tale motivo non risulta praticabile l'istituzione di una disciplina circolatoria diversa da quella oggi esistente;
- il tema della sicurezza in quel tratto è stato oggetto di numerose richieste da parte dei cittadini di Casinalbo soprattutto per la presenza di numerosi bambini provenienti da lato est della frazione diretti verso il polo scolastico e sportivo;
- la soluzione progettuale individuata dall'Amministrazione Comunale prevede necessariamente la creazione di un percorso pedonale interno al complesso storico di cui in premessa a margine del muretto di recinzione (cfr. allegato nn. 6 – 7);
- tale soluzione è in grado di associare la salvaguardia della memoria dell'originaria consistenza del giardino con l'esigenza di tutela della proprietà privata attraverso il mantenimento degli elementi verticali perimetrali storici (colonne e muretto) e la costruzione di nuovi elementi di separazione da realizzarsi mediante spostamento e recupero dell'inferriata esistente sulla Via Fiori (cfr. allegato nn. 6 - 7);
- l'attuazione del progetto migliorerebbe inoltre l'accessibilità al compendio storico attraverso la creazione su lato sud di un nuovo ingresso carraio con accesso e recesso dall'area privata ad uso parcheggio di proprietà della Parrocchia di Casinalbo lasciando lungo la via Fiori i solo accessi pedonali;
- l'Amministrazione Comunale ha in tal senso contattato le proprietà degli immobili per verificare l'interesse alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica sopradescritta;
- la proprietà del complesso storico ha in ultimo assentito a tale richiesta proponendo, in luogo della procedura espropriativa, un'accordo di pianificazione in variante allo strumento urbanistico per modificare parzialmente la disciplina vigente dell'ambito;
- la modifica alla disciplina di RUE consiste nella conversione a Superficie Utile di parte della superficie accessoria oggi presente nel fabbricato sud descritto in premessa, per complessivi mq. 219,77 destinati alla realizzazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo (a1) (cfr. allegato n. 4);
- la Parrocchia di Casinalbo ha altresì condiviso l'impostazione progettuale richiedendo analogamente, a ristoro della costituenda servitù di passaggio generata dalla realizzazione del nuovo cancello carraio (con relativa perdita di parcheggi), la riconversione ad uso abitativo di parte della superficie posta al piano terra del medesimo edificio per complessivi mq. 41,53 per la creazione di n. 1 unità immobiliare ad uso abitativo (a1) da adibire ad alloggio del Parroco (cfr. allegato n. 4).

Valutato altresì che:

- le istanze proposte non richiedono attività di nuova edificazione, ma solo riconversione di superfici già

esistenti utilizzate ad altra funzione;

- il maggiore carico urbanistico generato dalla variante risulta estremamente limitato anche in considerazione del fatto che una di queste unità immobiliari sarebbe destinata ad alloggio del parroco;
- il beneficio per i cittadini della frazione in termini di miglioramento della sicurezza pedonale è di assoluto interesse per l'Amministrazione Comunale e coerente con gli obiettivi da essa perseguiti;
- in caso di esito positivo della Variante i tempi di attuazione dell'opera pubblica risulterebbero estremamente rapidi e con costi contenuti;

Considerato infine 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;
- la variante al RUE n. 7 è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- 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;
- all'art. 4 della L.R. n. 24/2017 è riportato:

"1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

...

4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;

- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;*
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);*
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.”*

per le motivazioni sopra riportate, i termini del presente accordo sono **valutato 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.8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) 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. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione dei medesimi strumenti.

Dati catastali:

Le aree sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine come segue (cfr. allegato n. 8):

- proprietà **Parrocchia Beata Vergine Assunta di Casinalbo**, con sede in Via Fiori n. 1
Fg. 15 mappale 32 sub. 5
Fg. 15 mappale A parte
- proprietà **S. Bartolomeo Srl** con sede in Modena, Via Saragozza n. 130D (P.I. 03776880365)
Fg. 15 mappale 32 sub nn. 23 - 24 – 25
Fg. 15 mappale 29 parte

Parametri ed indici urbanistico-edilizi assegnati

Il presente accordo è finalizzato al conferimento al fabbricato di proprietà del Proponente e della Parrocchia identificato come parte del costituendo ambito AUC7.23 (cfr. allegato n. 9) della potenzialità edificatoria, degli indici e dei parametri indicati nella tabella sottostante:

Ambito AUC7.23

Superficie fondiaria/unità immobiliari coinvolte	(Sf)	mq. 1.564 U.I. Fg 15 mappale 32: sub 23 = mq. 77,24 sub 24 = mq. 90,47 sub 25 = mq. 52,06 sub 5 = mq. 41,53
Potenzialità edificatoria ed usi	(Su)	max mq. 261,3 così suddivisi U.I. Fg 15 mappale 32: sub 23 = mq. 77,24 uso a1 sub 24 = mq. 90,47 uso a1 sub 25 = mq. 52,06 uso a1 sub 5 = mq. 41,53 uso a1
Numero unità immobiliari	(U.I.9)	max n. 4 così suddivisi: U.I. Fg 15 mappale 32: sub 23 = n. 1 sub 24 = n. 1 sub 25 = n. 1 sub 5 = n. 1
Dotazioni territoriali	P1-P3	Parcheggi urbanizzazione primaria P1 U.I. Fg 15 mappale 32: sub 23 = n. 1 sub 24 = n. 1 sub 25 = n. 1 sub 5 = n. 1 Parcheggi pertinenziali P3 U.I. Fg 15 mappale 32: sub 23 = n. 1 sub 24 = n. 1 sub 25 = n. 1 sub 5 = n. 1 qualora dovuto
Prescrizioni particolari		Cessione porzione del mappale 29 in fregio alla via Fiori Obbligo monetizzazione parcheggi P1
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

Le parti danno concordemente atto che cessano eventuali diritti di passaggio pubblico a carico della porzione immobiliare di cui al foglio 15 mappale 32 sub 2.

