



## ALLEGATO 1

### STRALCIO ACCORDI EX ART. 18 L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTI CON I SOGGETTI INTERVENTORI DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Adozione: delibera C.C. n. 28 del 09.04.2014

Sindaco: Maria Costi

Assessore all'Urbanistica: Armando Pagliani

Segretario Generale: Dott.ssa Rosa Lucente

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: Arch. Alessandro Malavolti

Responsabili del progetto: OIKOS Ricerche srl - ing. Roberto Farina (progettista responsabile),  
Rebecca Pavarini, Antonio Conticello, Roberta Benassi

Approvazione: delibera C.C. 93 dell'11.12.2014

VARIANTE n. 1 AL POC (POC 2016)

Adozione: delibera C.C. n.65 del 30/06/2016

Sindaco: Maria Costi

Assessore all'Urbanistica: Armando Pagliani

Segretario Generale: Dott.ssa Rosa Lucente

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: Arch. Alessandro Malavolti

Responsabile del progetto: Arch. Alessandro Malavolti

Approvazione: delibera C.C. n.106 del 10/11/2016



**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO 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 (POC)**

In data 31.03.2014 alle ore 10,00 presso la sede Municipale di Formigine via Unità d'Italia 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:

i Sigg.ri :

- **MAURO GALAVOTTI**, nato a Modena il 12.05.1947, residente a Modena, in Via Tino Pelloni n.11, il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante di SOCEDIL SPA, P.I. 01954250369 con sede in Modena, via Ferdinando Malavolti 5; promotore dell'accordo e titolare di diritti reali ed obbligatori sulle aree/immobili oggetto di intervento come in seguito specificati e definiti, denominati d'ora in poi Soggetto proponente

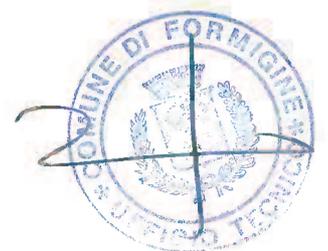
da una parte

- **MARINO Bruno**, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 24.9.1966, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse 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

dall'altra

per la sottoscrizione dell'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 dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC)

**Premesso che:**



- il Comune di Formigine con deliberazioni n. 8 e n. 9 del 7/3/2013 ha approvato rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURER dei relativi avvisi di avvenuta approvazione, a far tempo dal 24/4/2013, iniziando il nuovo percorso di pianificazione ai sensi della L.R. n. 20/2000;
- ai sensi della medesima L.R. n. 20/2000 il Piano Strutturale Comunale necessita, per la sua attuazione concreta, oltre che del Regolamento Urbanistico Edilizio, anche del Piano Operativo Comunale, il quale individua e disciplina, ai sensi dell'art. 30 della suddetta Legge Regionale, nonché dell'art. 4.7 delle Norme del PSC, gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, coordinandosi con il Bilancio pluriennale comunale e con il Programma triennale delle opere pubbliche ed assumendo valore ed effetti di programma pluriennale di attuazione;
- il Comune di Formigine in conformità agli obiettivi del PSC ha quindi avviato ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000, l'elaborazione del POC;
- a tal fine e per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC negli ambiti previsti dal PSC ed in conformità alle previsioni dello stesso, l'Amministrazione ha attivato procedure di negoziazione con i soggetti privati interessati ad intervenire nel quinquennio, mediante avviso pubblico *"per la raccolta e la selezione di manifestazioni di interesse e proposte riguardo ad interventi da programmare nel primo piano operativo comunale (POC)"*, approvato con deliberazione di G.C. n. 87 del 20/6/2013, oggetto di successiva deliberazione di G.C. n. 135 del 19/9/2013, recante proroga dei termini, e pubblicato dal 25/6/2013 a tutto il 18/10/2013, in forza del quale le manifestazioni di interesse e le proposte dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro il giorno 18/10/2013;
- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici primari da perseguire con il primo POC, i seguenti:
  - il contenimento del consumo di suolo e la disincentivazione della dispersione urbana,
  - 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);
- al Capo 3 del suddetto avviso, allo scopo di fornire elementi di riferimento più precisi ai soggetti interessati, in coerenza con le finalità fissate dall'Amministrazione Comunale e specificate con il medesimo Avviso, sono stati elencati gli ambiti del territorio comunale per i quali il PSC demandava l'attuazione al POC, tra cui al punto 3 sono previsti gli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione(ANS\_Bn), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5.3 delle Norme di PSC, e porzioni degli ambiti destinati a nuovi insediamenti urbani del tipo ANS2.n ed ANS3.n (art.5.5 delle Norme di PSC), qualora individuati quali aree di atterraggio di diritti edificatori derivanti da interventi di cui in precedenza;
- nel medesimo avviso, al punto 5 è prevista la possibilità, per i proponenti, di avvalersi delle disposizioni di cui comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 (POC con valore di PUA),

**Premesso inoltre che:**

- a partire dal novembre 2013 l'Amministrazione ha proceduto con la necessaria istruttoria, valutando le domande ammissibili;
- i singoli Soggetti proponenti delle proposte ammissibili e i loro rispettivi tecnici sono stati convocati al fine di illustrare le linee guida approvate dalla Giunta Comunale, anche con riferimento alla definizione dei parametri urbanistici e dei contenuti del "*contributo di sostenibilità*", e verificare l'esistenza dei presupposti per l'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000;
- con deliberazione di G.C. n.10 del 30/1/2014 sono state approvate le "Linee-guida e direttive per la formazione del POC", le quali fissano i parametri urbanistici, le modalità di assegnazione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché le modalità di computo dei contenuti del "*contributo di sostenibilità*" per i Soggetti proponenti;

**Premesso altresì che:**



- SOCEDIL SPA è proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 15, mappali 92, 93 sub.3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302 ed i mappali 315, 316 e 296 (parte), censite come ente urbano, nel complesso aventi consistenza catastale di circa 40581 mq, precisando che la suddetta consistenza potrà variare in esisto all'esecuzione del rilievo effettivo dei luoghi;
- L'area sopra descritta, sita nella frazione di Casinalbo, in parte occupata dagli stabilimenti che furono sede dell'ex-salumificio Maletti ed in parte costituita da aree verdi (attualmente coltivate), ricomprese tra via S. Ambrogio, l'area di vincolo cimiteriale e archeologico e la linea ferroviaria Modena-Sassuolo, attualmente versa in uno stato di abbandono, ed è classificata dal vigente PSC come segue:
  - 20.372 mq ricompresi entro l'ambito ANS\_B2.1 (Ambiti specializzati per attività produttive potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione, che costituiscono conferma di previsioni del precedente PRG - Titolo V, disciplinati dall'art. 5.3 delle norme di PSC);
  - 21.070 mq ricompresi entro l'ambito ANS 3.5 (Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi - Titolo V, disciplinati dall'art. 5.5 delle norme di PSC);
  - 596 mq ricompresi entro l'ambito AVP (Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico - Titolo V, disciplinati dall'art. 5.7 delle norme di PSC);
- Quanto in particolare all'art. 5.3, detta norma prevede che, qualora le attività produttive siano "*dismesse*", il POC, previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, possa programmare gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA;
- la medesima norma demanda al POC di stabilire l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VAS-VALSAT;
- la norma, infine, prevede che nel caso di futura trasformazione/sostituzione per funzioni urbane, la capacità insediativa realizzabile potrà essere definita dal POC;
- quanto alle disposizioni di cui all'art. 5.5, con particolare riferimento alla frazione di Casinalbo, la norma prevede che i nuovi insediamenti dovranno essere concepiti come insediamenti integrati, in cui possano trovare collocazione, oltre ad una quota prevalente di residenza, anche attività terziarie, commerciali e di servizio, evitando di norma previsioni monofunzionali. Per tali quote funzionali complementari alla residenza, si opererà secondo criteri di flessibilità circa le destinazioni ammissibili che consentano di poter prevedere



l'insediamento di funzioni assimilabili e compatibili con la residenza. Le nuove aree per insediamenti residenziali e/o di servizio comprendono:

- una quota di edificazione Residenziale Privata;
- una quota da riservare all'Edilizia Residenziale Sociale,
- nuove Dotazioni Territoriali di Servizio,
- ampie aree a Verde Pubblico, che dovranno essere realizzate dai privati contestualmente all'edificazione, in forma integrata con le aree a verde privato di tipo condominiale. Queste aree a verde pubblico dovranno essere realizzate sia a corona dell'edificato esistente, per costituire una cintura verde percorribile anche ciclabilmente, che a ridosso delle infrastrutture viarie della rete stradale principale per la realizzazione di idonee fasce di mitigazione. L'attuazione dei comparti dovrà garantire almeno, con il ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, il raggiungimento dei seguenti obiettivi di qualità urbana e territoriale;
- SOCEDIL SPA in data 18.10.2013 ha presentato manifestazione di interesse-proposta di inserimento nel primo POC, acquisita al protocollo n. 20275;

**Considerato che:**

- La proposta formulata dal soggetto inventore prevede la realizzazione di una struttura commerciale e di una porzione residenziale, individuando pertanto due macroaree:
  - la zona a SUD con un insediamento di tipo residenziale costituito da piccoli condomini distribuiti su tre/quattro livelli e residenze bifamiliari, circondati a Sud e Ovest da due ampi parchi attrezzati;
  - la zona a NORD, include attività di tipo commerciale alimentare ,negozi di vicinato di piccolo taglio, con la realizzazione di una grande piazza e la realizzazione di alloggi di tipo sociale (21% della SU con destinazione residenziale).; si prevede inoltre, il recupero dell'edificio principale dell' ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche ed in parte ad usi terziari e commerciali.

I nuovi insediamenti saranno realizzati con tecnologie rivolte al risparmio energetico mediante l'utilizzo non solo di materiali "ecologici" ma tenendo in considerazioni aspetti



quali l'orientamento degli immobili rispetto al sole, una adeguata collocazione per renderli confortevoli anche sotto il profilo acustico e di benessere visivo (scorgi paesaggistici); Tuttavia, l'interventore individua anche alcune criticità, tra le quali la viabilità del comparto, attualmente insufficiente e la vicinanza dell'area ai due passaggi a livello. Per questo motivo ha proposto di intervenire su via S. Ambrogio modificandone la sezione stradale per un futuro inserimento del doppio senso di marcia, e la realizzazione di un nuovo incrocio e di un ramo di viabilità a Nord ovest, tangente alle aree confinanti con il comparto, che alleggerirà il transito del traffico in ingresso a Casinalbo e consentirà l'accesso alle nuove residenze. E' stata inoltre proposta una nuovo collegamento viario con la via Palazzi, la cui realizzazione è condizionata dalla trasformazione dell'attuale senso unico in doppio senso di marcia e dal perfezionamento degli espropri, trattandosi di porzioni di aree esterne al comparto. Il nuovo assetto viario consentirà di servire la nuova centralità di Casinalbo senza costringere l'utente che arriva da Sud, da via Radici in Piano, a dovere attraversare la ferrovia per ben due volte.

**Considerato altresì che:**

- la L.R. n. 20/2000 prevede all'art. 30 comma 4 che il POC nel programmare la contestuale realizzazione ed il completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali ed infrastrutture per la mobilità, possa avere valore di PUA;
- la medesima L.R. n. 20/2000 all'art. 6 comma 2 della L.R. n. 20/2000 stabilisce che al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:
  - 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
  - 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, già programmate o esistenti, per favorire al mobilità e ridurre il consumo di territorio;
- Richiamati, per quanto di rilievo e applicabili:  
l'art. 3.6 comma 6 e l'art. 4.7, comma 5, 5.5. delle Norme del PSC, norma quest'ultima - in particolare - che esplicita che le previsioni insediative relative all'ambito ANS\_n, hanno



l'intento primario di ricucire e completare l'edificato esistente, e perseguire i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;
- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

**Rilevato che:**

- l'Amministrazione Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, ha valutato idonei all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale gli interventi proposti sulle aree in esame nel rispetto dei parametri di cui alla scheda allegata, anche con riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, sia carrabile che ciclo-pedonale, nel perseguimento della qualità urbana e della sicurezza stradale;
- per quanto sopra descritto, la riorganizzazione della viabilità della frazione non può trovare soluzione esclusivamente all'interno del comparto ma è necessario prevedere porzioni all'esterno dello stesso tramite la creazione di una infrastruttura stradale dedicata e l'adeguamento di quella esistente, con il necessario coinvolgimento di soggetti diversi dai sottoscrittori del presente accordo.

La razionale collocazione della nuova strada sul confine del comparto (interposta tra l'attuale fabbricato e la linea ferroviaria), la previsione del nuovo collegamento viario con la via Palazzi e l'adeguamento della sezione stradale di Via S.Ambrogio diventa un elemento progettuale di cucitura con l'edificato esistente e di funzionalità e perseguimento delle condizioni specificamente individuate dal Piano Strutturale Comunale, che attraverso l'attuazione del comparto, garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, ma soprattutto contribuiscono positivamente alla razionalizzazione del sistema viario dell'intera frazione. Per le suddette motivazioni la nuova viabilità troverà collocazione in parte all'esterno del comparto e specificatamente: il nuovo collegamento con la via Palazzi in ambito AVP agricolo ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico del PSC, mentre l'adeguamento della sezione stradale della Via S.



Ambrogio in ambito AUC \_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare;

• che pertanto ai soggetti proponenti, in applicazione delle suddette Linee guida, **viene riconosciuta**, in connessione all'inserimento nel POC:

una potenzialità edificatoria complessiva di comparto pari a 8.590 mq di SU di cui:

- Mq 6.120 con funzione residenziale;
- Mq 2.470 con funzioni non residenziali;
- ERS n. 18 alloggi (21% della SU con destinazione residenziale), così regolamentati:  
Max 70% in proprietà a prezzo convenzionato (max 1.650 euro/mq); Min 20% in affitto a canone concordato (max 2,5 % costo complessivo annuo con riscatto dopo 10 anni – riscatto 50% dei canoni); Min 10% in proprietà differita (riscatto dopo 10 anni – contributo iniziale max 30% e riscatto dei canoni);
- La possibilità di procedere alla realizzazione della nuova viabilità extra comparto di collegamento con la via Palazzi (vedi allegato "A");
- La possibilità di procedere alla realizzazione della nuova su aree extra comparto di proprietà RER/FER (modalità di acquisizione/convenzionamento delle aree da concordare);
- La possibilità di procedere alla realizzazione dell'ampliamento della sezione stradale di via S. Ambrogio (vedi allegato "B");
- La realizzazione di una piazza privata di uso pubblico

a fronte delle suesposte potenzialità edificatorie **gli Interventori dovranno:**

- a) Realizzare dotazioni territoriali come da PSC/RUE (strade, parcheggi, reti tecnologiche, ecc.);
- b) Corrispondere un contributo di sostenibilità come da deliberazione della G. C. n. 10/2014, tradotto in cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume (vedi allegato "C"), nonché nella corresponsione delle somme di cui al successivo punto e);
- c) Le porzioni immobiliari di cui al precedente punto dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale secondo le modalità e le caratteristiche che si andranno a precisare nella convenzione urbanistica del PUA indicando sin da ora quanto segue:
  - immobile (chiavi in mano) completamente autonomo e privo di ingressi condominiali,
  - completa ristrutturazione e consolidamento statico,



- dotazione impiantistica completa e autonoma (impianto elettrico, di riscaldamento, di condizionamento, idrico e fognario, antintrusione, impianto di elevazione),
  - livello di finitura idoneo agli usi che si andranno a definire in sede di PUA e comunque di prima qualità;
- d) Realizzare le pavimentazioni stradali come da schema tecnica allegata;
- e) A sostenere tutti i costi, diretti e indiretti, relativi alle opere pubbliche previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:
- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002; fino ad un massimo di euro centomila/00;
  - progettazione delle opere previste;
  - realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto;
  - spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

L'area interessata dalla realizzazione delle opere di viabilità specificata, è individuata negli elaborati allegati alle lettere A e B. Le aree sono individuate facendo salve eventuali modifiche progettuali che si dovessero rendere necessarie per conformare le opere a pareri o in seguito ad approfondimento in sede di definizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

#### **DATO ATTO CHE**

la sottoscrizione del seguente Accordo non ha effetti conformativi di imposizione del vincolo espropriativo, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione del POC, dalla cui successiva approvazione deriveranno gli effetti del combinato disposto delle LR 20/2000, DPR 327/2001, LR 37/2002;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **1) PREMESSE**



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

## **2) OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Il presente accordo attiene al contenuto del POC, 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.

2. 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.

3. 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.

## **3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DIRITTI EDIFICATORI, DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il soggetto proponente per sé, successori ed aventi causa, dichiara di aver condiviso ed accettato le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, come di seguito descritte, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa.

