ALLEGATO N.1

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

STESURA CONTRODEDOTTA

RUE Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010 - Approvazione: delibera C.C. n. 9 del 07/03/2013 Sindaco e Assessore all' Urbanistica: *Franco Richeldi* Segretario Generale: *Dott.ssa Rosa Lucente* Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: *Arch. Bruno Marino* Responsabili del progetto: *Tecnicoop soc. coop:* Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente) Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)
1a VARIANTE RUE 2013 Adozione: delibera C.C. n.37 del 30/07/2013 - Approvazione: delibera C.C. n.63 del 21/11/2013
2a VARIANTE RUE 2014 Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014 - Approvazione: delibera C.C. n.92 dell'11/12/2014
3a VARIANTE RUE 2016 Adozione: delibera C.C. n.14 del 25/02/2016 - Approvazione: delibera C.C. n. 64 del 30/06/2016
4a VARIANTE RUE 2017 Adozione: delibera C.C. n.81 del 26/10/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 27 del 27/03/2018
5a VARIANTE RUE 2017 Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018
6a VARIANTE RUE 2020 Adozione: delibera C.C. n. 47 del 25/06/2020 - Approvazione: delibera C.C. n. __ del _____ Sindaco: *Maria Costi* Assessore all' Urbanistica: *Armando Pagliani* Segretario Generale: *Dott.ssa Clementina Brizzi* Dirigente Area Programmazione e Gestione del Territorio: *Arch. Alessandro Malavolti* Responsabili del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*

COMUNE DI
FORMIGINE

ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI NUOVA ADOZIONE DELLA VARIANTE n.1 al POC 2017 e DELLA VARIANTE n.6 AL RUE

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

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

da una parte

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

dall'altra

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

Premesso che:

- la L.R. 24/2017, approvata il 21 dicembre 2017, nel dettare la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio in sostituzione della L.R. 20/2000 ha previsto, fino all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, un regime transitorio in cui ammette le varianti puntuali agli strumenti urbanistici vigenti, tra cui il POC ed il RUE, nonché la sottoscrizione di accordi ex art. 18 della Legge regionale 20/2000 per l'attuazione degli stessi;
- il Proponente è proprietario degli immobili posti in Comune di Formigine (MO), frazione Casinalbo, in via Adriano Fiori e Via Parozzi, meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine al foglio 14 particelle 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 460 e al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 14 particelle 13 e 816;
- le aree e gli immobili in oggetto sono individuati dai vigenti strumenti urbanistici come segue:
  - dal PSC in parte come AUC_C - Ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica da qualificare, con al proprio interno Edifici di di interesse storico – testimoniale e alberature di pregio soggette a tutela, in territorio urbanizzato; in parte come ANS3.15 ambito di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, esterno al perimetro del territorio urbanizzato;
  - dal RUE in parte come AUC0 - Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali (particelle 23, 25parte, 26, 27) ed in parte come AUC2.2

- Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi (particelle 460, 21, 22, 24, 25parte), con presenza di edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico-culturale e testimoniale di cui alla scheda n. 39, numero identificativo 8.11 dell'elaborato RUE2, in parte sottoposti a categoria di intervento di tutela (Restauro Scientifico RS e Restauro e Risanamento conservativo RRC); nel dettaglio,
  - il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al mappale n. 27 del foglio 14 è sottoposto a categoria di intervento 1 - Restauro Scientifico;
  - i fabbricati censiti al CF con i mappali nn. 21, 22, 23 e 26 del foglio 14 sono sottoposti a categoria di intervento Restauro e Risanamento Conservativo;

  in parte come ANS - ambiti per nuovi insediamenti urbani programmati dal POC;
- in base allo stato legittimato in atti all'ufficio tecnico gli immobili esistenti hanno la seguente consistenza (cfr. stato attuale allegato 2):

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

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

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

  per complessive 12 unità immobiliari con funzione residenziale a1, a cui si aggiungono n. 9 unità immobiliari desunte dall'applicazione dell'indice dell'ambito AUC2.2, da realizzarsi tramite intervento di ampliamento AM dell'edificio di cui alla particella 24, per un numero complessivo di n. 21 unità immobiliari;

- a seguito dell'istanza pervenuta in data 28/02/2019, prot. n. 10091, in considerazione del fatto che gli strumenti urbanistici vigenti classificano tale ambito come consolidato urbano prevalentemente residenziale, è stato avviato un percorso partecipativo con la proprietà, la quale ha presentato una richiesta volta alla modifica della classificazione di tali aree, attraverso la identificazione di un unico ambito "*AUC7_n - Lotti con normativa speciale di RUE*", finalizzato ad una più equilibrata ridistribuzione del numero di alloggi ammessi negli immobili soggetti a vincolo di tutela, ai fini di garantire una migliore riqualificazione urbana dell'area, come meglio precisato di seguito (cfr. planimetria di massima allegato 3):