Calcolo contributo straordinario e permuta del valore

Valore ante variante superficie accessoria fabbricato fg 15 mappale 32 sub 23 - 24 - 25 - 5

€ (mq 261,3 x 350 €/mq) = **€ 91.455**

Valore post variante superficie utile fabbricato fabbricato fg 15 mappale 32 sub 23 - 24 - 25 - 5

€ (mq 261,3 x 700 €/mq) = **€ 182.910**

Calcolo Contributo Straordinario

€ (182.910 – 91.455)/2 = **€ 45.727**

Ipotesi compensazione

Valore terreno in cessione comprensiva di manufatti edilizi e alberature esistenti = **100 €/mq**

Superficie in cessione = **mq. 257,50 circa**

Calcolo: $100 \times 257,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.750$

Valore stimato opere edili ricostruzione e spostamento recinzione e nuovo cancello = **€ 25.000**

Sommano: $\text{€ } (25.750 + 25.000) = \text{€ } 50.750$

Le parti danno concordemente atto che il valore dell'immobile ceduto all'Amministrazione, come da proposta, compensa integralmente il valore del Contributo Straordinario dovuto ai sensi della normativa vigente.

Obblighi del Proponente

A fronte dell'inserimento nella Variante n.8 al RUE, della potenzialità edificatoria come sopra riportata, i Proponenti accettano di assumere i seguenti impegni in permuta del valore del Contributo Straordinario dovuto ai sensi della normativa vigente:

- cessione all'Amministrazione Comunale entro **6 mesi** dalla data di approvazione della Variante n. 8 al RUE della porzione di terreno con soprastanti manufatti edilizi e alberature antistante la Via Fiori, avente una superficie di mq. 257,70 circa (cfr. allegato n. 5); tale porzione immobiliare necessaria alla realizzazione del percorso pedonale come da progetto di massima allegato, comprende le alberature esistenti, n. 2 colonne poste lato strada e il muretto di confine esistente;
- smontaggio delle inferriate e cancellate esistenti al fine di loro riutilizzo e realizzazione di tutte le opere edili necessarie alla realizzazione della nuova recinzione come da progetto di massima allegato entro 6 mesi dall'approvazione della Variante n. 8 al RUE;
- corresponsione all'Amministrazione Comunale del Contributo di Costruzione qualora dovuto e obbligo di monetizzazione dei parcheggi pubblici.

Obblighi della Parrocchia

A fronte dell'inserimento nella Variante n.8 al RUE, della potenzialità edificatoria come sopra riportata, la Parrocchia accetta di assumere i seguenti impegni in permuta del valore del Contributo Straordinario dovuto ai sensi della normativa vigente:

- costituzione a favore del Proponente della servitù di passaggio attraverso l'area destinata a parcheggio censita al Catasto fabbricati del Comune di Formigine al Foglio 15 mappale A (cfr. allegato n. 3) necessaria per l'accesso e recesso alla/dalla proprietà del Proponente; la Parrocchia autorizza altresì la realizzazione del cancello carraio come da progetto di massima allegato (cfr. allegati 6 e 7)
- corresponsione all'Amministrazione Comunale del Contributo di Costruzione qualora dovuto e obbligo di monetizzazione dei parcheggi pubblici.

Ulteriori obblighi a carico del Proponente

Il Proponente e la Parrocchia ognuna per la sua parte si obbliga altresì:

- 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;

Obblighi dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale, a fronte degli impegni assunti dal Proponente e dalla Parrocchia, si impegna:

- ad attribuire agli immobili di proprietà del Proponente e della parrocchia la potenzialità edificatoria, gli indici ed altri parametri indicati nella tabella precedentemente riportate, in seguito alla procedura di Variante n. 8 al RUE;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante n. 8 al RUE entro 60 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 del 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. 8 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 saranno eliminate dalla suddetta Variante le previsioni di intervento di cui trattasi;
- le pratiche edilizie relative al cambio di destinazione d'uso potranno essere presentate soltanto dopo l'assolvimento degli obblighi di cessione e modifica della recinzione da parte del Proponente.

Elaborati allegati all'accordo

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità del Proponente e della Parrocchia;
- Elaborati grafici e tecnico-amministrativi:
 - Stato di fatto: allegato n. 1
 - Elaborato fotografico: allegato n. 2
 - Estratto di mappa catastale: allegato n. 3
 - Planimetria individuazione delle unità immobiliari: allegato n. 4
 - Planimetria area in cessione: allegato n. 5
 - Elaborati progettuali percorso pedonale: allegati nn. 6 e 7
 - Visure catastali: allegato n. 8
 - Definizione ambito AUC7.23: allegato n. 9