2. Le aree oggetto della proposta di inserimento nel POC saranno suddivise in macroaree, da attuarsi mediante PUA :

- la zona a SUD con un insediamento di tipo residenziale costituito da piccoli condomini distribuiti su tre/quattro livelli e residenze bifamiliari, circondati a Sud e Ovest da due ampi parchi attrezzati;
- la zona a NORD, con un insediamento di attività di tipo commerciale alimentare, negozi di vicinato di piccolo taglio, la realizzazione di una piazza



privata ad uso pubblico e la realizzazione di alloggi ERS (21% della SU con destinazione residenziale).; il recupero dell'edificio principale dell' ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche ed in parte ad usi terziari e commerciali.

I nuovi insediamenti saranno realizzati con tecnologie rivolte al risparmio energetico mediante l'utilizzo non solo di materiali "ecologici" ma tenendo in considerazione aspetti quali l'orientamento degli immobili rispetto al sole, una adeguata collocazione per renderli confortevoli anche sotto il profilo acustico e di benessere visivo (scorci paesaggistici);

la realizzazione dell'intervento avverrà con le specificazioni di cui in premessa e riassunte alla scheda di sintesi allegata, da intendersi vincolante a tutti gli effetti;

Verranno inoltre realizzate tutte le opere citate in premessa sia all'interno che all'esterno del comparto.

#### **4) OBBLIGHI DEI PROPONENTI**

1. Il soggetto proponente si impegna ed obbliga alla presentazione degli elaborati di PUA necessari e sufficienti al fine del completamento della procedura ex art. 30 comma 4 L.R. 20/2000 entro il 30/6/2014.

2. La proposta progettuale sarà attuata previa presentazione di permesso di costruire successivamente alla stipula della convenzione urbanistica.

3. Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto proponente accetta la quantificazione del "*contributo di sostenibilità*" tradotto in cessione di porzione immobiliare terra-cielo (ristrutturata - chiavi in mano come meglio sopra definito), nonché nella corresponsione delle somme corrispondenti a tutti i costi relativi alla realizzazione della nuova viabilità e di adeguamento dell'esistente, previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:

- oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002;
- progettazione delle opere previste;



- collaudo e ogni altra spesa tecnica connessa alla realizzazione delle opere descritte;
- spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

**4.** il soggetto proponente si impegna ed obbliga inoltre:

- 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;
  - a cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, schematizzate nella scheda tecnica di sintesi allegata al presente atto e parte integrante dello stesso, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del PUA, assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
  - a realizzare le opere di urbanizzazione, ERS convenzionata e ristrutturazione della porzione di immobile da cedere all'amministrazione comunale entro 36 mesi dal rilascio del PdC e comunque entro 48 mesi dall'approvazione del POC/PUA;
  - ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione e dell'opera infrastrutturale supplementare di cui sopra;
  - a consegnare all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
  - ad 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;

## **5) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione comunale, a fronte degli impegni assunti dal proponente, si impegna ed obbliga a:

- sottoporre al Consiglio Comunale - entro il 30 Aprile p.v. - l'inserimento nel POC dell'accordo convenuto, nel rispetto dei contenuti qui indicati;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la valutazione della possibilità che, in sede di approvazione al POC, allo stesso possa essere attribuita valenza di PUA, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000;



- a sottoporre al Consiglio l'inserimento tra le opere pubbliche della nuova viabilità, esterna al comparto ed a servizio dell'intera frazione, apponendo vincolo espropriativo preordinato all'acquisizione delle relative aree, ai sensi dell'art. 30, comma 12 della LR 20/2000;
- ad acquisire i pareri vincolati di altri enti prescritti dalla legislazione vigente;
- ad attivare, entro 60 giorni dall'approvazione del POC con valore di apposizione del vincolo espropriativo, le relative procedure espropriative per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità.

## **7) ULTERIORI PREVISIONI.**

1. Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, come da determinazione di Giunta Comunale n. 51 del 27.03.2014, di autorizzazione alla sottoscrizione; 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. I Soggetti proponenti si obbligano 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. In sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti le modalità di acquisizione/convenzionamento/concessione dell'area di proprietà FER/RER destinata a viabilità e adiacente alla linea ferroviaria, nonché la complessiva organizzazione delle dotazioni territoriali.

## **7) ELABORATI ALLEGATI ALL'ACCORDO**

1. Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:
  - a) copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
  - b) estratto planimetria catastale che individua le aree oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale;
  - c) planimetria descrittiva



- d) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione;
- e) individuazione aree oggetto di acquisizione mediante procedura espropriativa (allegato A e B)
- f) planimetria dell'immobile oggetto di cessione (allegato C)

## **8) EFFICACIA DELL'ACCORDO E RELATIVI ONERI**

1. 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.
2. Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
3. Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Laddove il Soggetto 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.



FIRMA



p. IL COMUNE DI FORMIGINE  
Il Dirigente Arch. Bruno Marino

.....

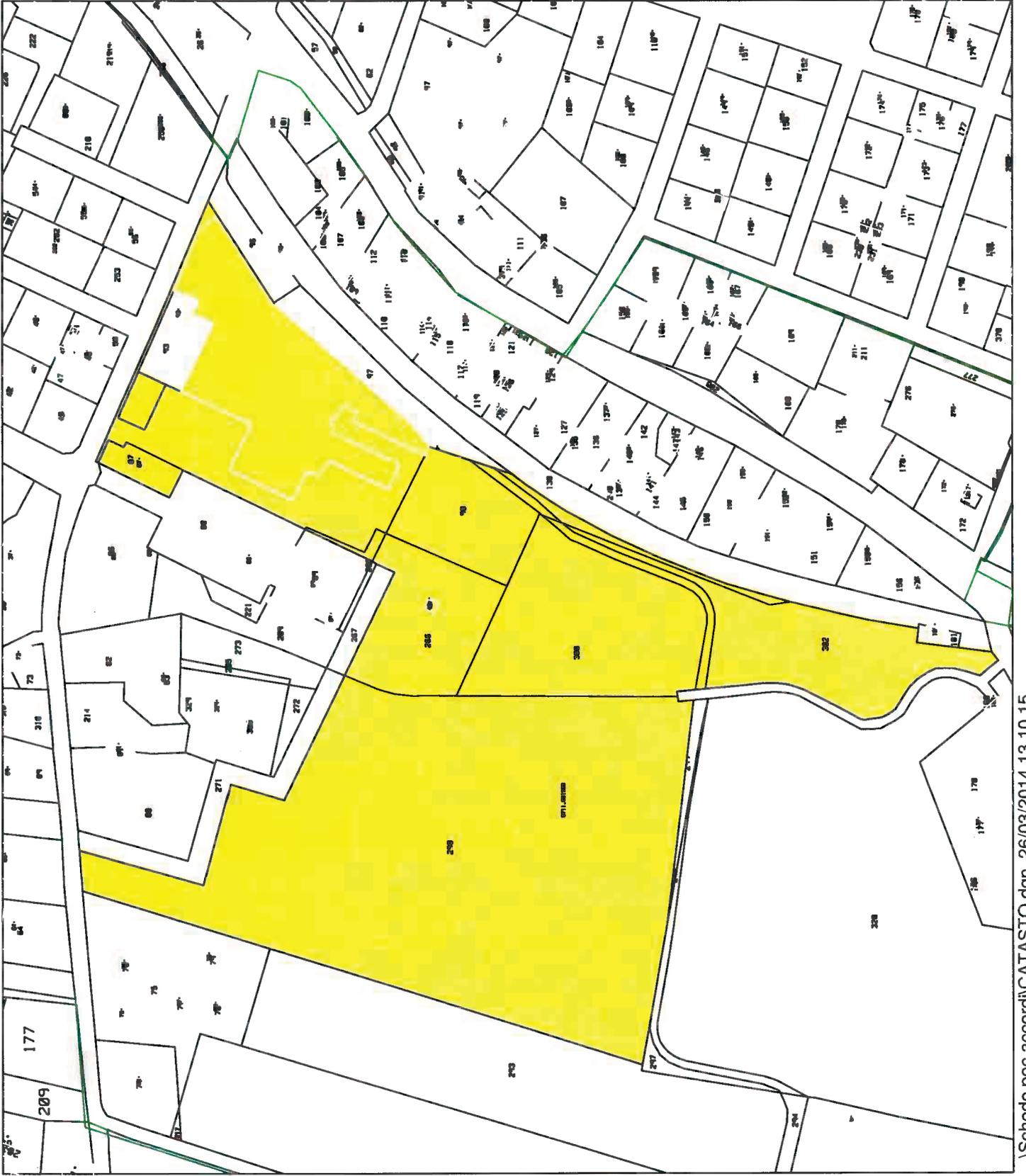
I SOGGETTI PROPONENTI

.....  
.....

**Proposta n. 20**

<b>DENOMINAZIONE AMBITO</b>	ANS_B2.1 ANS3.5 - Area ex Salumificio Maletti AVP
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	40'581 mq
<b>DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI</b>	8'590 mq SU
<b>USI AMMESSI</b>	Residenziali, di servizio e commerciali complementari alla residenza, ad esclusione degli usi b6 e b7
<b>CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume</li><li>- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002;</li><li>- progettazione delle opere previste</li><li>- realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto</li><li>- obbligo di realizzazione n. 18 alloggi ERS (21% della SU con destinazione residenziale)</li></ul>
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	Mediante POC con valenza di PUA



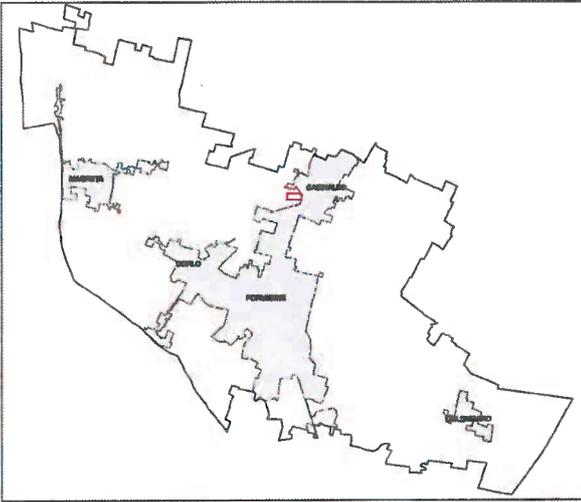


... \Schede poc accordi\CATASTO.dgn 26/03/2014 13.10.15



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Realizzazione di un collegamento viario tra la via Palazzi e la via Sant'Ambrogio in continuità con le previsioni viabilistiche dell'intervento denominato "Ex Maletti" previsto in POC

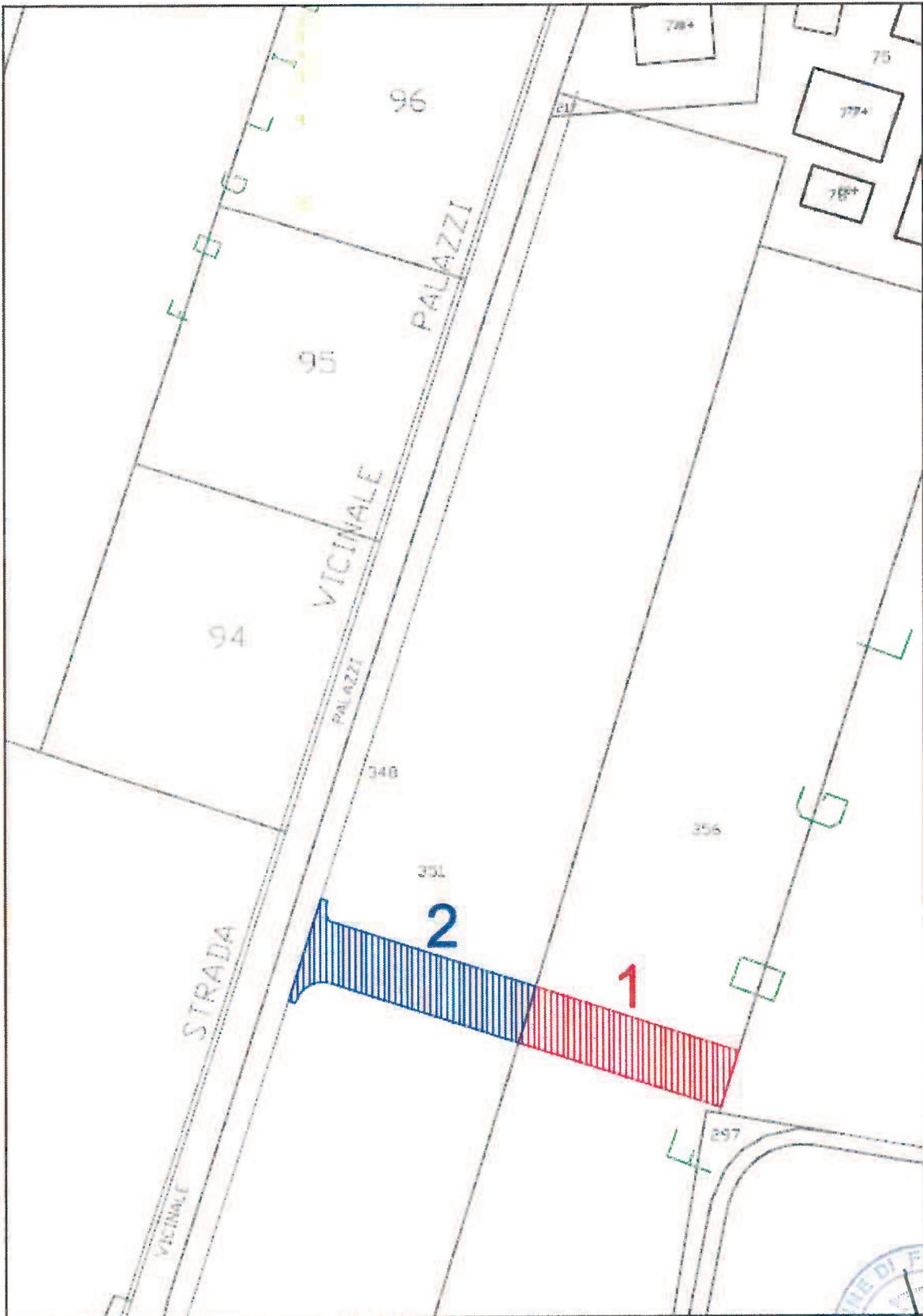
VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Collegamento Via Sant' Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

**PLANIMETRIA CATASTALE**



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

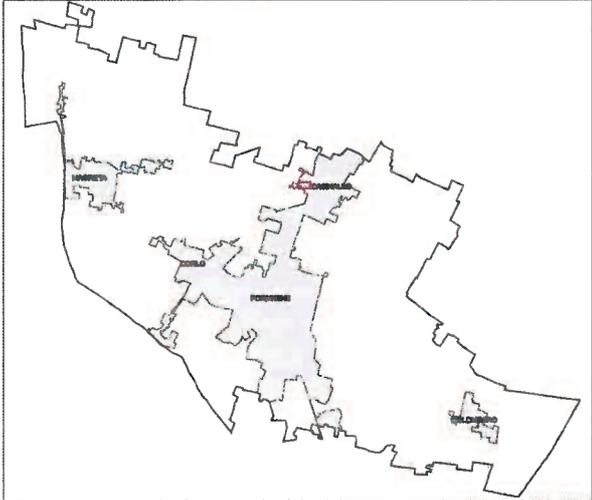
**ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO  
ALL'ESPROPRIO**

<b>N. RIF.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>COD. FISCALE</b>	<b>NOTE</b>
1	15	356	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	
2	15	351	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

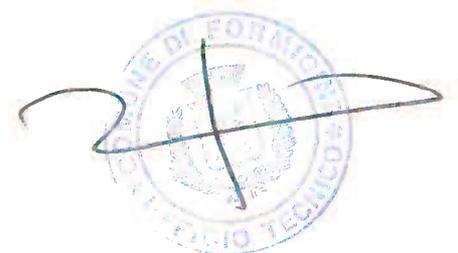
Ampliamento di Via Sant'Ambrogio a Casinalbo

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Ampliamento della via Sant'Ambrogio a Casinalbo.