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

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

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

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

  <u>Ambito AUC7.22 via Fiori</u>:

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

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

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

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

  per complessive 25 unità immobiliari, rispetto al numero totale di 21 alloggi già ammissibile dal RUE;
- con la medesima istanza il Proponente, stante il vincolo di interesse storico-testimoniale dell'area e la necessità di salvaguardare la parte di giardino esistente, ha dato atto della necessità di monetizzare totalmente lo standard di parcheggi di urbanizzazione primaria e di verde pubblico dovuto per gli interventi relativi ai fabbricati esistenti e tutelati;

Considerato che:

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

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

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

Visti:
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 07.03.2013 e la variante n.1 al PSC approvata con delibera di C.C. n.68 del 26/07/2018;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 07.03.2013 e le successive varianti: n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 approvata con deliberazione del C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 approvata con delibera di C.C n. 64 del 30.06.2016; n. 4 approvata con deliberazione di C.C. n. 27 del 27/03/2018; n. 5 approvata con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014; la variante n. 1 (P.O.C. 2016) approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; il POC 2017

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

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

TUTTO CIO' PREMESSO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Premesse
Quanto sopra indicato, nonché gli atti ed i documenti richiamati e gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.
L'efficacia del presente accordo ex art 11 della Legge 241/1990, cui le parti conferiscono, una volta definitivamente approvato, anche natura transattiva, di prevenzione del contenzioso e componimento bonario, è subordinata alla definitiva approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.

Oggetto dell'accordo
Il presente accordo attiene al contenuto della Variante n. 1 al POC 2017 e della Variante n. 6 al RUE quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.
Attraverso il presente accordo le Parti, perseguendo le finalità sopra richiamate, si obbligano a dare esecuzione a quanto di propria competenza, come di seguito specificato.
Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nelle delibere di adozione/approvazione di variante.

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

Proprietà Cantina Barbolini di Anna Barbolini e C. S.S.:
- **Catasto Terreni: foglio 14 particelle 13parte, 816parte;**
- **Catasto Fabbricati: foglio 14 particelle 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 460**

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

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

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

- alla preventiva trasformazione, con opportuni titoli abilitativi e SCEA/atti di aggiornamento catastale, della Superficie Utile (Su) del fabbricato C (foglio 14 particella 24) del limitrofo comparto AUC7.22 in Superficie Accessoria (Sa) per funzioni pertinenziali ai fabbricati esistenti;
- al versamento degli oneri dovuti per la monetizzazione delle superfici destinate a Dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi (standard U) da cedere all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 comma 5 e seguenti delle norme di PSC, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista (art. 5.5. del PSC comma 2 lettera c) riportate nella successiva tabella, ai seguenti valori definiti dal POC 2017:
  Cessione di aree nude - Destinate dal POC a verde pubblico: 20 € /mq;
  Valori parametrici opere di urbanizzazione - Sistemazione area a verde pubblico: 15 € /mq;

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

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

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

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

stesse (presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire dell'ambito AUC6 entro il 02/05/2023);
- l'area identificata catastalmente al foglio 14 particelle 816 parte e 13 parte sarà destinata a dotazioni territoriali V (verde pubblico).

Obblighi dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale, a fronte degli impegni assunti dal Proponente, si impegna ed obbliga:
- ad attribuire al comparto denominato **ANS3.15 "Via Parozzi a Casinalbo",** la seguente disciplina urbanistica:

ANS3.15 "Via Parozzi a Casinalbo"		
Usi ammessi		a1
ST		ST = 11.800 mq
Su max	(Uf)	Su max = 1.088 mq
Area min. per Dotazioni territoriali (min 90% della ST rispetto alla Su =1.088 => ST = 10.880 mq)		Dt minime: 9. 792 mq di cui minimo 1.359 mq per P1 e opere annesse 8.433 mq per Verde Pubblico V
Sub-Ambito ANS3.15-AUC6		
ST		ST = 3.086 mq circa
SF		SF = 1.708 mq (lotti G e H)
Su max	(Uf)	Su max = 1.088 mq
Sa max	(Uf)	Sa max = 50% Su
Altezza massima fabbricati	(NP)	3 (PT+2 fuori terra) oltre il piano interrato
Numero massimo di unità abitative		13 alloggi distribuiti come segue: G - max 7 alloggi H - max 6 alloggi
SP min		Sp min = 30% SF
P1		P1min = 1.359 mq n. posti auto: art. C.2.1.13 del RUE
U = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC)		Umin = 980 mq da monetizzare, ai valori riportati a pagina 6
P3c e P3r		art. C.2.1.12 del RUE
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme POC 2017 scheda S
Modalità di attuazione		Permesso di costruire convenzionato unitario (art. 28bis DPR 380/2001)
Sub-Ambito ANS3.15-AUC0		
Usi		Verde privato
SF		SF = 281 mq circa
SU		Non assegnata (area priva di potenzialità edificatoria)
Ulteriori indici e parametri		Interventi ammessi dal RUE in ambito rurale sino al rilascio del Permesso di costruire del sub-ambito ANS3.15-AUC6; successivamente, disciplina degli ambiti AUC.
Modalità di attuazione		Intervento diretto con titolo abilitativo edilizio