FIRMA

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

Per il **PROPONENTE**

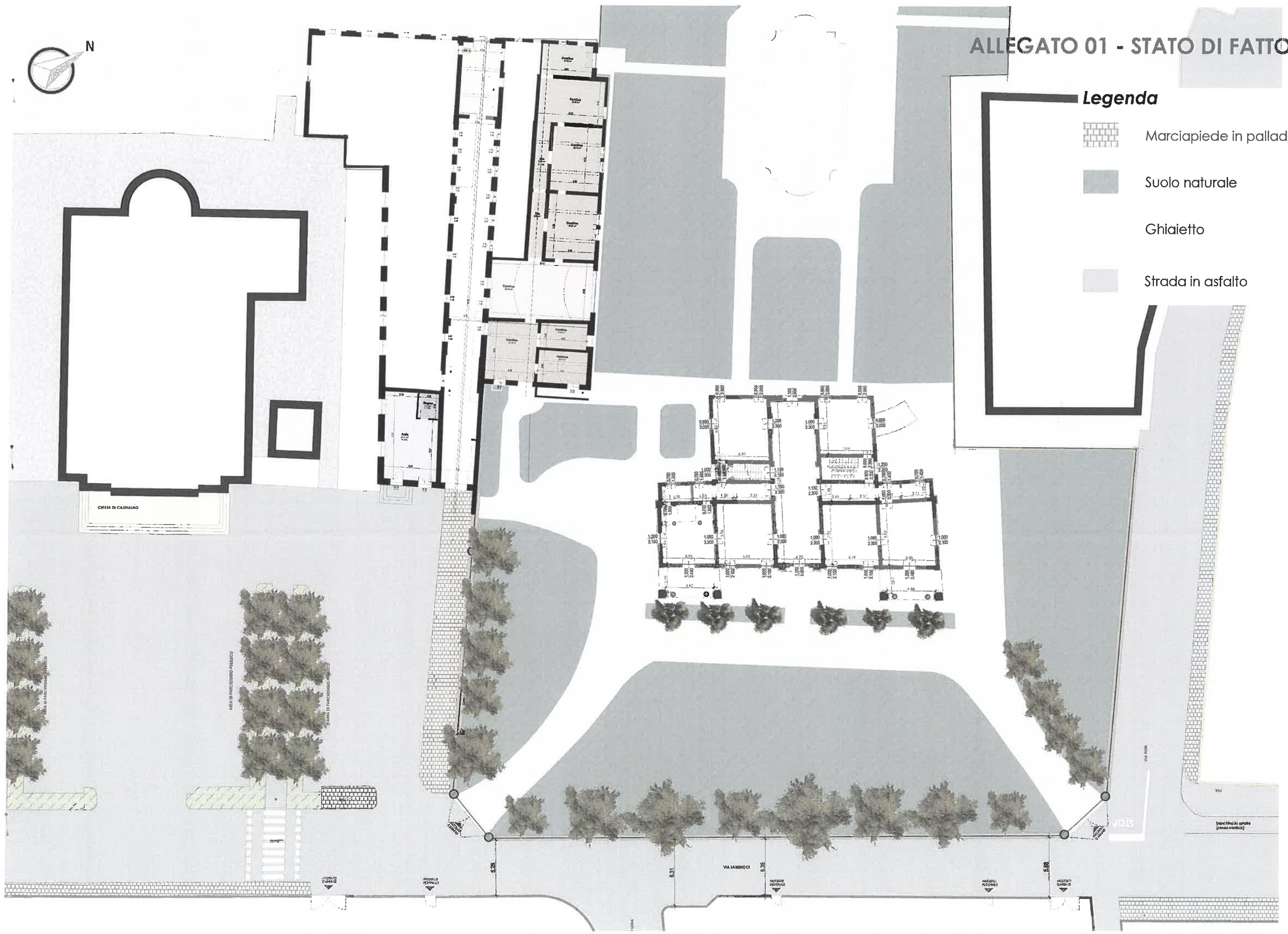
Per la **PARROCCHIA**



■ **Legenda**



Ghiaietto



ALLEGATO 02 - ELABORATO FOTOGRAFICO

VISTA DA PARCHEGGIO PUBBLICO



VISTA DA INCROCIO TRA VIA LANDUCCI E VIA ADRIANO FIORI





N=4339600

ALLEGATO 03 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

E=1647200

1 Particella: 29

Comune: (MO) FORMIGINE
Foglio: 15
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Protocollo pratica T3936/2021
29-Nov-2021 7:25:25



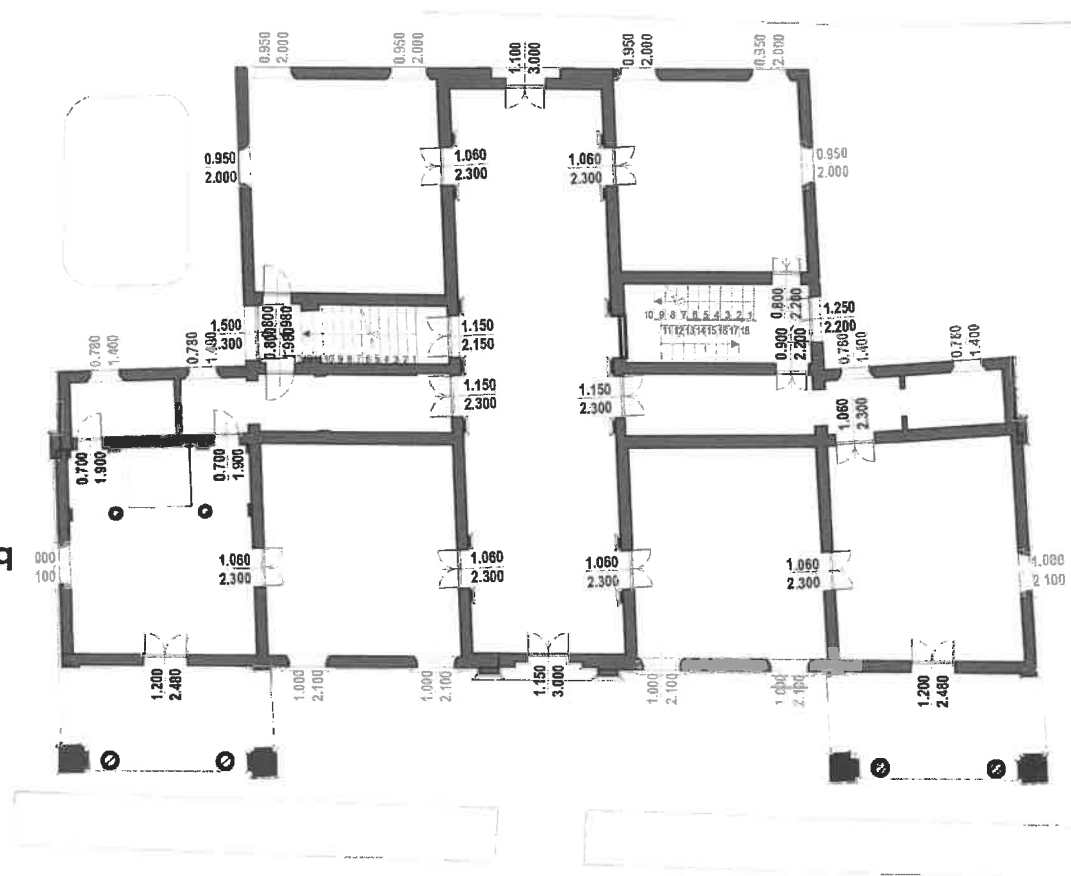
ALLEGATO 04 - PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI



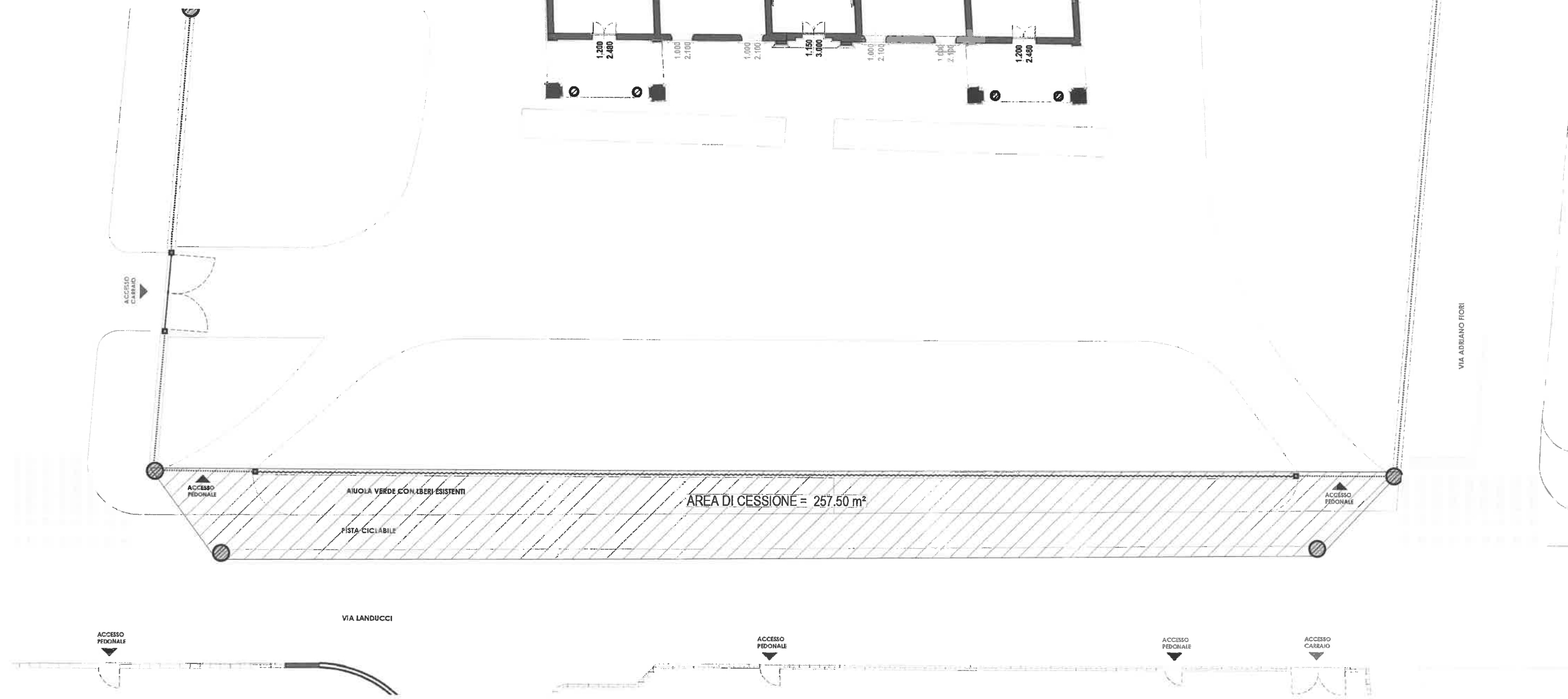
ALLEGATO 05 - PLANIMETRIA AREA IN CESSIONE

AREA DI CESSIONE

Scala 1:200



AREA DI CESSIONE = 257,50 mq



1

—



—

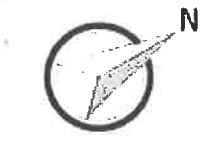


—

—



—



AREA DI PARCHEGGIO PUBBLICO

AREA DI PARCHEGGIO PUBBLICO

**PEDONALE IN AUTOBLOCCANTE
COMPLANARE AL PIANO
STRADALE**

Activity

**MURETTO DI NUOVA REALIZZAZIONE
CON CANCELLATA**

AIUOLA VERDE CON LIBRI ESISTENTI

PISTA CICLABILE

SEGNALETICA VERTICALE
PISTA CICLABILE E PEDONALE

VIA LANDUCCI

VIA COL DI LANA.