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Ampliamento di Via Sant'Ambrogio a Casalbo  
PLANIMETRIA CATASTALE

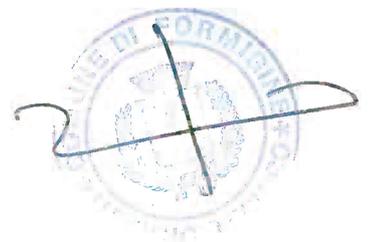


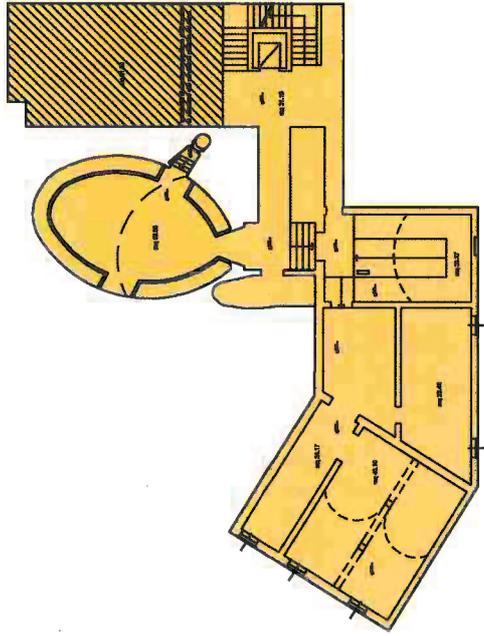
**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Ampliamento di Via Sant' Ambrogio a Casinalbo

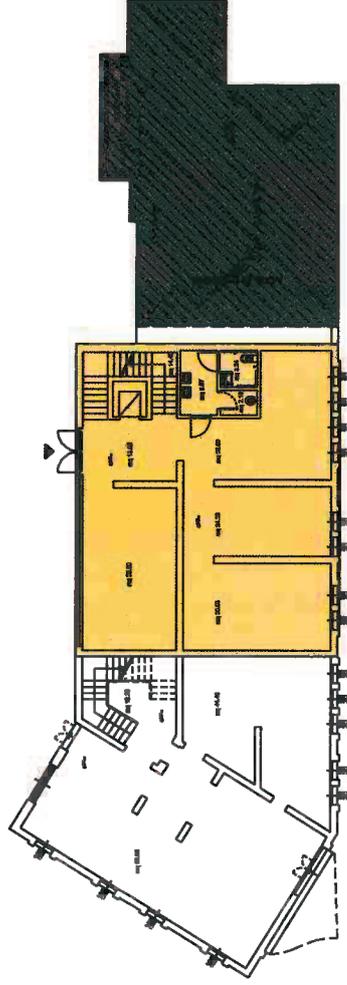
**ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

<b>N. RIF.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>COD. FISCALE</b>	<b>NOTE</b>
1	15	271	MALETTI Carlo nato a FORMIGINE il 06/06/1936	MLTCRL36H06D711A	
			MALETTI Chiara nata a MODENA il 27/02/1964	MLTCHR64B67F257X	
			MALETTI Claudio nato a MODENA il 23/09/1960	MLTCLD60P23F257H	
			MALETTI Marco nato a MODENA il 13/12/1961	MLTMRC61T13F257F	
			MALETTI Paola nata a MODENA il 27/02/1964	MLTPLA64B67F257G	
2	15	80	BRAGLIA Miriam nata a FORMIGINE il 29/06/1947	BRGMRM47H69D711P	
3	15	81-214	FIORI Alberto nato a MODENA il 31/07/1970	FRILRT70L31F257N	
			TIVIROLI Silvia nata a MODENA il 26/12/1972	TVRSLV72T66F257Q	
4	15	82	BRAGLIA Giovanna nata a FORMIGINE il 24/06/1953	BRGGNN53H64D711K	
5	15	86 sub 13	MALETTI Paolo nato a FORMIGINE il 16/04/1934	MLTPLA34D16D711N	
		86 sub 14	STROZZI Carmen nata a FORMIGINE il 18/10/1936	STRCMN36R58D7111	

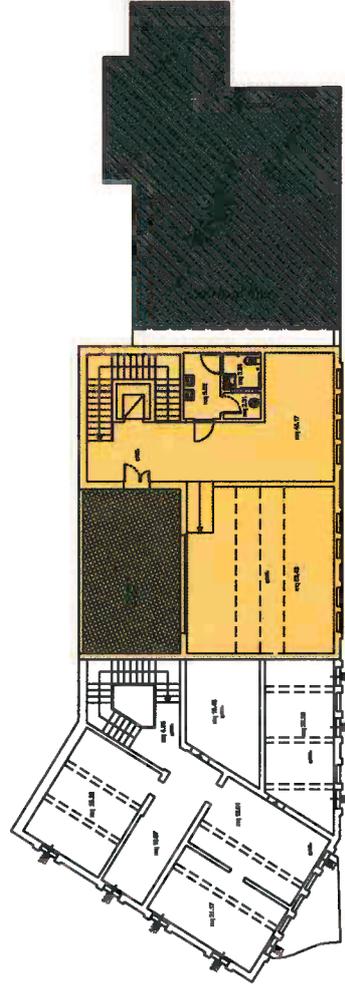




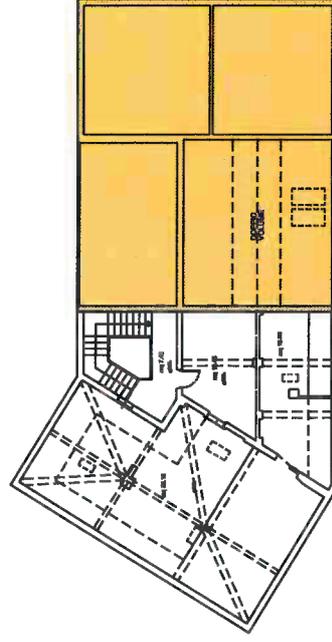
PIANO INTERRATO Sa 296.51 mq



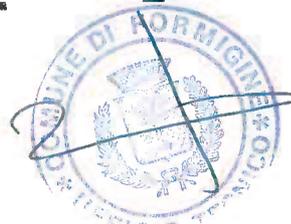
PIANO RIALZATO Su 310.85 mq



PIANO PRIMO Su 257.62 mq  
Lastrico solare 45.50 mq



PIANO SOTTOTETTO Sa 65.93 mq





**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 (POC) INTEGRAZIONE E  
PARZIALE MODIFICAZIONE DELL'ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 31.03.2014**

In data 01.12.2014 alle ore 15.45 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:

i Sigg.ri :

- **MAURO GALAVOTTI**, nato a Modena il 12.05.1947, residente a Modena, in Via Tino Pelloni n.11, il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante di SOCEDIL SPA, P.I. 01954250369 con sede in Modena, via Ferdinando Malavolti 5; promotore dell'accordo e titolare di diritti reali ed obbligatori sulle aree/immobili oggetto di intervento come in seguito specificati e definiti, denominati d'ora in poi Soggetto proponente

da una parte

- **MALAVOLTI Alessandro**, nato a Modena il 29.04.1970, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse 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

dall'altra

per la sottoscrizione dell'integrazione e parziale modificazione dell'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 dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC)

**SO CEDIL s.p.a.**  
Il Vice Presidente  
Geom. Mauro Galavotti



**Premesso che:**

- il Comune di Formigine in conformità agli obiettivi del PSC e ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000, ha avviato l'elaborazione del POC;
- a tal fine e per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC negli ambiti previsti dal PSC ed in conformità alle previsioni dello stesso, l'Amministrazione ha attivato procedure di negoziazione con i soggetti privati interessati ad intervenire nel quinquennio, mediante avviso pubblico;
- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici primari da perseguire con il primo POC, i seguenti:
  - il contenimento del consumo di suolo e la disincentivazione della dispersione urbana,
  - 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);
- al Capo 3 del suddetto avviso, sono stati elencati gli ambiti del territorio comunale per i quali il PSC demandava l'attuazione al POC, tra cui al punto 3 sono previsti gli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione(ANS\_Bn), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5.3 delle Norme di PSC, e porzioni degli ambiti destinati a nuovi insediamenti urbani del tipo ANS2.n ed ANS3.n (art.5.5 delle Norme di PSC), qualora individuati quali aree di atterraggio di diritti edificatori derivanti da interventi di cui in precedenza;
- nel medesimo avviso, al punto 5 è prevista la possibilità, per i proponenti, di avvalersi delle disposizioni di cui comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 (POC con valore di PUA),

**Premesso inoltre che:**

- a partire dal novembre 2013 l'Amministrazione ha proceduto con la necessaria istruttoria, valutando le domande ammissibili;

**SOCEDIL s.p.a.**  
Vice Presidente  
Geom. Mauro Galavotti



- la SOCEDIL SPA, proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 15, mappali 92, 93 sub.3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302 ed i mappali 315, 316 e 296 (parte), censite come ente urbano, nel complesso aventi consistenza catastale di circa 40581 mq, in frazione di Casinalbo, in parte occupata dagli stabilimenti che furono sede dell'ex-salumificio Maletti ed in parte costituita da aree verdi (attualmente coltivate), ricomprese tra via S. Ambrogio, l'area di vincolo cimiteriale e archeologico e la linea ferroviaria Modena-Sassuolo, attualmente versa in uno stato di abbandono, in data 18.10.2013 ha presentato manifestazione di interesse-proposta di inserimento nel primo POC, acquisita al protocollo n. 20275,
- La proposta del soggetto interventore prevedeva la realizzazione di una struttura commerciale a NORD e di una porzione residenziale, a SUD, ed il recupero dell'edificio principale dell' ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività museali/didattiche ed in parte ad usi terziari e commerciali, individuando la risoluzione delle criticità collegate alla viabilità del comparto, con l'allargamento di via S. Ambrogio (modificandone la sezione stradale per un futuro inserimento del doppio senso di marcia), una nuova viabilità adiacente alla linea ferroviaria, la realizzazione di un nuovo incrocio e di un ramo di viabilità a Nord ovest, tangente alle aree confinanti con il comparto, e un nuovo collegamento viario con la via Palazzi (interventi necessitanti per la loro realizzazione, dell'avvio di procedure ablativo per l'apprensione coattiva dei terreni necessari),
- l'Amministrazione Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, valutava idonei all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale gli interventi proposti sulle aree in esame, anche con riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, sia carrabile che ciclo-pedonale, nel perseguimento della qualità urbana e della sicurezza stradale;
- la società valutava pienamente conformi e condivisibili le condizioni di sostenibilità dell'intervento e le obbligazioni relative;
- le parti sono pertanto addivenute alla sottoscrizione di un accordo ex art. 11 della legge n. 241/1990 e art. 18 della legge regionale n. 20/2000, in data 31.03.2014, convenendo in particolare, relativamente alla viabilità quanto segue:
- a fronte della previsione espropriativa che avrebbe consentito l'allargamento di via San Ambrogio, la società si obbligava a sostenere tutti i costi, diretti e indiretti, relativi alle opere pubbliche previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:

SOCEDIL s.p.a.  
 Via Presidente  
 Gian Galeazzo Galavotti



- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002, fino ad un massimo di euro centomila/00;
  - progettazione delle opere previste;
  - realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti;
  - spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.
- L'area interessata dalla realizzazione delle opere di viabilità specificata, veniva individuata negli elaborati allegati alle lettere A (via Palazzi) e B (via San Ambrogio);
  - All'art. 6 (erroneamente numerato come 7 nell'accordo sottoscritto), veniva inoltre prevista la possibilità, per la società interveniente, di procedere alla realizzazione di una nuova strada su aree extra comparto di proprietà della Regione Emilia Romagna prevedendosi che *"in sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti le modalità di acquisizione/convenzionamento/concessione dell'area di proprietà FER/RER destinata a viabilità e adiacente alla linea ferroviaria, nonché la complessiva organizzazione delle dotazioni territoriali"*

**Considerato che:**

- durante la pubblicazione del POC, sono state presentate due osservazioni da parte dei privati confinanti (osservazione n.4 prot. 17005 del 02.08.2014 ed osservazione n.5 prot. 17013 del 04.08.2014) in merito alla previsione di introdurre il doppio senso di marcia su via Sant'Ambrogio,
- i recenti lavori di riqualificazione e messa in sicurezza del passaggio a livello di Via Liandi, unitamente alla riorganizzazione viabilistica dell'intersezione Via Giardini/Via Monzani, hanno apportato all'area Est di Casinalbo notevoli benefici con ripercussioni positive anche nei confronti della futura accessibilità dal e verso il nuovo quartiere in progetto nell'Area Ex Maletti,
- per quanto sopra descritto, la riorganizzazione della viabilità della frazione deve trovare compimento a mezzo di una nuova e diversa soluzione rispetto a quella originariamente individuata, favorendo una soluzione di minor impatto per le proprietà

Il Vice Presidente  
sec. Mauro Galavotti



limitrofe a via Sant'Ambrogio e fornendo, nel contempo, una risposta efficace alle criticità riconducibili all'impianto semaforico presente all'intersezione tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, operando una connessione razionale dei futuri accessi al nuovo comparto e favorendo lo snellimento dei flussi ad esso connessi,

• la soluzione individuata dall'amministrazione in seguito alle sopra descritte valutazioni, consiste:

- nell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di una porzione immobiliare di proprietà del demanio regionale catastalmente identificata al foglio 15 mappali 96 e 97, di consistenza pari a circa 1800 mq, collocata in adiacenza alla linea ferroviaria che verrà utilizzata per realizzare uno dei due nuovi collegamenti viabilistici con innesto sulla via Sant'Ambrogio, il cui valore è in corso di stima, che consentirà di creare un ulteriore elemento di cucitura tra l'edificato esistente e gli interventi previsti nel nuovo comparto,
- nel superamento dell'incrocio semaforizzato di Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio tramite la riorganizzazione dell'intersezione a raso, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, che possa consentire di accedere a una viabilità di rango e funzionalità adeguata al comparto Area Ex Maletti, in grado di rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dalle nuove attività e dalle residenze previste
- nella conversione degli impegni assunti dalla società interveniente riguardo alla corresponsione degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie all'allargamento di Via Sant'Ambrogio, con l'impegno alla corresponsione del quantum necessario all'acquisizione delle proprietà della Regione Emilia Romagna sopra descritte (foglio 15 mappali 96 e 97), unitamente a quelli riferiti all'indennizzo per il nuovo collegamento di via Palazzi, fino ad un massimo di euro centomila/00;
- nella conversione degli impegni assunti dalla società interveniente riguardo alla realizzazione dell'ampliamento di via San Ambrogio, con la riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA, importo derivante da valutazione economica effettuata dagli uffici

  
Vice Presidente  
S.p.A.



comunali con riferimento alle opere originariamente previste di allargamento della via Sant'Ambrogio.

**Considerato altresì che:**

- Richiamati nuovamente, per quanto di rilievo e applicabili: l'art. 3.6 comma 6 e l'art. 4.7, comma 5, 5.5. delle Norme del PSC, norma quest'ultima - in particolare - che esplicita che le previsioni insediative relative all'ambito ANS\_n, hanno l'intento primario di ricucire e completare l'edificato esistente, e perseguire gli obiettivi di sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti; di favorire la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale; di ricercare un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.

**Rilevato che:**

- La soluzione progettuale proposta in alternativa:
  - diventa un elemento di maggiore cucitura con l'edificato esistente e di massima funzionalità per il perseguimento delle condizioni specificamente individuate dal Piano Strutturale Comunale, con particolare riferimento alle problematiche del sistema viario dell'intera frazione, senza incidere su proprietà private;
  - consente di favorire una soluzione di minor impatto per le proprietà limitrofe a via Sant'Ambrogio e fornire, nel contempo, una risposta efficace alle criticità riconducibili all'impianto semaforico presente all'intersezione tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, operando una connessione razionale dei futuri accessi al nuovo comparto e favorendo lo snellimento dei flussi ad esso connessi,
  - non va a incidere in senso sostanziale sui contenuti dell'accordo, mutuandosi unicamente:
    - a) la tipologia di opera pubblica che il privato si accolla (non più la realizzazione dell'ampliamento di via San Ambrogio ma l'attuazione di una riorganizzazione dell'intersezione a raso, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a

  
CEDIL S.p.A.  
Vice Presidente  
Geom. Mauro Galavotti



rotatoria), ma non i costi, (si opererà una equivalenza tra gli oneri che derivavano in capo al privato a seguito dell'accordo originale e quelli attuali sino alla concorrenza degli stessi);  
b) la porzione di area che l'Amministrazione Comunale va ad acquisire per risolvere le problematiche di viabilità del comparto (non si espropria più una porzione extracomparto – via San Ambrogio – ma si acquisisce convenzionalmente una porzione extracomparto di proprietà demaniale – nuova viabilità in adicenza alla linea ferroviaria)  
- non va ad incidere in senso sostanziale sulle determinazioni adottate con il POC, essendo un'ipotesi già prevista nell'accordo, con la presente integrazione unicamente precisata e non necessita pertanto di una nuova pubblicazione.

Per le suddette motivazioni la nuova viabilità troverà collocazione in parte sempre all'esterno del comparto e specificatamente:

viene conservato il nuovo collegamento con la via Palazzi in ambito AVP agricolo ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico del PSC, mentre viene eliminato l'adeguamento della sezione stradale della Via S. Ambrogio, che verrà sostituito con l'attuazione della riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, anche finalizzato alla esecuzione della nuova opera di scorrimento che verrà collocata in adicenza alla linea ferroviaria.

Le aree sono individuate sempre facendo salve eventuali modifiche progettuali che si dovessero rendere necessarie per conformare le opere a pareri o in seguito ad approfondimento in sede di definizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

#### **DATO ATTO CHE**

- La società è comunque fortemente interessata alla realizzazione del progetto, nuovamente condividendo gli obiettivi di pubblico interesse e di riqualificazione dell'area;
- il Comune ha condiviso l'opportunità di modificare/integrare l'accordo nei termini che seguono, in quanto di rilevante interesse per la collettività
- la sottoscrizione del seguente Accordo non ha effetti conformativi di imposizione del vincolo espropriativo, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella Deliberazione del Consiglio Comunale di definitiva approvazione del POC, dalla cui successiva approvazione deriveranno gli effetti del combinato disposto delle LR 20/2000, DPR 327/2001, LR 37/2002;

  
SOGEDIL s.p.a.  
Presidente  
Mauro Galavotti



## TUTTO CIO' PREMESSO

### Le parti intendono apportare all'accordo già concluso le seguenti modifiche ed integrazioni

#### Art. 1) modifiche all'art. 4 dell'accordo ex art. 18

**L'art. 4) OBBLIGHI DEI PROPONENTI , comma 3 e 4, viene sostituito come segue**

3. *Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto proponente accetta la quantificazione del "contributo di sostenibilità" tradotto nella cessione di porzione immobiliare terra-cielo (ristrutturata - chiavi in mano come meglio sopra definito), nonché nella corresponsione delle somme corrispondenti a tutti i costi relativi alla realizzazione delle nuove viabilità, previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:*

- a) oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di via Palazzi (allegato A), conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002 ed oneri per l'acquisizione da parte dell'amministrazione comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (allegato B), catastalmente identificate al foglio 15 mappali 96 e 97, fino ad un massimo di euro centomila/00;*
- b) oneri per la progettazione e realizzazione delle opere previste (di cui all'allegato A, via Palazzi e allegato D, riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria), fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA;*
- c) oneri per le spese di collaudo e ogni altra spesa tecnica connessa alla realizzazione delle opere descritte;*
- d) spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.*

4. *il soggetto proponente si impegna ed obbliga inoltre:*

- a mettere in disponibilità dell'Amministrazione Comunale gli oneri destinati all'acquisizione delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna, sulla base*

  
SIPEDIL s.p.a.  
Vice Presidente  
Dott. Maurizio Galavotti



del prezzo concordato dagli enti fino al massimo di euro centomila, di cui alla lett.a) del precedente comma, entro trenta giorni dal ricevimento della formale richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale;

- 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;
- a cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, schematizzate nella scheda tecnica di sintesi allegata al presente atto e parte integrante dello stesso, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del PUA, assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
- a realizzare le opere di urbanizzazione, ERS convenzionata e ristrutturazione della porzione di immobile da cedere all'amministrazione comunale entro 36 mesi dal rilascio del PdC e comunque entro 48 mesi dall'approvazione del POC, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su motivata richiesta del soggetto proponente;
- a realizzare le opere di urbanizzazione in sede di PUA per stralci attuativi nei tempi di cui sopra (entro 36 mesi salvo proroga) garantendo che nel primo stralcio siano ricompresi la riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio e i due nuovi collegamenti viabilistici con innesto sulla via Sant'Ambrogio;
- ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione e dell'opera infrastrutturale supplementare di cui sopra;
- a consegnare all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- ad 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.

## **Art. 2) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione comunale, a fronte degli impegni assunti dal proponente, si impegna ed obbliga a:

  
PRESIDENTE  
G. P. G. G. G.



- sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva, l'inserimento nel POC dell'accordo convenuto, nel rispetto dei contenuti qui modificati, ed in particolare:
- a sottoporre al Consiglio l'inserimento tra le opere pubbliche della nuova viabilità, esterna al comparto ed a servizio dell'intera frazione, apponendo vincolo espropriativo preordinato all'acquisizione delle relative aree, ai sensi dell'art. 30, comma 12 della LR 20/2000, quanto all'allegato A;
- a sottoporre al Consiglio l'inserimento tra le opere pubbliche della nuova viabilità, esterna al comparto ed a servizio dell'intera frazione, il progetto di riorganizzazione dell'intersezione a raso, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria da realizzarsi tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio quanto all'allegato D;
- ad acquisire i pareri vincolati di altri enti prescritti dalla legislazione vigente;
- ad attivare, entro 60 giorni dall'approvazione del POC con valore di apposizione del vincolo espropriativo, le relative procedure espropriative per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della nuova viabilità.

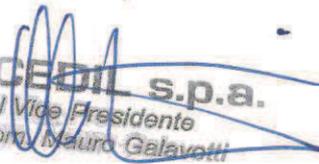
### **Art. 3) EFFICACIA**

1. Il presente accordo integrativo/modificativo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, come da determinazione di Giunta Comunale n. 144 del 13.11.2014 di autorizzazione alla sottoscrizione; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento e della conferma dei suoi contenuti nella delibera di approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale.
2. In sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti le modalità di acquisizione/convenzionamento/concessione dell'area di proprietà della Regione Emilia Romagna destinata a viabilità e adiacente alla linea ferroviaria, nonché la complessiva organizzazione delle dotazioni territoriali.

### **Art. 4) modifiche all'art. 8) ELABORATI ALLEGATI ALL'ACCORDO**

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

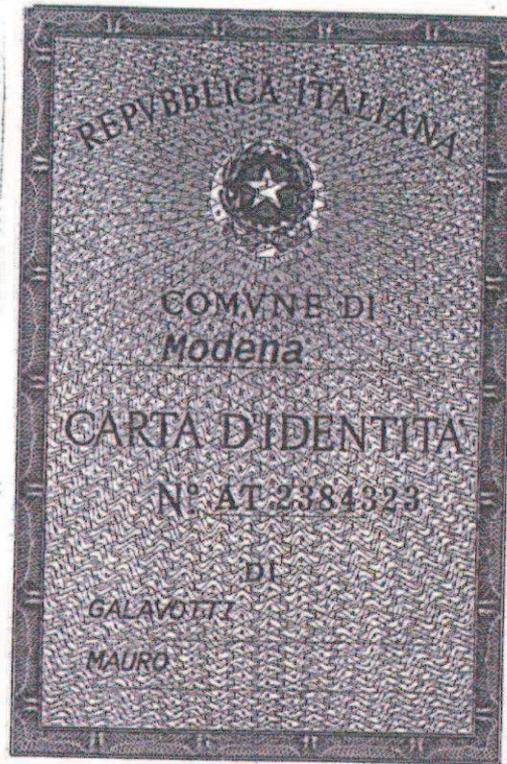
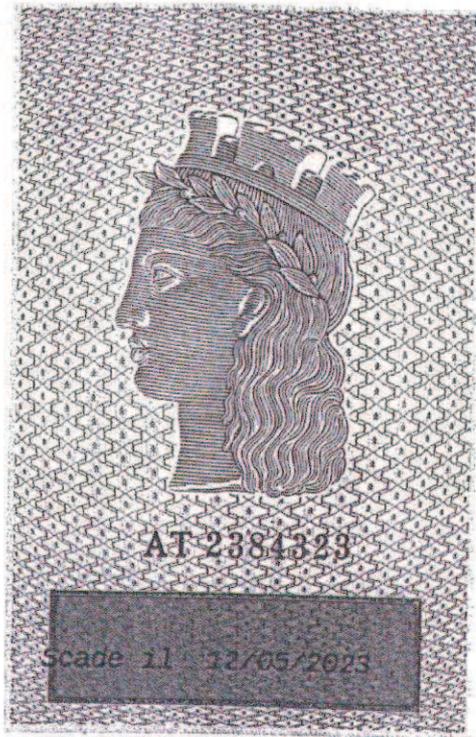
- a) copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- b) estratto planimetria catastale che individua le aree oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale;
- c) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione;

  
SOCEBIL s.p.a.  
Il Vice Presidente  
Giorgio Mauro Galavotti









Cognome... GALAVOTTI

Nome... MAURO

nato il... 12/05/1947

(atto n. 868 P. 1 S. A)

a... Modena (MO)

Cittadinanza... ITALIANA

Residenza... Modena

Via... VIA TINO PELLONI, n. 11 i. 10

Stato civile... Coniugato

Professione...

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura... 1.80

Capelli... brizzolati

Occhi... castani

Segni particolari...

Firma del titolare... *[Signature]*

Modena... il 06/08/2012

Impronta del dito indice sinistro... *Baroni Maddalena*

P. IL SINDACO

*Baroni Maddalena*

DIR. SEGR, 0.26

IMP. FISSO, 5.16

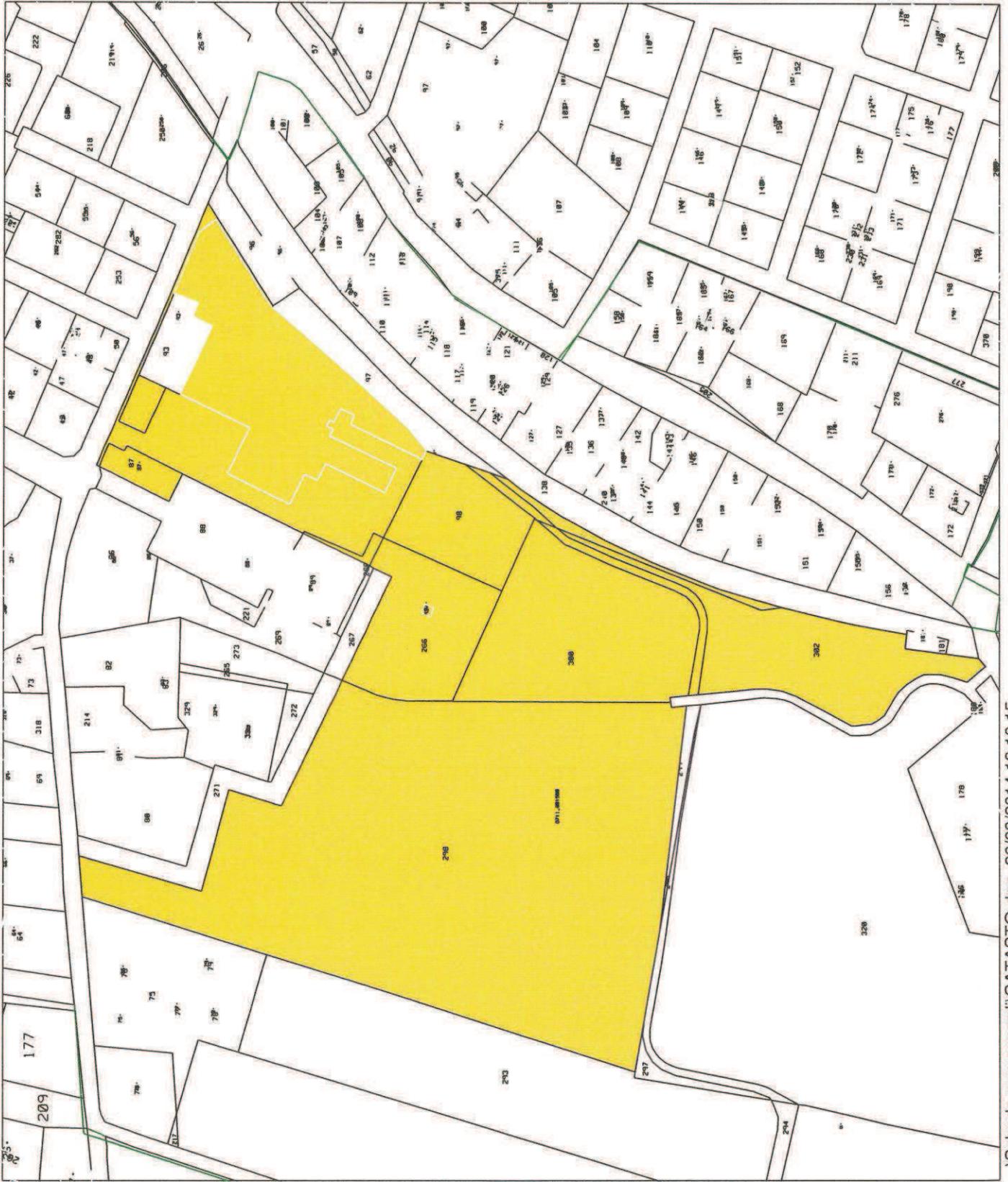
TOT., 5.42

*[Signature]*

SCEDIL s.p.a.

Vice Presidente  
Giuseppe Mauro Galavotti





...|Schede poc accordi\CATASTO.dgn 26/03/2014 13.10.15

**CECIL**  
 Vice Presidente  
 Com. Mauro Galavotti



**Proposta n. 20**

<b>DENOMINAZIONE AMBITO</b>	ANS_B2.1 ANS3.5 - Area ex Salumificio Maletti AAP
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	40'581 mq
<b>DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI</b>	8'590 mq SU
<b>USI AMMESSI</b>	Residenziali, di servizio e commerciali complementari alla residenza, ad esclusione degli usi b6 e b7
<b>CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume</li><li>- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002</li><li>- corresponsione degli oneri per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (Fg.15 mapp.li 96 e 97)</li><li>- progettazione delle opere previste</li><li>- realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto</li><li>- obbligo di realizzazione n. 18 alloggi ERS (21% della SU con destinazione residenziale)</li></ul>
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	Mediante PUA

**SOCEDIL s.p.a.**  
Vice Presidente  
Giovanni Mauro Galavotti



## ALLEGATO A

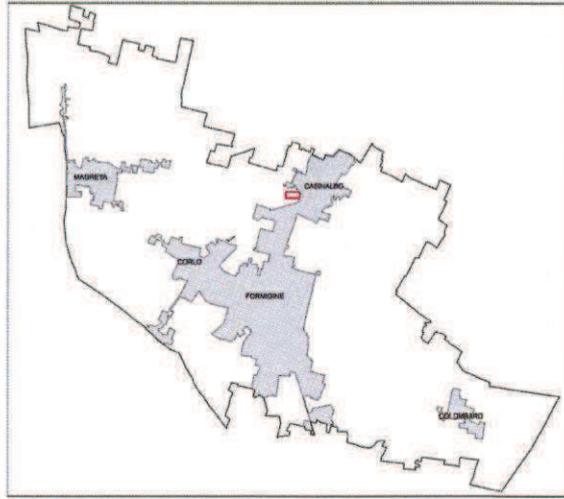
### DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

### LOCALIZZAZIONE



### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Realizzazione di un collegamento viario tra la via Palazzi e la via Sant'Ambrogio in continuità con le previsioni viabilistiche dell'intervento denominato "Ex Maletti" previsto in POC

VINCOLO ESPROPRIATIVO

SI

NOTE E SPECIFICHE

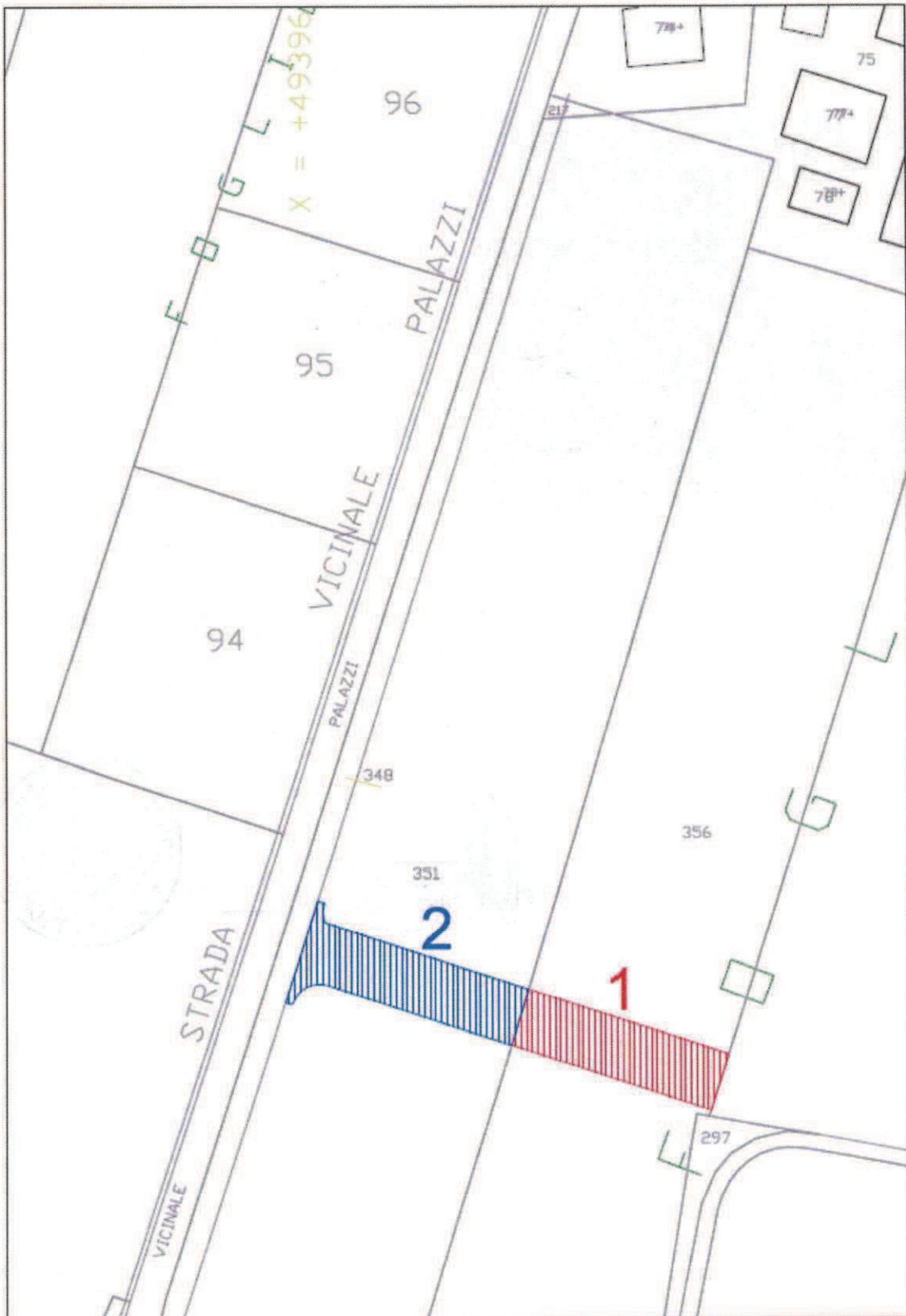
**SOCEDIL**  
Il Vice Presidente  
**Giuseppe Galavotti**