**PISTA CICLABILE IN ASFALTO
COMPLANARE AL PIANO
STRADALE**

**SEGNALETICA VERTICALE
PISTA CICLABILE E PEDONALE**

ACCESO
PERSONAL

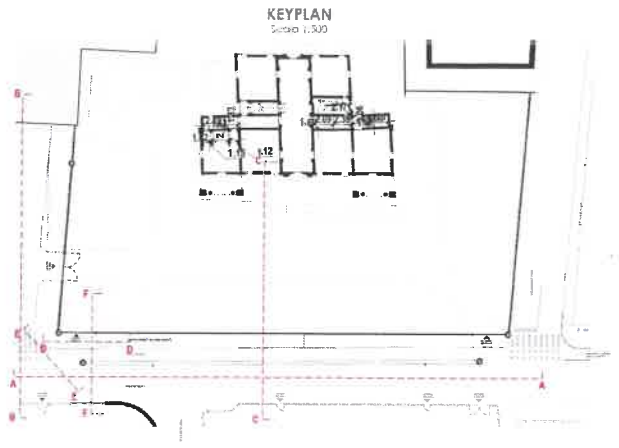
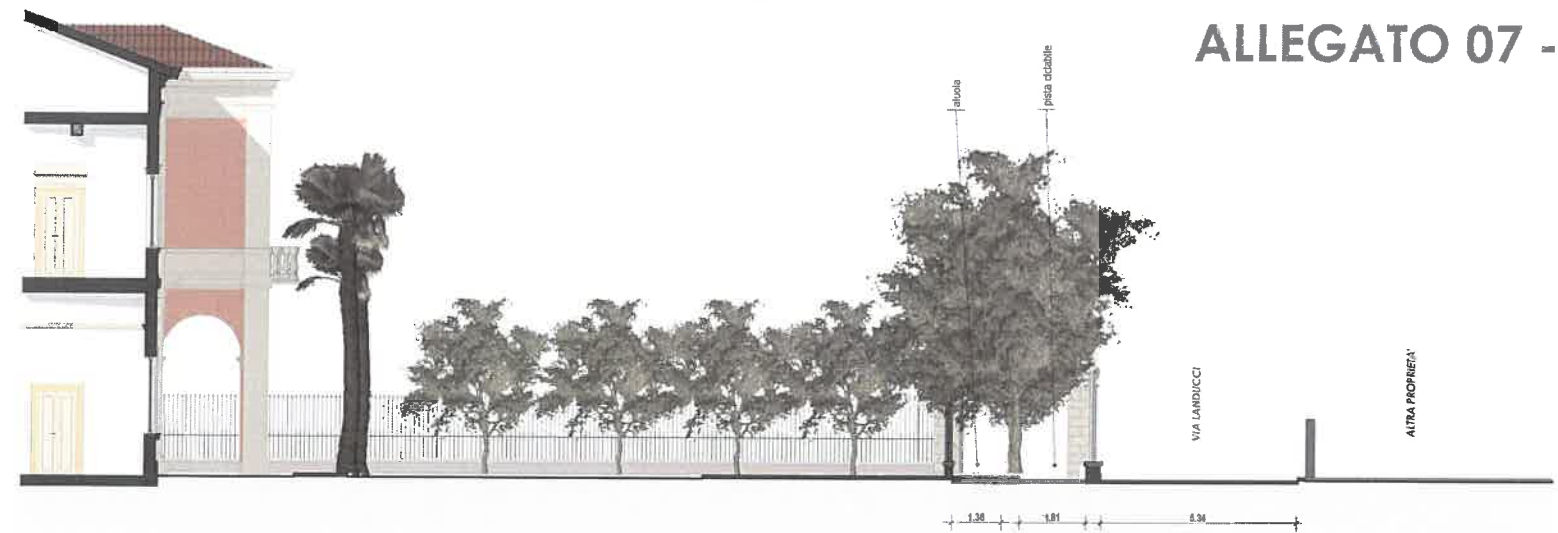
**ACCESSO
CAERALE**

VIA ADRIANO FIORI

banchina in asfalto
(senza cordolo)