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Collegamento Via Sant' Ambrogio – Via Palazzi a Casalbo

**PLANIMETRIA CATASTALE**



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

**SOCEDIL s.p.a.**  
Il Vice Presidente  
Giovanni Mauro Galavotti

COMUNE DI FORMIGINE  
UFFICIO TECNICO

Collegamento Via Sant' Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO  
ALL'ESPROPRIO

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	15	356	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	
2	15	351	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	

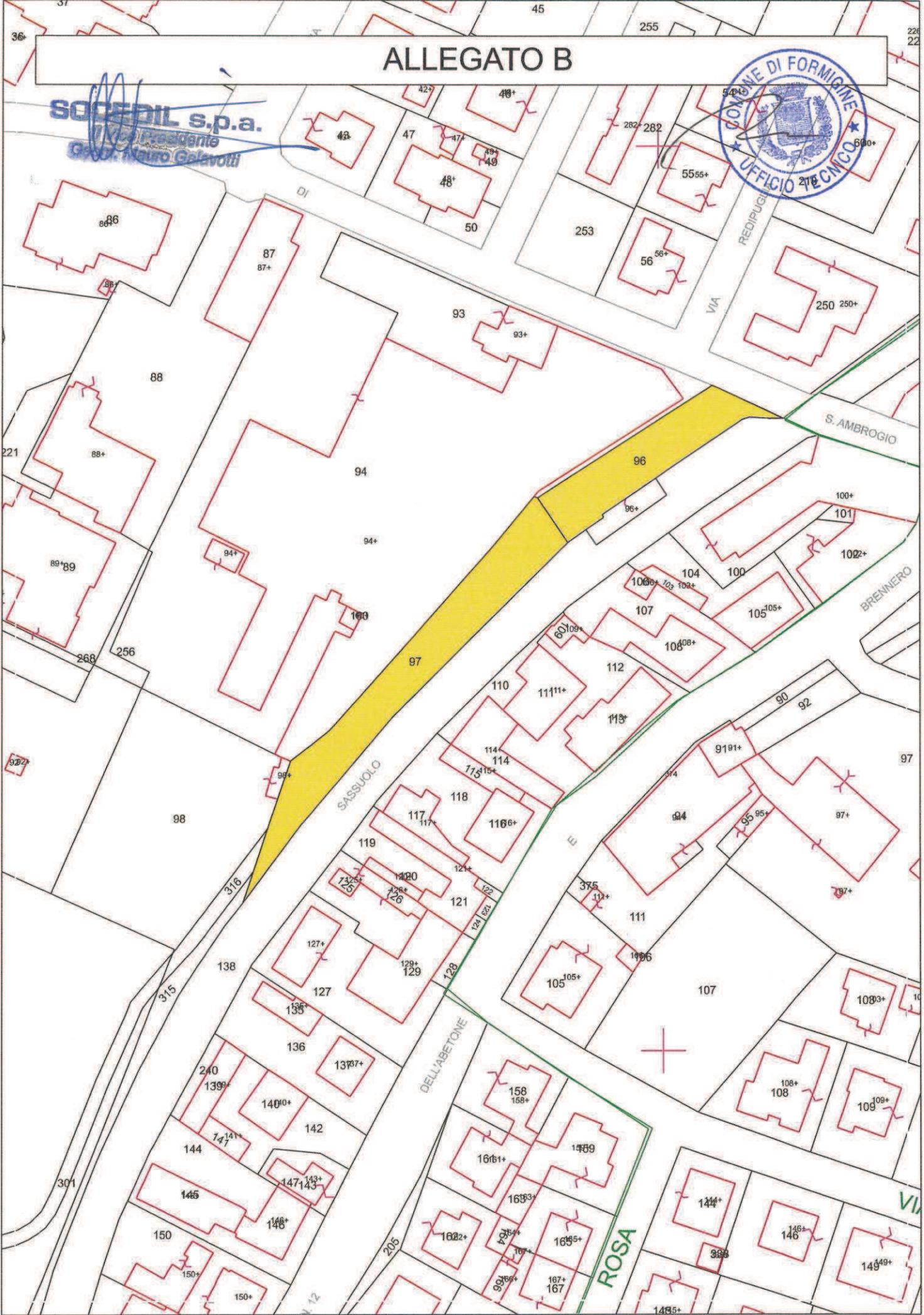
  
SOCIETA' S.p.A.  
Vice Presidente  
Geo. Mauro Galavotti





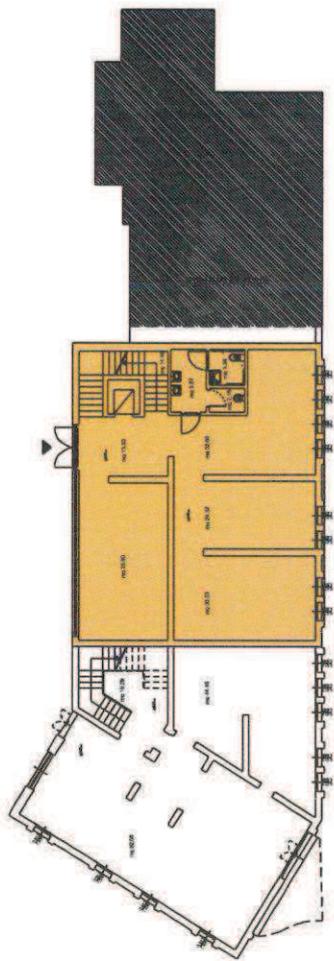
# ALLEGATO B

**SOPEPIL s.p.a.**  
Vice Presidente  
Giov. Mauro Galavotti

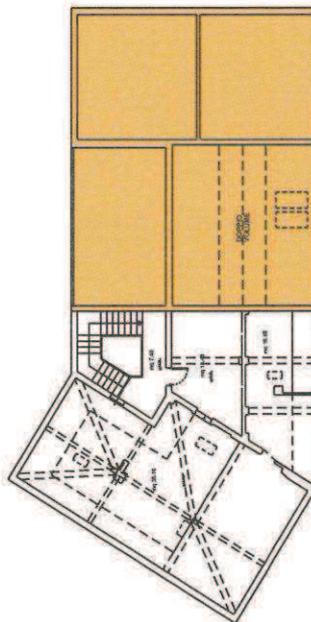


# ALLEGATO C

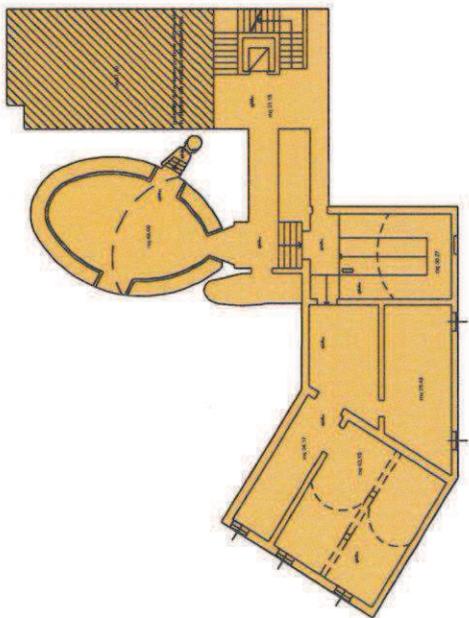
**SOZADIL s.p.a.**  
Ufficio Presidente  
G. M. Mauro Galavotti



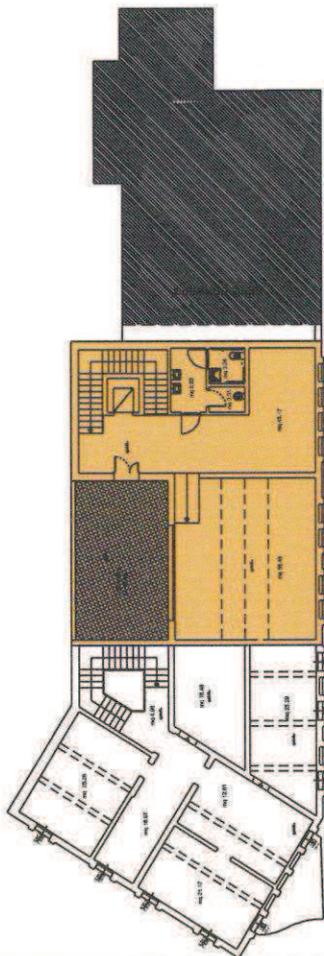
PIANO RIALZATO Su 310.85 mq



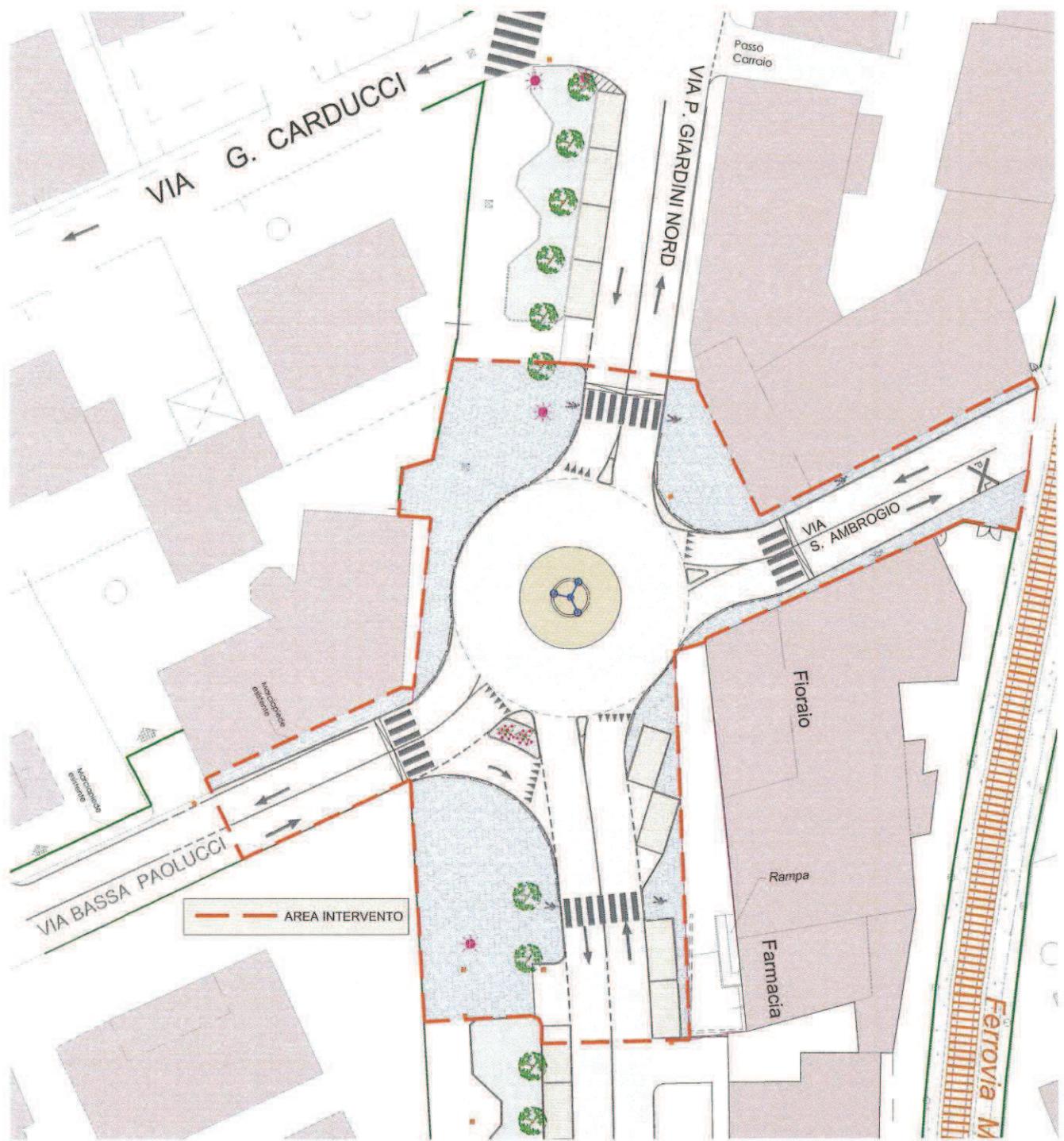
PIANO SOTTOTETTO Sa 65.93 mq



PIANO INTERRATO Sa 296.51 mq



PIANO PRIMO Su 257.62 mq  
Lastrico solare 45.50 mq



  
**SOCIBIL s.p.a.**  
 Presidente  
 Gianluigi Savotti



COMUNE DI FORMIGINE  
AREA 3 - SUAP - ATTIVITA' ECONOMICHE  
PROT. N. 13105  
**16 GIU. 2016**  
CAT. .... CLASSE .....  
FASCICOLO .....



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.1 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**

In data 16.06.2016 alle ore 12.00 presso la sede Municipale di Formigine via UNITA' D'ITALIA 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 i Sigg.ri:

- **GIOVANNI NERI** nato a San prospero (MO) il 12.03.1945, residente a Bastiglia (MO), in Via Dante Alighieri 13, il quale interviene nel presente atto in qualità di liquidatore di SOCEDIL SRL in liquidazione, P.I. 01954250369 con sede in Modena, via Ferdinando Malavolti 33; promotore dell'accordo e titolare di diritti reali ed obbligatori sulle aree/immobili oggetto di intervento come in seguito specificati e definiti, denominati d'ora in poi Soggetto proponente

da una parte

- **MALAVOLTI ALESSANDRO**, nato a Modena il 29.04.1970, il quale interviene in nome, per conto e nell'interesse 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

dall'altra

per la sottoscrizione della modificazione dell'accordo sottoscritto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell' art. 11 della L. n. 241/1990, in data 31.03.2014 e successivamente integrato e parzialmente modificato in data 01.12.2014, finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento urbanistico-edilizio sulle aree nella disponibilità dei Soggetti proponenti, in coerenza con principi ed obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la formazione del primo Piano Operativo Comunale (POC) e della sua Variante n.1.