ALLEGATO 07 - PROGETTO PERCORSO PEDONALE

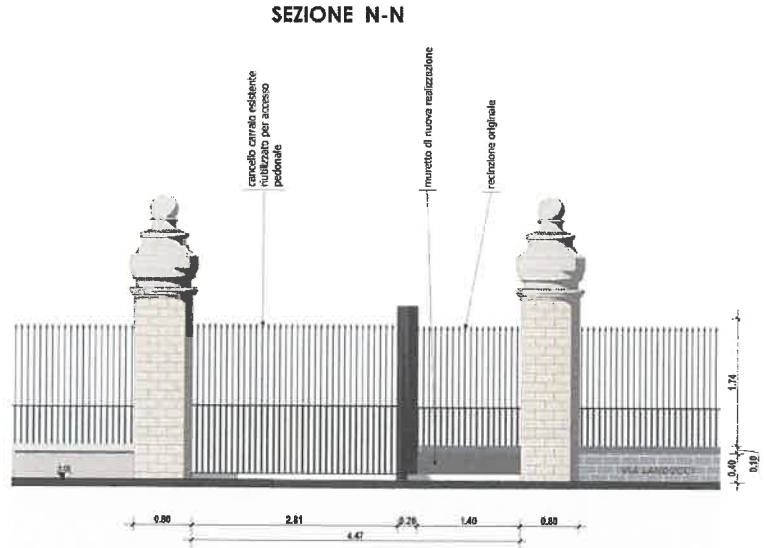
SEZIONE L-L



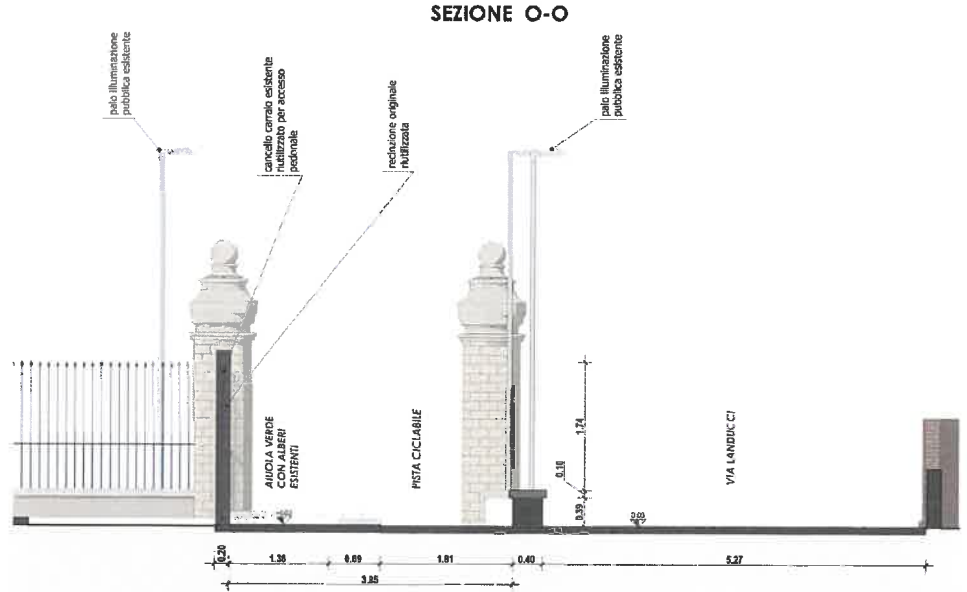
SEZIONE M-M



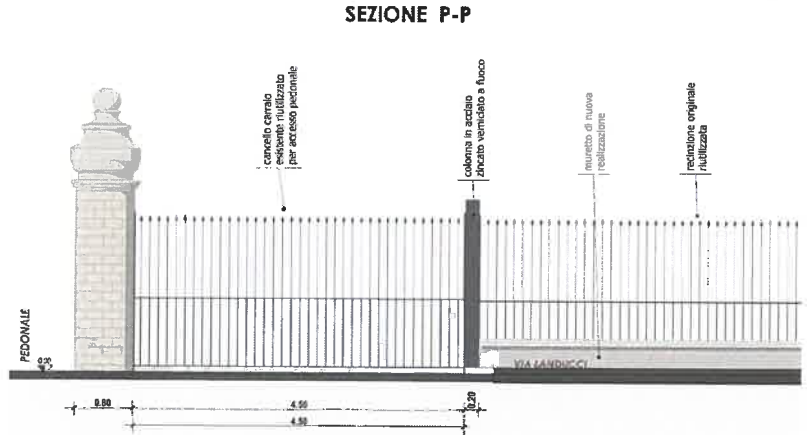
SEZIONE N-N



SEZIONE O-O



SEZIONE P-P





**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. 8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (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:

- **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"**;
- **Don Gabriele Sempredon** nato a _____ il _____, in qualità di in qualità di Parroco e Legale Rappresentante della Parrocchia S. Giacomo Maggiore di Colombaro, con sede in Via S. Antonio, n. 62 - C.F. 94011370361, d'ora in poi denominato anche **"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 di un ambito urbano consolidato, posto in Colombaro nei pressi della Pieve di S. Giacomo Maggiore, da attuarsi mediante Variante n. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Premesso che:

- nel mese di maggio del 2009 il Comune di Formigine, la Parrocchia di S. Giacomo Maggiore e il Comune di Modena hanno stipulato tra loro un Protocollo d'Intesa, approvato con delibera di Consiglio del Comune di Formigine n. 41 del 02/04/2009, finalizzato alla realizzazione di un progetto di ristrutturazione e valorizzazione del compendio immobiliare denominato "Pieve di Colombaro";
- detto progetto prevedeva il recupero degli edifici storici, nonché la risistemazione delle aree e zone circostanti, al fine di valorizzare la presenza del nucleo edificato della Pieve con gli annessi edifici a servizio;
- in seguito al sisma del 2012, parte del complesso sopra descritto è stato dichiarato inagibile (fabbricato ex asilo e canonica) e pertanto necessita di un recupero complessivo per garantirne la fruibilità;
- a tal fine, con deliberazione di CC. n. 94 del 25/10/2018, il Comune di Formigine è stato autorizzato all'acquisizione non onerosa in diritto di superficie per 50 anni, dal Comune di Modena, degli immobili

facenti parte del complesso edilizio "Pieve di Colombaro", identificati al Catasto del Comune di Formigine al foglio 56, mappali 12 di mq. 444 (fabbricato rurale) e 17 di mq. 376 (vigneto), mappali 11, 13 e 14 sub 1 graffati tra loro, 15 e 16 sub 2; l'acquisizione ha confermato la Parrocchia di San Giacomo Maggiore in Colombaro in qualità di assegnataria in comodato gratuito degli immobili dalla Chiesa Cattolica in forza di atto del Consiglio Comunale di Modena n. 196/1994;

- gli immobili identificati al foglio 56 con le particelle A, 11, 12, 13 e 14 sono stati dichiarati di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n° 42 "Codice per i beni culturali e del paesaggio, e rimangono quindi sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo, come da provvedimento di dichiarazione di interesse culturale emesso della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale – Segretario regionale per l'Emilia Romagna – Ministero dei Beni Culturali e del Turismo in data 07/12/2017 D0340, trasmesso in data 22/01/2018 prot. n. 546, acquisita agli atti del comune di Modena con prot. 13099/2018;

Considerato che:

- il Proponente è altresì proprietario di un terreno adiacente il complesso della Pieve, urbanisticamente individuato dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con la sigla **ARel "Attrezzature e spazi collettivi di tipo Religioso"**;
- costituiscono "attrezzature e spazi collettivi" (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) *il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva;*
- la suddetta area è stata recentemente riorganizzata mediante la realizzazione congiunta, da parte della Parrocchia e del Comune di Formigine, di opere tra cui l'edificazione di un fabbricato monopiano destinato alle attività parrocchiali e alle attività socio-aggregative della frazione da parte del Proponente, e di una strada con parcheggi da parte dell'Amministrazione Comunale;
- al termine dei suddetti lavori, le parti hanno sottoscritto una convenzione mediante la quale la Parrocchia di Colombaro ha concesso in uso gratuito al comune di Formigine, per lo svolgimento dei Consigli di Frazione e altre attività istituzionali, un locale posto all'interno del nuovo fabbricato ottenendo nel contempo l'uso dell'area verde adiacente il nuovo Oratorio (catastalmente identificata al foglio 56 mappali nn. 130 e 144 parte) a servizio delle attività in esso condotte;
- in seguito all'emergenza Covid19 la parrocchia ha installato sul suddetto terreno una struttura temporanea a fianco del nuovo fabbricato per lo svolgimento delle funzioni religiose secondo le norme previste per il distanziamento;

Considerato altresì che:

- tale struttura temporanea ha dimostrato di assolvere pienamente le necessità ordinarie e straordinarie della Parrocchia;
- in tal senso il Proponente ha manifestato la volontà di realizzare un volume permanente di uguali dimensioni in grado di conferire maggiore decoro al contesto migliorandone l'inserimento paesaggistico;
- il proponente è proprietario del locale di circa mq. 75 catastali posto al piano terra del fabbricato storico

già adibito a canonica;

- tale fabbricato come sopra riportato è stato concesso in diritto di superficie per la residua parte al Comune di Formigine dal Comune di Modena al fine di proseguire nell'iter della ristrutturazione del complesso;
- con nota del 23/11/2021, la Parrocchia ha proposto all'Amministrazione Comunale di valutare una permuta immobiliare, dichiarandosi disponibile a cedere in piena proprietà il locale sopracitato, a fronte dell'acquisizione di parte del terreno oggetto del comodato del 2014 per circa mq. 1.558 da destinare ad area verde e alla costruzione della nuova struttura;

Valutato che:

- è intenzione del Comune di Formigine progettare un recupero integrato dell'intera area e dell'insieme delle porzioni edificate al fine di ridare armonia e respiro al complesso;
- l'acquisizione del locale proposto in permuta renderebbe maggiormente coerente l'azione amministrativa del Comune in merito alla ristrutturazione dell'immobile;
- tale locale per dimensioni e collocazione sarebbe, una volta recuperato, potenzialmente compatibile con le funzioni pubbliche istituzionali del Comune tra cui i Consigli di Frazione ed assolvere la funzione di Centro di Documentazione degli scavi archeologici, condotti nel corso dell'edificazione del nuovo fabbricato in collaborazione con la Soprintendenza di Bologna, che hanno portato alla luce importanti ritrovamenti;
- l'attribuzione della qualifica urbanistica ARel all'area prevista in permuta, non implica l'attribuzione di potenzialità edificatoria ulteriore rispetto a quella già prevista per le altre aree genericamente ricomprese nella categoria "attrezzature e spazi collettivi", ma solo una riclassificazione cartografica;

Considerato infine 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;
- la variante al RUE n. 7 è stata approvata con deliberazione di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- 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;
- all'art. 4 della la L.R. n. 24/2017 è riportato:
"1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune,

attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

...

4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;

b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);

c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;

d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);

e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.”

per le motivazioni sopra riportate, l'istanza appare coerente con gli obiettivi propri dell'Amministrazione Comunale con particolare riferimento alle politiche di valorizzazione dei complessi storici e di miglioramento dei servizi ai cittadini 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. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) 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. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e della conferma delle sue previsioni all'atto dell'approvazione dei medesimi strumenti.

Dati catastali:

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

- proprietà **Parrocchia di S. Giacomo Maggiore**
Catasto Fabbricati del Comune di Formigine
Foglio 56, mappale:
n. 14 sub 2 Cat. C/2 classe 6
- proprietà **Comune di Formigine** - proprietà superficiaria
Catasto Terreni del Comune di Formigine
Foglio 56, mappali:
n. 12 di mq. 444 (fabbricato rurale),
n. 17 di mq. 376 (vigneto),
Catasto Fabbricati del Comune di Formigine
Foglio 56, mappali:
A - Cat. E/7
n. 11 - Cat. E/9
n. 13 - Cat. A/3, cl. 1, vani 12, e 14 sub 1
n. 15 - Cat. A/5, cl. 2, vani 3,5
n. 16 sub 2 - Cat. C/6, cl. 8, mq 12
- proprietà **Comune di Formigine** - proprietà
Catasto Terreni del Comune di Formigine
Foglio 56, mappali
n. 130
n. 144

Verifica assoggettabilità al contributo di cui all'art 16 del DPR 380/2001

Le parti danno concordemente atto che l'attribuzione della destinazione urbanistica ARel all'area prevista in permuta, non implica l'attribuzione di potenzialità edificatoria ulteriore rispetto a quella già prevista per le altre aree genericamente ricomprese nella categoria "attrezzature e spazi collettivi", ma solo una riclassificazione cartografica; non è pertanto dovuta la corresponsione del Contributo straordinario.