**Premesso che:**

- il Comune di Formigine in conformità agli obiettivi del PSC e ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20/2000, ha avviato l'elaborazione del POC;
- a tal fine e per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC negli ambiti previsti dal PSC ed in conformità alle previsioni dello stesso, l'Amministrazione ha attivato

procedure di negoziazione con i soggetti privati interessati ad intervenire nel quinquennio, mediante avviso pubblico;

- l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le strategie delineate dal PSC, ha individuato, tra gli obiettivi strategici primari da perseguire con il primo POC, i seguenti:
  - il contenimento del consumo di suolo e la disincentivazione della dispersione urbana,
  - 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);
- al Capo 3 del suddetto avviso, sono stati elencati gli ambiti del territorio comunale per i quali il PSC demandava l'attuazione al POC, tra cui al punto 3 sono previsti gli ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione (ANS\_Bn), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.5.3 delle Norme di PSC, e porzioni degli ambiti destinati a nuovi insediamenti urbani del tipo ANS2.n ed ANS3.n (art.5.5 delle Norme di PSC), qualora individuati quali aree di atterraggio di diritti edificatori derivanti da interventi di cui in precedenza;
- nel medesimo avviso, al punto 5 è prevista la possibilità, per i proponenti, di avvalersi delle disposizioni di cui comma 4 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 (POC con valore di PUA);

**Premesso inoltre che:**

- a partire dal novembre 2013 l'Amministrazione ha proceduto con la necessaria istruttoria, valutando le domande ammissibili;
- la SOCEDIL SRL in liquidazione (già Socedil Spa), proprietaria degli immobili censiti al NCEU del Comune di Formigine al Foglio 15, mappali 92, 93 sub.3, 94, 98, 160, 256, 266, 298, 299, 300, 301, 302 ed i mappali 315, 316 e 296 (parte), censite come ente urbano, nel complesso aventi consistenza catastale di circa 40581 mq, in frazione di Casinalbo, in parte occupata dagli stabilimenti che furono sede dell'ex-salumificio Maletti ed in parte costituita da aree verdi (attualmente coltivate), ricomprese tra via S. Ambrogio, l'area di vincolo cimiteriale e archeologico e la linea ferroviaria Modena-Sassuolo, attualmente versa in uno stato di abbandono, in data 18.10.2013 ha presentato manifestazione di interesse-proposta di inserimento nel primo POC, acquisita al protocollo n. 20275;
- La proposta del soggetto interventore prevedeva la realizzazione di una struttura commerciale a NORD e di una porzione residenziale, a SUD, ed il recupero dell'edificio principale dell'ex fabbrica, affacciato su Via Sant'Ambrogio, da destinare in parte ad usi pubblici quali attività,

museali/didattiche ed in parte ad usi terziari e commerciali, individuando la risoluzione delle criticità collegate alla viabilità del comparto, con l'allargamento di via S. Ambrogio (modificandone la sezione stradale per un futuro inserimento del doppio senso di marcia), una nuova viabilità adiacente alla linea ferroviaria, la realizzazione di un nuovo incrocio e di un ramo di viabilità a Nord ovest, tangente alle aree confinanti con il comparto, e un nuovo collegamento viario con la via Palazzi (interventi necessitanti per la loro realizzazione, dell'avvio di procedure ablativo per l'apprensione coattiva dei terreni necessari);

- L'Amministrazione Comunale, in base alle Linee-guida e direttive approvate con del.G.C. n.10 del 30/01/2014, valutava idonei all'inserimento nel primo Piano Operativo Comunale gli interventi proposti sulle aree in esame, anche con riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, sia carrabile che ciclo-pedonale, nel perseguimento della qualità urbana e della sicurezza stradale;
- la società valutava pienamente conformi e condivisibili le condizioni di sostenibilità dell'intervento e le obbligazioni relative;
- le parti sono pertanto addivenute alla sottoscrizione di un accordo ex art. 11 della legge n. 241/1990 e art. 18 della legge regionale n. 20/2000, in data 31.03.2014, convenendo in particolare, relativamente alla viabilità quanto segue:

a fronte della previsione espropriativa che avrebbe consentito l'allargamento di via San Ambrogio, la società si obbligava a sostenere tutti i costi, diretti e indiretti, relativi alle opere pubbliche previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:

- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002, fino ad un massimo di euro centomila/00;
  - progettazione delle opere previste;
  - realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti;
  - spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.
- L'area interessata dalla realizzazione delle opere di viabilità specificata, veniva individuata negli elaborati allegati (via Palazzi e Via San Ambrogio);
  - All'art. 6 (erroneamente numerato come 7 nell'accordo sottoscritto), veniva inoltre prevista la possibilità, per la società interveniente, di procedere alla realizzazione di una nuova strada su aree extra comparto di proprietà della Regione Emilia Romagna prevedendosi che *"in sede di PUA ed in accordo con l'Amministrazione saranno definiti le modalità di acquisizione/convenzionamento/concessione dell'area di proprietà FER/RER destinata a viabilità e adiacente alla linea ferroviaria, nonché la complessiva organizzazione delle dotazioni territoriali"*;

### Considerato che:

- durante la pubblicazione del POC, sono state presentate due osservazioni da parte dei privati confinanti (osservazione n.4 prot. 17005 del 02.08.2014 ed osservazione n.5 prot. 17013 del 04.08.2014) in merito alla previsione di introdurre il doppio senso di marcia su via Sant'Ambrogio;
- i recenti lavori di riqualificazione e messa in sicurezza del passaggio a livello di Via Liandi, unitamente alla riorganizzazione viabilistica dell'intersezione Via Giardini/Via Monzani, hanno apportato all'area Est di Casinalbo notevoli benefici con ripercussioni positive anche nei confronti della futura accessibilità dal e verso il nuovo quartiere in progetto nell'Area Ex Maletti;
- per quanto sopra descritto, la riorganizzazione della viabilità della frazione deve trovare compimento a mezzo di una nuova e diversa soluzione rispetto a quella originariamente individuata, favorendo una soluzione di minor impatto per le proprietà limitrofe a via Sant'Ambrogio e fornendo, nel contempo, una risposta efficace alle criticità riconducibili all'impianto semaforico presente all'intersezione tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, operando una connessione razionale dei futuri accessi al nuovo comparto e favorendo lo snellimento dei flussi ad esso connessi;
- la soluzione individuata dall'Amministrazione Comunale in seguito alle sopra descritte valutazioni, consisteva:
  - nell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di una porzione immobiliare di proprietà del demanio regionale catastalmente identificata al foglio 15 mappali 96 e 97, di consistenza pari a circa 1800 mq, collocata in adiacenza alla linea ferroviaria da utilizzare per la realizzazione di uno dei due nuovi collegamenti viabilistici con innesto sulla via Sant'Ambrogio, il cui valore è in corso di stima, che consentirà di creare un ulteriore elemento di cucitura tra l'edificato esistente e gli interventi previsti nel nuovo comparto;
  - nel superamento dell'incrocio semaforizzato di Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio tramite la riorganizzazione dell'intersezione a raso, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, che possa consentire di accedere a una viabilità di rango e funzionalità adeguata al comparto Area Ex Maletti, in grado di rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dalle nuove attività e dalle residenze previste;
  - nella conversione degli impegni assunti dalla società interveniente riguardo alla corresponsione degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie all'allargamento di Via Sant'Ambrogio, con l'impegno alla corresponsione del quantum necessario all'acquisizione delle proprietà della Regione Emilia Romagna sopra descritte (foglio 15 mappali 96 e 97), unitamente



a quelli riferiti all'indennizzo per il nuovo collegamento di via Palazzi, fino ad un massimo di euro centomila/00;

- nella conversione degli impegni assunti dalla società interveniente riguardo alla realizzazione dell'ampliamento di via San Ambrogio, con la riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, valutando prioritariamente la realizzazione di un'intersezione a rotatoria, fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA, importo derivante da valutazione economica effettuata dagli uffici comunali con riferimento alle opere originariamente previste di allargamento della via Sant'Ambrogio;

**Considerato inoltre che:**

- successivamente alla sottoscrizione dell'accordo sopra riportato ed in seguito a mutate esigenze, l'Amministrazione Comunale intende provvedere direttamente alla redazione del progetto e alla realizzazione delle opere della rotatoria all'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, avvalendosi degli Uffici Tecnici Comunali e coprendo la spesa derivante con risorse del proprio bilancio;
- al fine di valorizzare la sistemazione dell'intero intervento favorendone l'inserimento armonico nell'ambito del centro storico della frazione di Casinalbo, l'attuatore in luogo della realizzazione della suddetta rotatoria, realizzerà un collegamento ciclabile su via Radici nel tratto compreso tra la via Palazzi e via Copernico (cfr. allegato G), nonché un percorso pedonale lungo il lato nord di Via Bassa Paolucci nel tratto compreso tra Via Don Maselli e Via Giardini (cfr. allegato H), fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA, importo comprensivo degli oneri che l'attuatore dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale a rimborso delle spese sostenute per gli espropri dei terreni necessari alla realizzazione delle suddette opere;

**Considerato infine che:**

- la Regione Emilia Romagna e FER, consultate in merito all'acquisizione dei mappali 96 e 97 del Foglio 15, hanno recentemente ridefinito il percorso amministrativo proponendo al Comune di Formigine la sottoscrizione entro l'anno 2016 di una concessione onerosa dei suddetti terreni della durata di anni 18 e canone complessivo da corrispondersi anticipatamente di euro cinquantamila/00;
- per consentire il deposito del PUA è necessario che l'Amministrazione Comunale sottoscriva preliminarmente la sopraindicata concessione, richiedendo pertanto il rimborso delle spese sostenute all'attuatore entro 30 giorni dall'avvenuta sottoscrizione e comunque non oltre il 31/12/2016;
- relativamente al tratto di strada di collegamento della futura viabilità con la via Palazzi (cfr. allegato D), sono fatti altresì salvi gli accordi tra le parti in merito al rimborso delle spese fino ad un



massimo di euro cinquantamila/00 che l'Amministrazione Comunale sosterrà per l'esproprio dei terreni necessari alla realizzazione dell'opera da eseguirsi a carico dell'attuatore;

**Richiamati nuovamente, per quanto di rilievo e applicabili:**

l'art. 3.6 comma 6 e l'art. 4.7, comma 5, 5.5. delle Norme del PSC, norma quest'ultima, in particolare, che esplicita che le previsioni insediative relative all'ambito ANS\_n hanno l'intento primario: di ricucire e completare l'edificato esistente e perseguire gli obiettivi di sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti; di favorire la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale; di ricercare un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili;

**Rilevato che:**

- la soluzione progettuale proposta in alternativa diventa un elemento di maggiore cucitura con l'edificato esistente e di massima funzionalità per il perseguimento delle condizioni specificamente individuate dal Piano Strutturale Comunale;
- la porzione di area che l'Amministrazione Comunale acquisirà in concessione per risolvere le problematiche di viabilità del comparto contribuirà anche al recupero delle aree residuali della ferrovia;
- per le suddette motivazioni viene confermata la previsione della realizzazione di opere fuori comparto ed in particolare:
  - viene mantenuta la previsione del nuovo collegamento con la via Palazzi in ambito AVP agricolo ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico del PSC e viene inserita la realizzazione di un percorso ciclabile su via Radici e di un tratto di pedonale su via Bassa Paolucci;
  - la riorganizzazione dell'intersezione a raso tra Via Giardini-Via Bassa Paolucci-Via Sant'Ambrogio, sarà invece completamente a carico dell'Amministrazione comunale;
  - le aree sono individuate sempre facendo salve eventuali modifiche progettuali che si dovessero rendere necessarie per conformare le opere a pareri o in seguito ad approfondimento in sede di definizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

**Dato atto che:**

- la Società è comunque fortemente interessata alla realizzazione del progetto, condividendo gli obiettivi di pubblico interesse e di riqualificazione dell'area;



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

- il Comune ha condiviso l'opportunità di modificare l'accordo nei termini che seguono, in quanto di rilevante interesse per la collettività;
- la sottoscrizione del seguente Accordo non ha effetti conformativi di imposizione del vincolo espropriativo, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella Deliberazione del Consiglio Comunale di definitiva adozione della variante n.1 di POC, dalla cui successiva approvazione deriveranno gli effetti del combinato disposto delle LR 20/2000, DPR 327/2001, LR 37/2002;

### TUTTO CIO' PREMESSO

**Le parti intendono apportare all'accordo ex art. 18 originariamente sottoscritto in data 31/03/2014 così' come modificato in data 01/012/2014 le seguenti modifiche:**

- **Modifiche ai commi 3 e 4 all'art. 4 "OBBLIGHI DEI PROPONENTI"**

3. Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto proponente accetta la quantificazione del "contributo di sostenibilità" tradotto nella cessione di porzione immobiliare terra-cielo (ristrutturata - chiavi in mano come meglio sopra definito), nonché nella corresponsione delle somme corrispondenti a tutti i costi relativi alla realizzazione delle nuove viabilità, previste nel presente Accordo, con particolare con riferimento a:

- a) oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di collegamento con la via Palazzi (allegato D), conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002: **fino ad un massimo di euro cinquantamila/00 da corrispondere all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla richiesta;**
- b) oneri per la progettazione e realizzazione diretta del suddetto tratto di collegamento tra la nuova Viabilità e la Via Palazzi;
- c) oneri per l'acquisizione in concessione onerosa da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (allegato E), catastalmente identificate al foglio 15 mappali 96 e 97: **euro cinquantamila/00 da corrispondere all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla richiesta e comunque non oltre il 31/12/2016;**
- d) oneri per la progettazione e realizzazione diretta del percorso ciclabile su via Radici (cfr allegato G) e del percorso pedonale su via Bassa Paolucci (cfr allegato H) fino ad un massimo di euro duecentomila/00 oltre IVA comprensivo degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002: **da corrispondersi all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla richiesta e comunque entro 24 mesi dall'approvazione del PUA ;**



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

- e) oneri per le spese di collaudo e ogni altra spesa tecnica connessa alla realizzazione delle opere descritte;
- f) spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

4. Il soggetto proponente si impegna ed obbliga inoltre:

- 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;
- a cedere all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, schematizzate nella scheda tecnica di sintesi allegata al presente atto e parte integrante dello stesso, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione del PUA, assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
- a realizzare le opere di urbanizzazione, ERS convenzionata e ristrutturazione della porzione di immobile da cedere all'amministrazione comunale entro 36 mesi dal rilascio del relativo PdC e comunque entro 48 mesi dall'approvazione della variante n.1 di POC, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su motivata richiesta del soggetto proponente;
- a realizzare le opere di urbanizzazione in sede di PUA per stralci attuativi nei tempi di cui sopra (entro 36 mesi salvo proroga);
- a realizzare le opere relative al percorso ciclopedonale su via Palazzi ed il pedonale su via S. Amborgio entro 36 mesi dal rilascio del relativo PdC e comunque entro 48 mesi dall'approvazione della variante n.1 di POC, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su motivata richiesta del soggetto proponente;
- ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione;
- a consegnare all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- ad 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.

• **Modifiche all'art. 5 "OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE"**

L'Amministrazione comunale, a fronte degli impegni assunti dal proponente, si impegna ed obbliga a:

- sottoporre al Consiglio Comunale, per l'approvazione definitiva, l'inserimento nella variante n.1 di POC dell'accordo convenuto, nel rispetto dei contenuti qui modificati.



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

- **Modifiche all'art. 7 "ELABORATI ALLEGATI ALL'ACCORDO"**

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- a) copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti (allegato A);
- b) estratto planimetria catastale che individua le aree oggetto di richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale (allegato B),
- c) scheda di sintesi dei dati tecnici inerente il comparto di attuazione (allegato C);
- d) individuazione aree oggetto di acquisizione mediante procedura espropriativa Via Palazzi (allegato D);
- e) individuazione delle aree oggetto di concessione onerosa di terreni da parte della Regione (allegato E);
- f) planimetria dell'immobile oggetto di cessione (allegato F);
- g) individuazione aree oggetto di acquisizione mediante procedura espropriativa del percorso ciclabile su via Radici (allegato G);
- h) individuazione aree oggetto di acquisizione mediante procedura espropriativa del percorso pedonale su via Bassa Paolucci (allegato H).

- **Modifiche al comma 1 dell'art 8 "EFFICACIA DELL'ACCORDO E RELATIVI ONERI"**

1. Il presente accordo modificativo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, come da determinazione di Giunta Comunale n. .... del ..... di autorizzazione alla sottoscrizione; l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento e della conferma dei suoi contenuti nella delibera di approvazione della variante n.1 del POC da parte del Consiglio Comunale.

Sono fatti salvi, impregiudicati e richiamati i contenuti non modificati dell'accordo sottoscritto, ad esclusione di quelli incompatibili con il presente accordo intergrativo/modificativo in data.....

p. IL COMUNE DI FORMIGINE

Il Dirigente

Arch. Alessandro Malavolti



I SOGGETTI PROPONENTI

... SOCEDIL SRL in liquidazione..

Il Liquidatore

..... GIOVANNI NERI .....

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be "Giovanni Neri", is written over the printed name and extends upwards into the stamp area.