Obblighi del Proponente e dell'Amministrazione Comunale

In seguito alla modifica alla disciplina urbanistica introdotta con la Variante n. 8 al RUE , il Proponente e l'Amministrazione Comunale si impegnano, entro 2 mesi dalla data di approvazione della suddetta variante, ad affidare, ognuno per la sua parte, la predisposizione di una perizia di stima giurata del valore degli immobili oggetto di permuta, descritti come di seguito:

- porzione immobiliare di Proprietà della parrocchia di S. Giacomo Maggiore posta al piano terra dell'edificio denominato "Canonica", identificata al catasto fabbricati del Comune di Formigine al Foglio 56, mappale 14 sub 2, avente una superficie catastale di mq. 75 (cfr. allegato n. 02);
- porzione di area scoperta di proprietà del Comune di Formigine, identificata al Catasto Terreni del Comune di Formigine al Foglio 56 mappali nn. 130 e 144 parte, avente una superficie di mq. 1.558 come meglio descritto nell'elaborato grafico (cfr. allegato n. 03);

Il Proponente e l'Amministrazione Comunale si obbligano altresì, qualora le parti addivenissero ad un accordo economico sul valore di permuta, a sostenere, ognuno per la sua parte, 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:

- ad attribuire ai terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale oggetto di permuta in seguito alla procedura di Variante n. 8 al RUE, la classificazione urbanistica **ARel**;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la Variante n. 8 al RUE, entro 60 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;
- nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione della Variante n. 8 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 a 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:

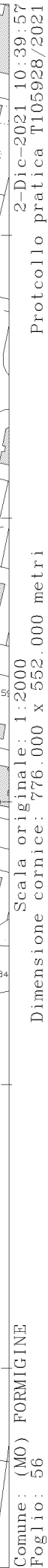
- Copia del documento d'identità del Proponente;
- Elaborati grafici e tecnico-amministrativi:
 - Estratto di mappa catastale: allegato n. 1
 - Planimetria dell'immobile: allegato n. 2
 - Planimetria area in cessione: allegato n. 3

- Visure catastali: allegato n. 4.

FIRMA

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

Per il **PROPONENTE**



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena

Dichiarazione protocollo n. MO0092096 del 13/11/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Formigine

Via Ermanno Colombini

civ. 62

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 14

Subalterno: 2

Compilata da:

Pagani Paolo

Iscritto all'albo:

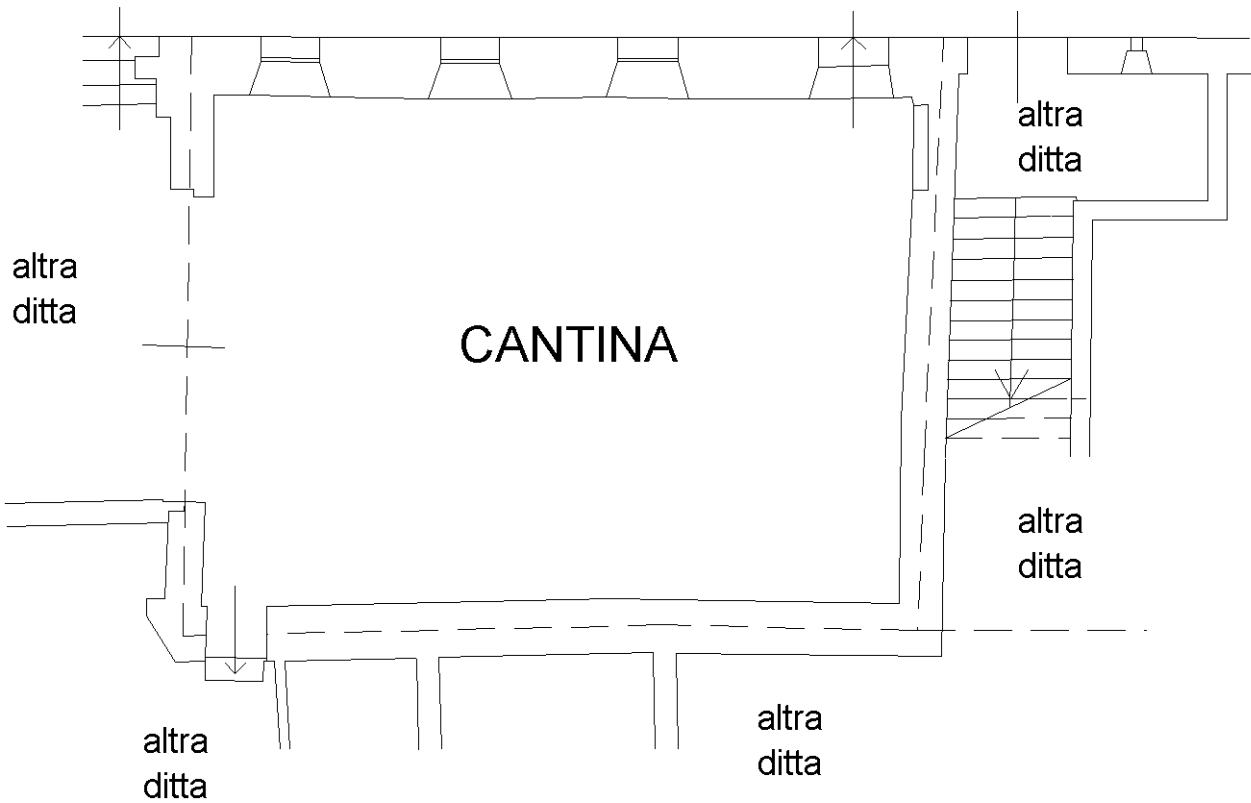
Geometri

Prov. Modena

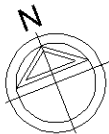
N. 2028

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA
H=2,95m



Ultima planimetria in atti