Scadenza: 22.01.2013

**COMUNE DI BASTIGLIA (MO)**  
 Validità prorogata ai sensi dell'art. 31 del D.L. 26/03/2008.  
 n. 112 fino al 22.01.2013  
 Data 14.01.2013

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
 Brizzolati Dott. Massimo

Diritti Segreteria E. 5,42  
**AO 8892009**

IPZS SPA - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI  
 Bastiglia

**CARTA D'IDENTITÀ**  
 N° AO 8892009  
 DI  
 NERI GIOVANNI



Cognome NERI

Nome GIOVANNI

nato il 12.03.1945  
 (atto n. 16 p. 1 s. A 1945 )  
 a SAN PROSPERO MO

Cittadinanza ITALIANA

Residenza Bastiglia (MO)  
 Via D. ALIGHIERI 13

Stato civile CONIUGATO

Professione ---

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1.67

Capelli BRIZZOLATI

Occhi CASTANI

Segni particolari NESSUNO

Firma del titolare Neri Roberto

Bastiglia li 28.01.2008

Impronta del sig. indice sinistro

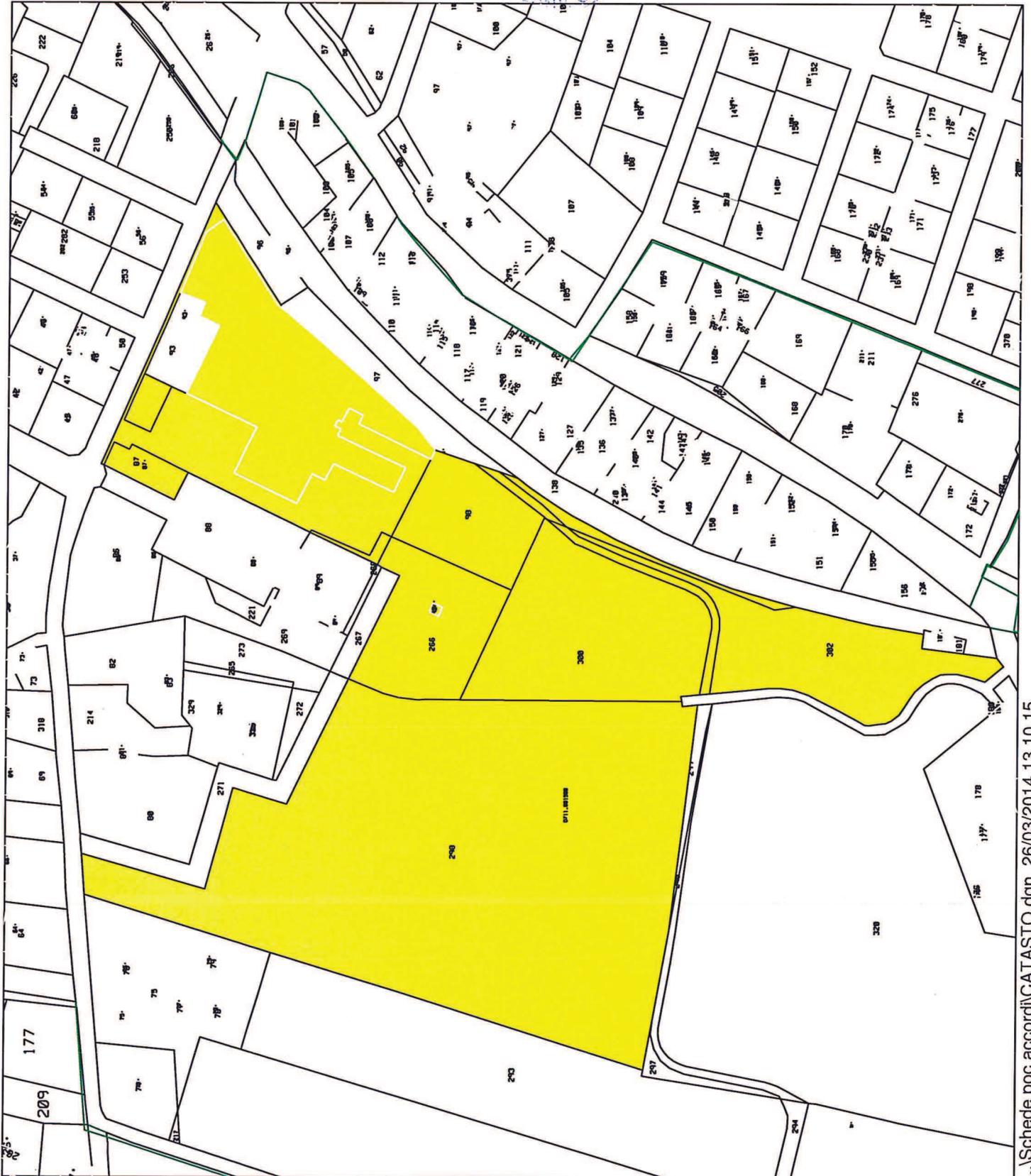
IL SINDACO  
 IL FUNZIONARIO INCARICATO  
 (Brizzolati Dott. Massimo)

COMUNE DI BASTIGLIA (MO)  
 Ufficio Anagrafe

ALLEGATO B



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI



ALLEGATO C



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

**Proposta n. 20 – modifica recepita nella variante n.1 di POC**

<b>DENOMINAZIONE AMBITO</b>	ANS_B2.1 ANS3.5 - Area ex Salumificio Maletti AAP
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	40'581 mq
<b>DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI</b>	8'590 mq SU
<b>USI AMMESSI</b>	Residenziali, di servizio e commerciali complementari alla residenza, ad esclusione degli usi b6 e b7
<b>CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- cessione di porzione immobiliare terra-cielo articolata su tre livelli: piano interrato comprensivo della ghiacciaia, piano terra/rialzato di 160 mq circa, piano primo di 115 mq circa e piano sottotetto di con porzione a doppio volume</li><li>- corresponsione all'Amministrazione comunale degli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della descritta viabilità, conseguente al procedimento di espropriazione delle medesime aree ex DPR 327/2002</li><li>- corresponsione degli oneri per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree di proprietà demaniale Regione Emilia Romagna (Fg.15 mapp.li 96 e 97)</li><li>- progettazione delle opere previste</li><li>- realizzazione della nuova viabilità, ivi compresi gli accessi e recessi dalle vie pubbliche esistenti, così da rendere più fluidi e in sicurezza i flussi in ingresso e uscita dal Comparto</li><li>- obbligo di realizzazione n. 18 alloggi ERS (21% della SU con destinazione residenziale)</li></ul>
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	Mediante PUA

## ALLEGATO D

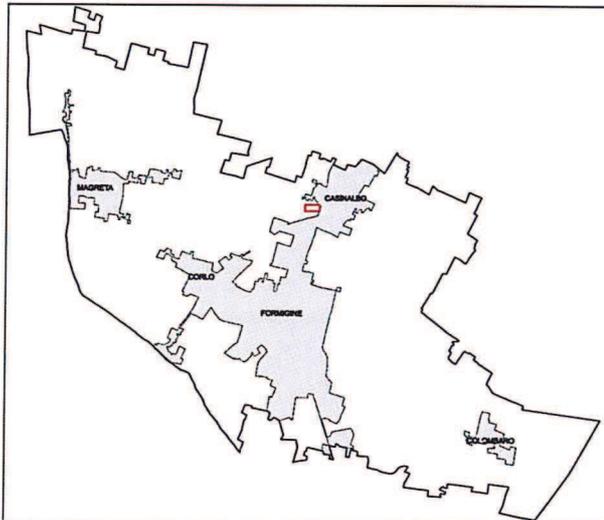
### DENOMINAZIONE INTERVENTO

Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

### LOCALIZZAZIONE



### INQUADRAMENTO



### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Realizzazione di un collegamento viario tra la via Palazzi e la via Sant'Ambrogio in continuità con le previsioni viabilistiche dell'intervento denominato "Ex Maletti" previsto in POC

VINCOLO ESPROPRIATIVO

SI

NOTE E SPECIFICHE



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

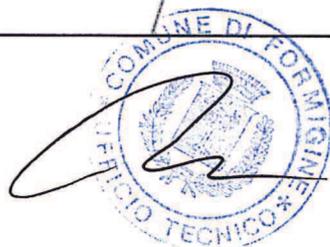
Collegamento Via Sant' Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

**PLANIMETRIA CATASTALE**



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

**DENOMINAZIONE INTERVENTO**



Collegamento Via Sant'Ambrogio – Via Palazzi a Casinalbo

ELENCO INTESATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO  
ALL'ESPROPRIO

N. RIF.	FOGLIO	MAPPALE	DATI ANAGRAFICI	COD. FISCALE	NOTE
1	15	356	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	
2	15	351	BERTELLI Enzo nato a FORMIGINE il 04/11/1943	BRTNZE43S04D711V	



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

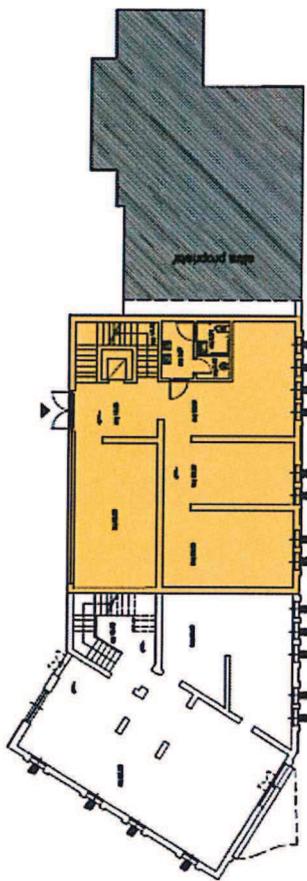
ALLEGATO E



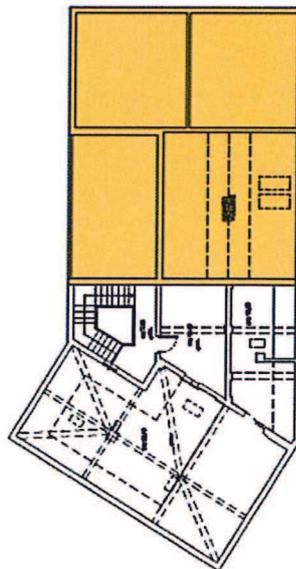
SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI



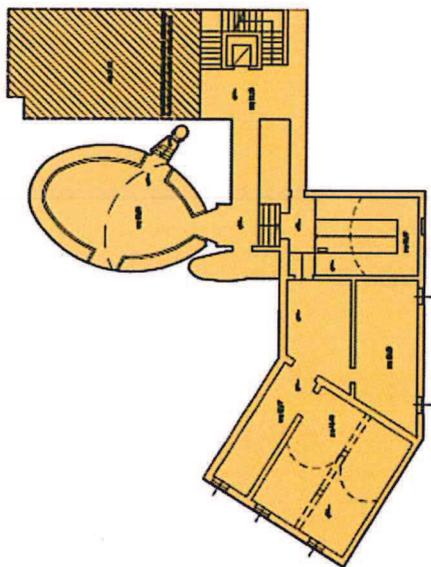
ALLEGATO F



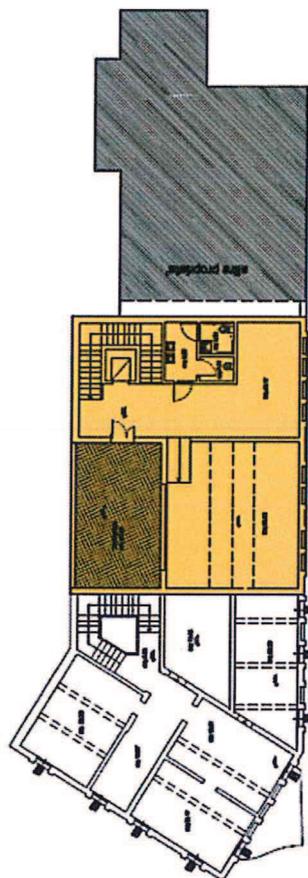
PIANO RIALZATO Su 310.85 mq



PIANO SOTTOTETTO Sa 65.93 mq



PIANO INTERRATO Sa 296.51 mq

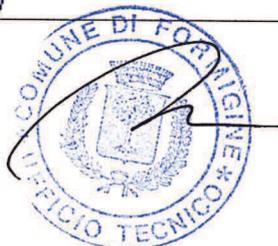
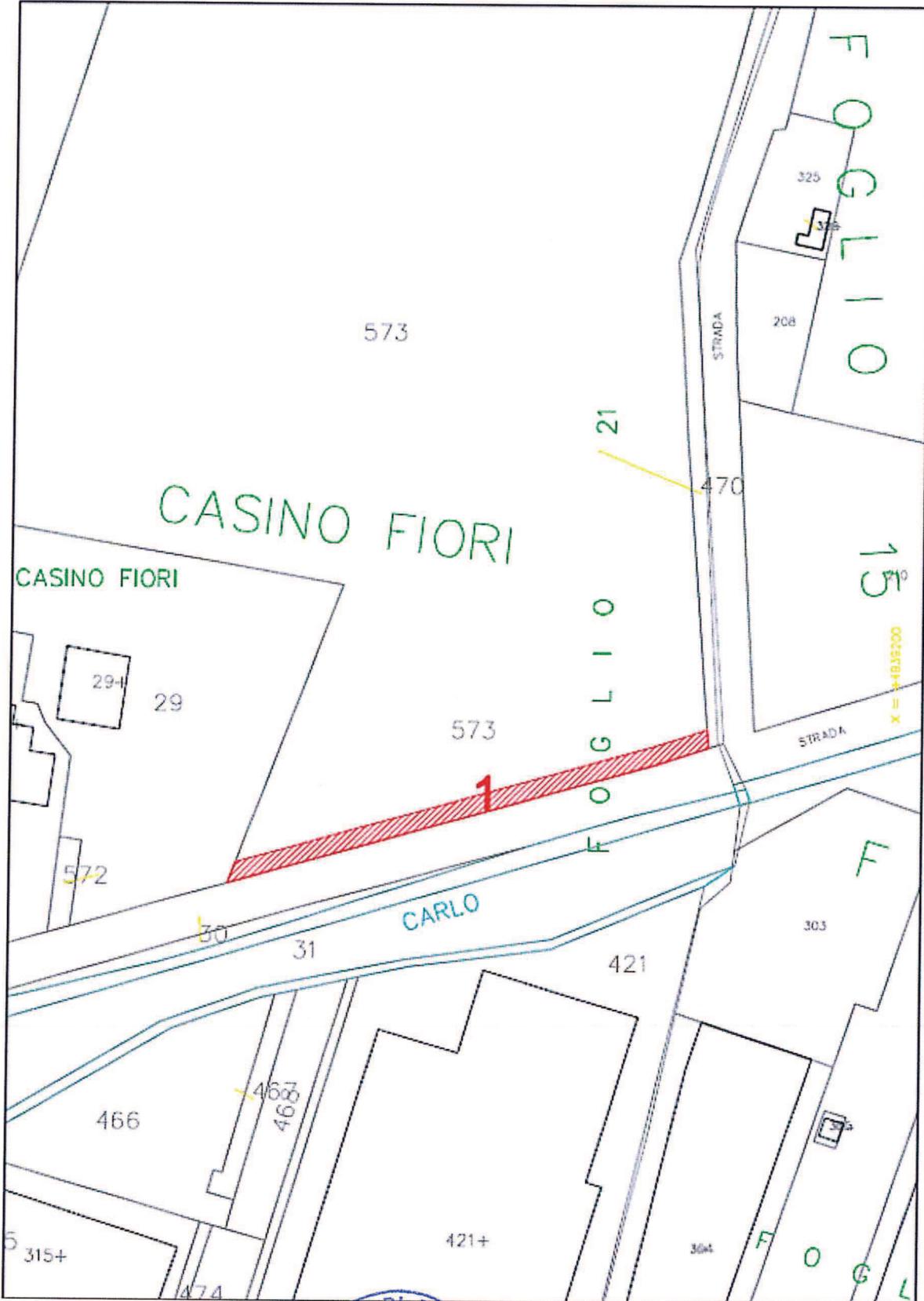


PIANO PRIMO Su 257.62 mq  
Lastrico solare 45.50 mq

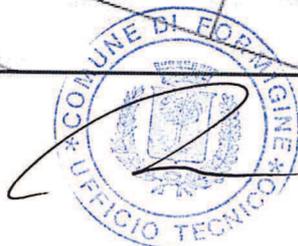
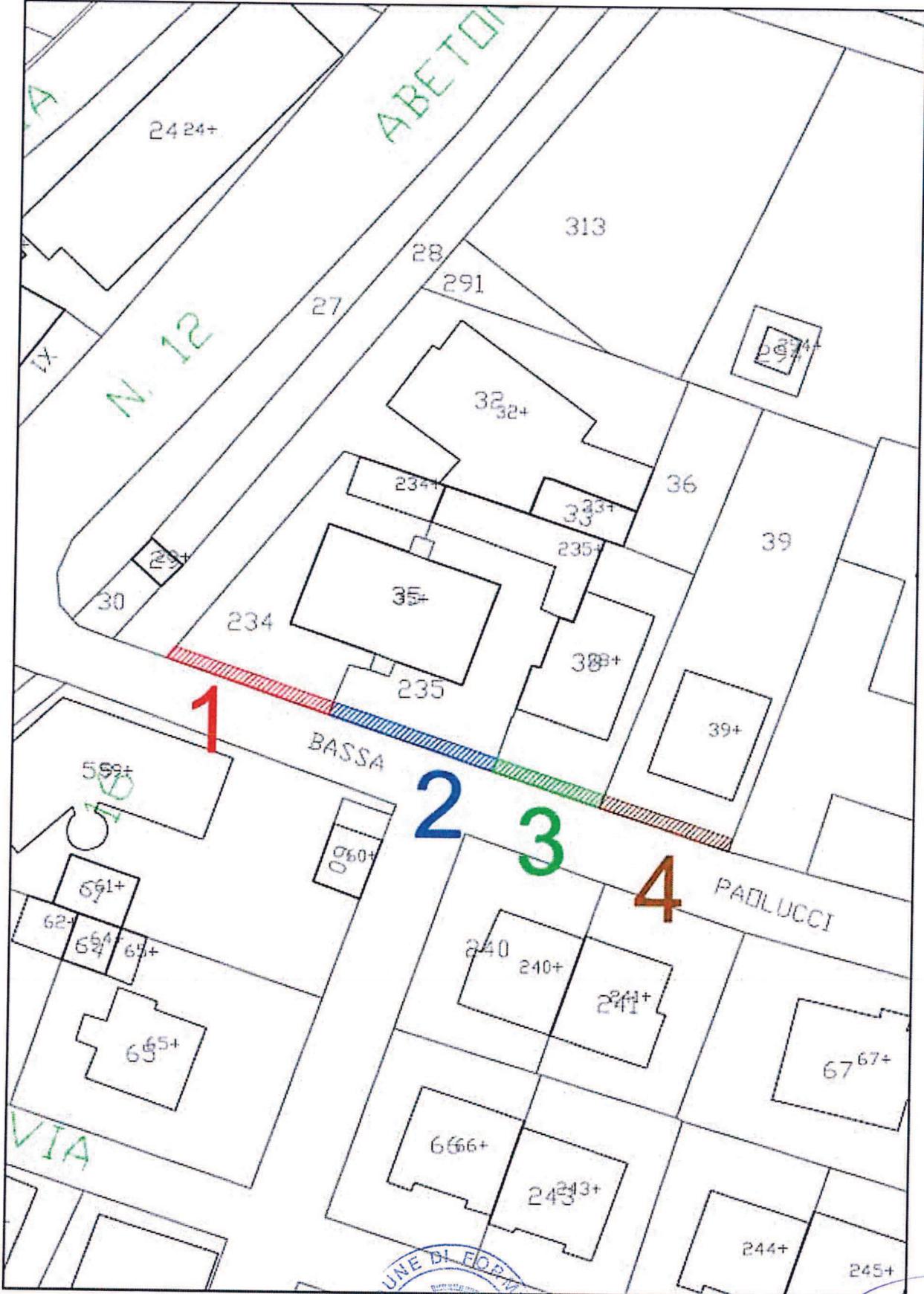


SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI

ALLEGATO G



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI



SOCEDIL SRL in liquidazione  
Il Liquidatore  
GIOVANNI NERI



COMUNE DI  
**FORMIGINE**

**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 Correggio (Mo) il 16/02/1962, Codice fiscale CRCGPL62B16D037A, residente a Modena in Via Giotto n°376;

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

.....  
*[Handwritten signature]*



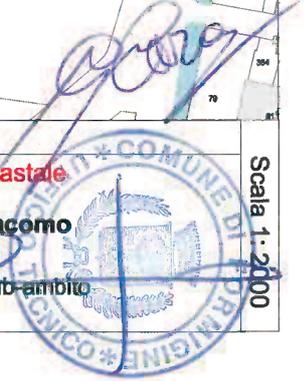


**POC**

Individuazione catastale

**AUC-C4 - San Giacomo**

Individuazione dell'ambito o sub-ambito  
inserito nel POC



Scala 1:2000

**Proposta n. 27**

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

*P. Piro*



UFFICIO \* COMUNE DI F. RUFFINO \*  
Cossato



**POC**

**Individuazione su ortofoto AGEA 2011**

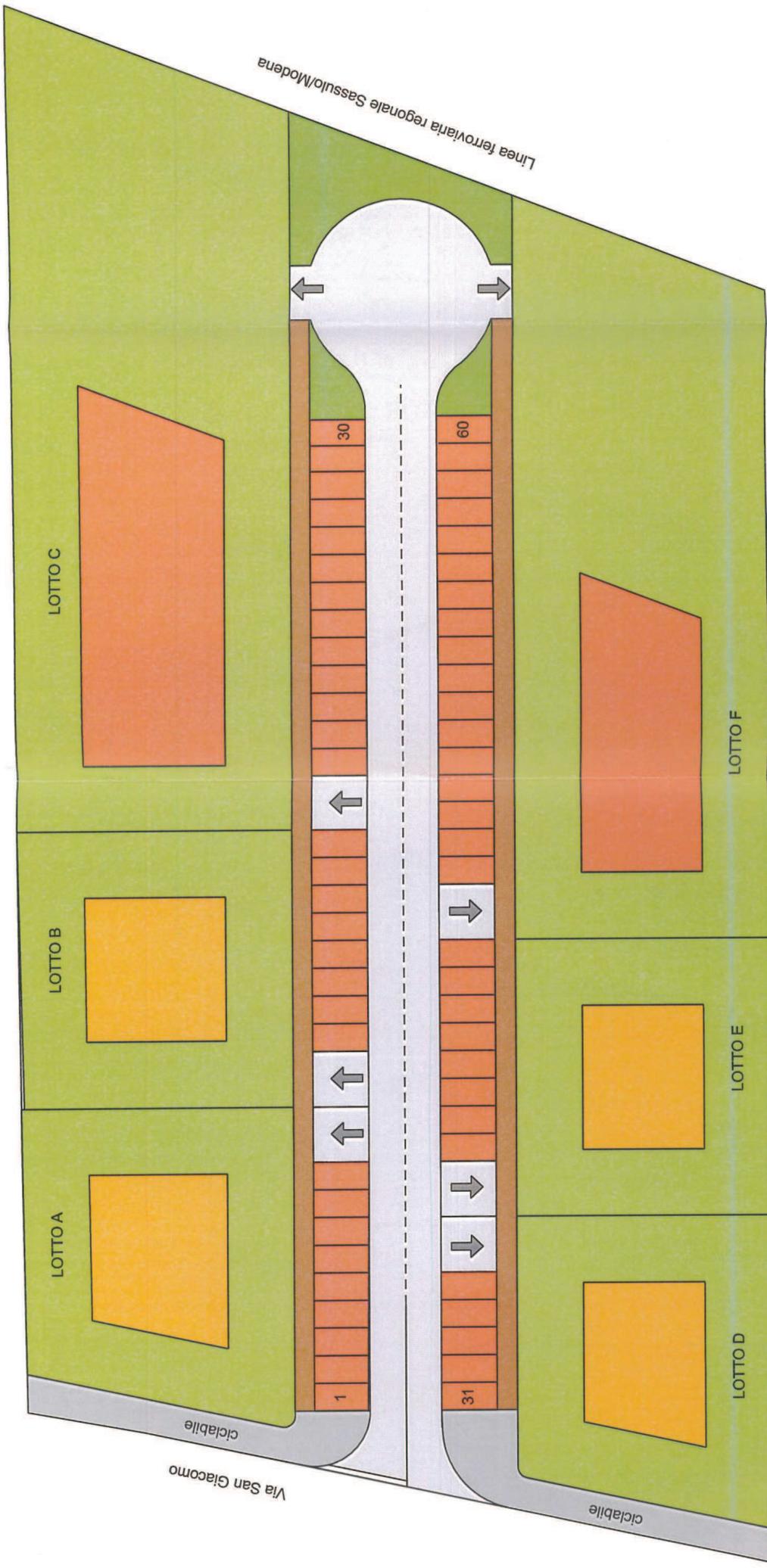
**AUC-C4 - San Giacomo**

 Individuazione dell'ambito o sub-ambito  
inserito nel POC

Scala 1: 2000



Linea ferroviaria regionale Sassuolo/Modena



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 Unità d'Italia 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 Correggio (Mo) il 16/02/1962, Codice fiscale CRCGPL62B16D037A, residente a Modena in Via Giotto n°376; 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 Modena il 29.04.1970, 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;

*Il Dirigente dell'Area 5*

- 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 duecento ottantasettemila/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)

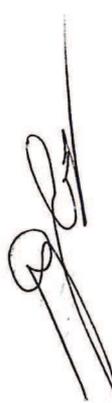
Sf lotti in cessione C, F = 2.349,30 mq (anziché 3.210 mq come nel precedente accordo).

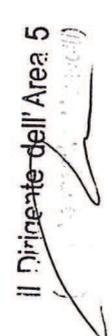
Il soggetto proponente corrisponderà all’Amministrazione Comunale, all’atto di stipula del Permesso di Costruire Convenzionato, l’importo complessivo di Euro 23.500 come indennizzo per la minor consistenza territoriale ceduta.

- 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**



Il Dirigente dell'Area 5  


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);

Il Direttore dell'Area 5  
Alessandro Malavolti

- 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  
Il Dirigente dell' Area 5  
..... (Alessandro Malavolti)

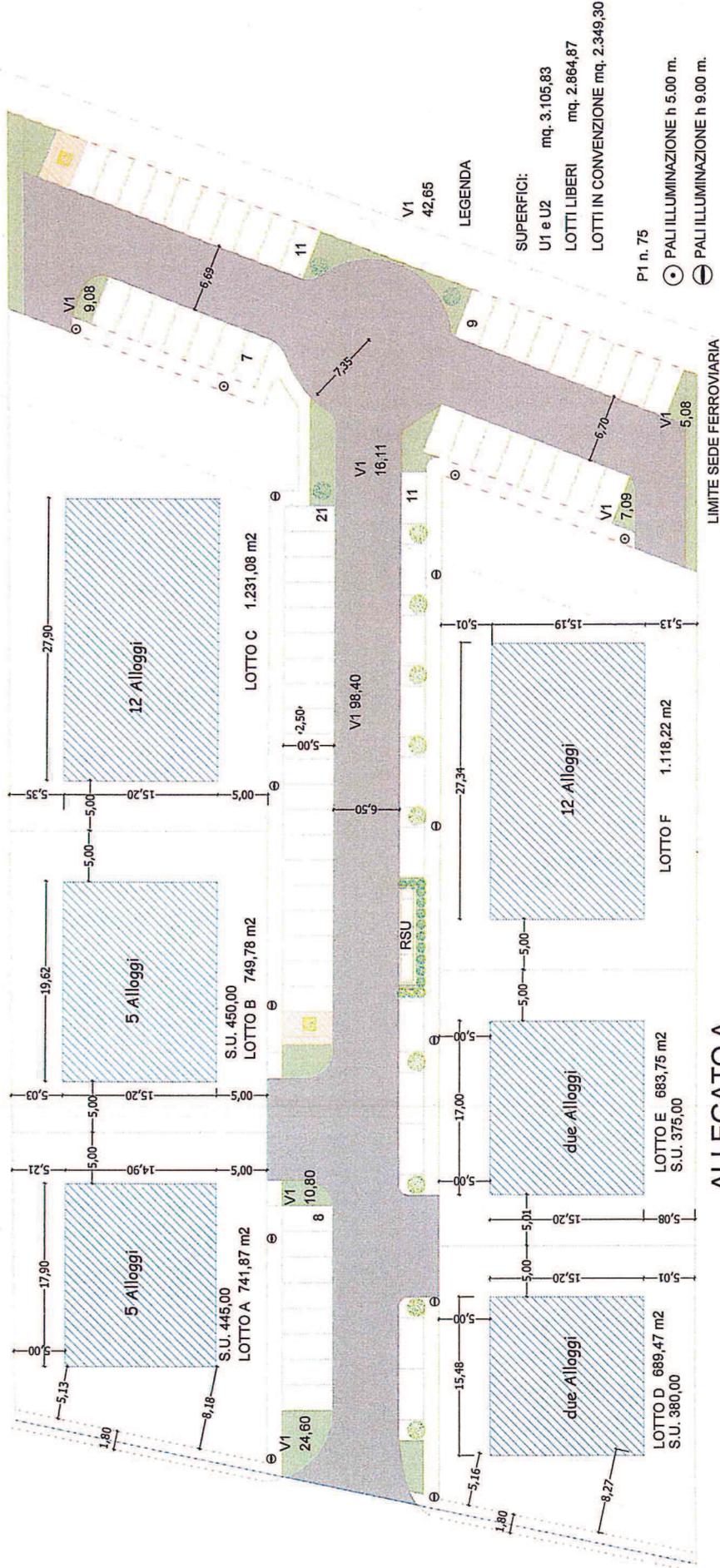
I SOGGETTI PROPONENTI

.....



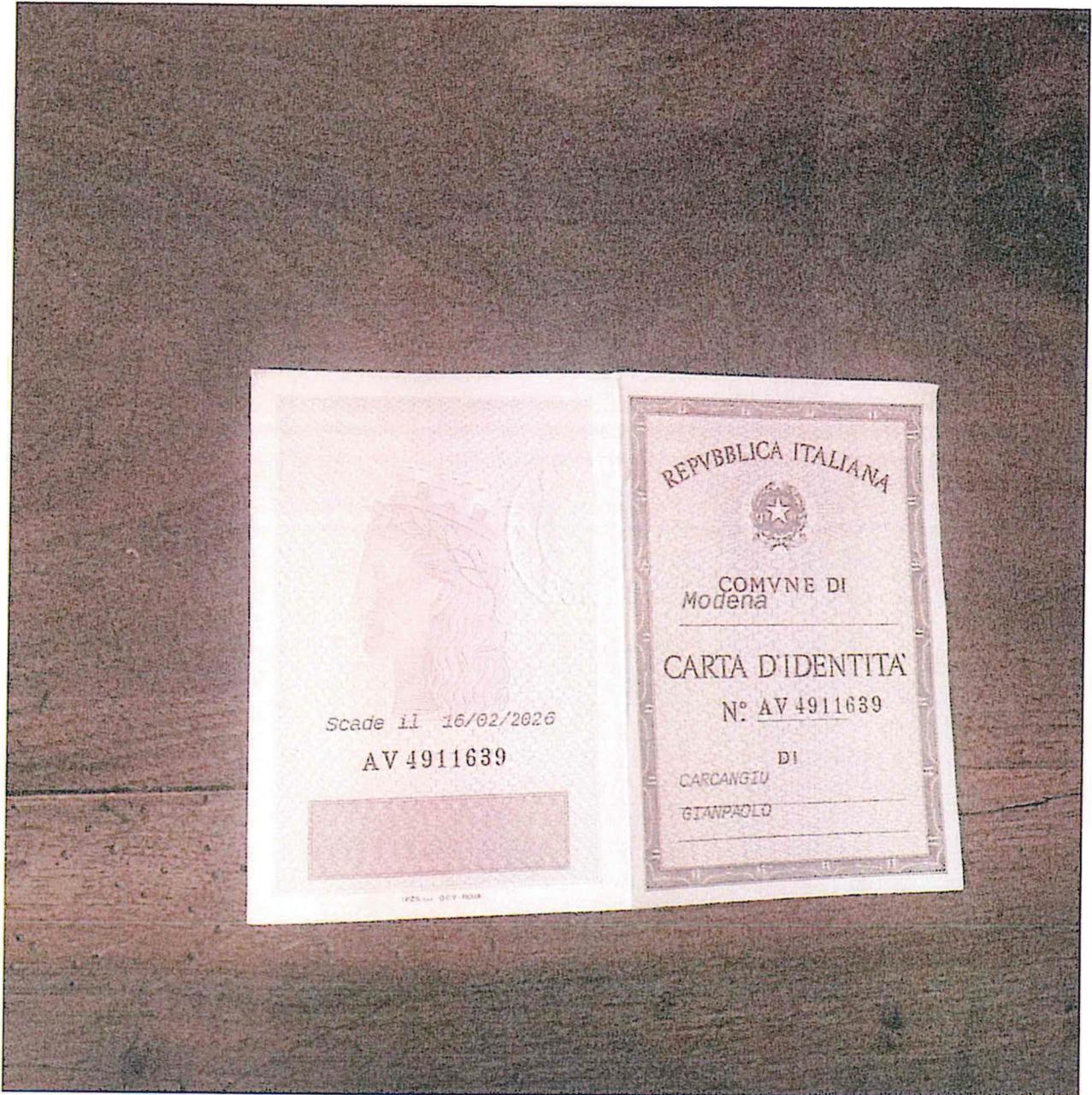
# POC variazione

LIMITE DI EDIFICAZIONE PER RISPETTO FERROVIA 30 MT.



Il Direttore dell'Area 5  
 (Alessandro Malavolti)





*[Handwritten signature]*

Il Dirigente dell' Area 5  
(Assessorato Municipale)



Cognome <b>CARCANGIU</b>	
Nome <b>GIANPAOLO</b>	
nato il <b>16/02/1962</b>	
n. <b>38</b> P. <b>1</b> S. <b>A</b>	
Comune <b>Correggio (RE)</b>	
Cittadinanza <b>ITALIANA</b>	
Residenza <b>Modena</b>	
(VIA GIOTTO, n. 379 I. 2	
Stato civile <b>Coniugato</b>	
Professione	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	<b>1.88</b>
Capelli	<b>CASTANI</b>
Colori	<b>CASTANI</b>
Segni particolari	

Firma del titolare	
<i>[Signature]</i>	
Modena <b>12/04/2015</b>	
P. U. S. S. M. C. C.	
Impresa del giro	
Autore contratto <b>Napolitano Maria</b>	
<i>[Signature]</i>	
DIR. SEGR.	<b>0.25</b>
IMP. FISSO	<b>5.16</b>
TOT.	<b>5.42</b>

*[Handwritten signature]*

Il Direttore dell'Area 5  
(*[Signature]* Alessandro Malavolti)



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



Il Comune di Area 5  
(f. Alessandria - Maravotij)