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

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

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

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

Ulteriori previsioni

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

- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute.
- Sono a carico del proponente le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo.
- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Nel caso in cui non dovesse essere approvata la Variante n.1 al POC 2017 e la Variante n.6 al RUE, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo, con specifico riferimento al presente accordo, fatta salva ogni altra reciproca azione per gli atti e i comportamenti precedenti.
- Laddove il Proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica; in caso di mancato rispetto del termine temporale di cui al paragrafo "Obblighi del Proponente", il Comune, valutate le circostanze, potrà dichiarare inefficace la disciplina urbanistica modificata con la Variante di POC e di RUE e ripristinare la previgente classificazione.
- Laddove l'Amministrazione Comunale di Formigine non adempia alle obbligazioni assunte, il Proponente potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica.
- Le parti riconoscono in ogni caso che l'Amministrazione non sarà responsabile per inadempimento qualora il presente accordo non possa trovare positiva conclusione per fatti o eventi indipenenti dalla volontà del Comune di Formigine.

Elaborati allegati all'accordo

Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:
- Copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- Estratto di mappa catastale: allegato n.1
- Elaborato grafico: Stato attuale allegato n. 2
- Elaborato grafico: Schema planimetrico di massima allegato n. 3

FIRMA
per IL COMUNE DI FORMIGINE
Arch. Alessandro Malavolti

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

N=4939700

E=1646800

1 Particella: 25

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

Vis. tel.(0.90 euro)

Comune: FORMIGINE
Foglio: 14

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

15-Lug-2019 17:49:16
Prot. n. T278624/2019

ELAB. A

STATO DI FATTO

SCALA 1:800

LEGENDA

CONFINE DI PROPRIETA' - CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 13 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 460 - 814 - 816 - SF = 32264 mq

PERIMETRO AMBITO ANS3.15 - PROPRIETA' CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 13 (parte) - 814 (parte) - 816 (parte)

PERIMETRO AMBITO ANS3.15 + ANS2.1 - PROPRIETA' CANTINA BARBOLINI
FG. 14 M.LI 13 - 816 - 814 - SF = 24144 mq

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO ANS3.15 DA PSC E SCHEDE VALSAT	
ST (Superficie Territoriale) = 41.260 mq	41.260 mq
Capacità insediativa massima (SU)	4125 mq (10% di ST)
Sup. VP (verde permeabile) per la sola porzione a destinazione riesidenziale	30 %
N. alloggi teorici (totale per tutta la ST)	57
N. abitanti teorici (totale per tutta la ST)	97

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

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

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

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

copyright studio tecnico GEOM. CAVAZZUTI FEDERICO

ELAB. B

STATO DI PROGETTO

SCALA 1:800

LEGENDA

- CONFINE DI PROPRIETA' - CANTINA BARBOLINI
  FG. 14 M.LI 13 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 460 - 814 - 816 - SF = 32264 mq
- LIMITE DI AMBITO Ans3.15 (OGGETTO DI INTERVENTO) FG. 14 M.LE 816 (parte)
  M.LE 813 (parte) - SF = 11800 mq
- PERIMETRO AMBITO ANS3.15 + ANS2.1 - PROPRIETA' CANTINA BARBOLINI
  (NON OGGETTO DI INTERVENTO) FG. 14 M.LI 13 (parte) - 814 - 816 (parte) SF = 12344 mq
- AREA DI CESSIONE - STRADA + PARCHEGGI (N. 26 PP)
  + PARCHEGGI BICICLETTE - SUP. = 1359 mq
- AREA DI NUOVA LOTTIZZAZIONE PRIVATA - SUP. = 1708 mq (LOTTI G e H)
- AREA DI PROPRIETA' - CANTINA BARBOLINI
  VINCOLATA A DOTAZIONI TERRITORIALI - SUP. = 8433 mq
- SUB-AMBITO ANS3.15-AUC0 - SUP. = 281 mq
- COMPARTO AUC7.22

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO ANS3.15

Usi ammessi	a1
Superficie Territoriale (ST)	11800 mq
Su max (Uf)	1088 mq
Area min. per Dot. territoriali (90% della ST risp. alla Su = 1088 - 10880 mq)	Dt. min. 9792 mq di cui U1-1359 mq V.P. - 8433 mq

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO ANS3.15-AUC6

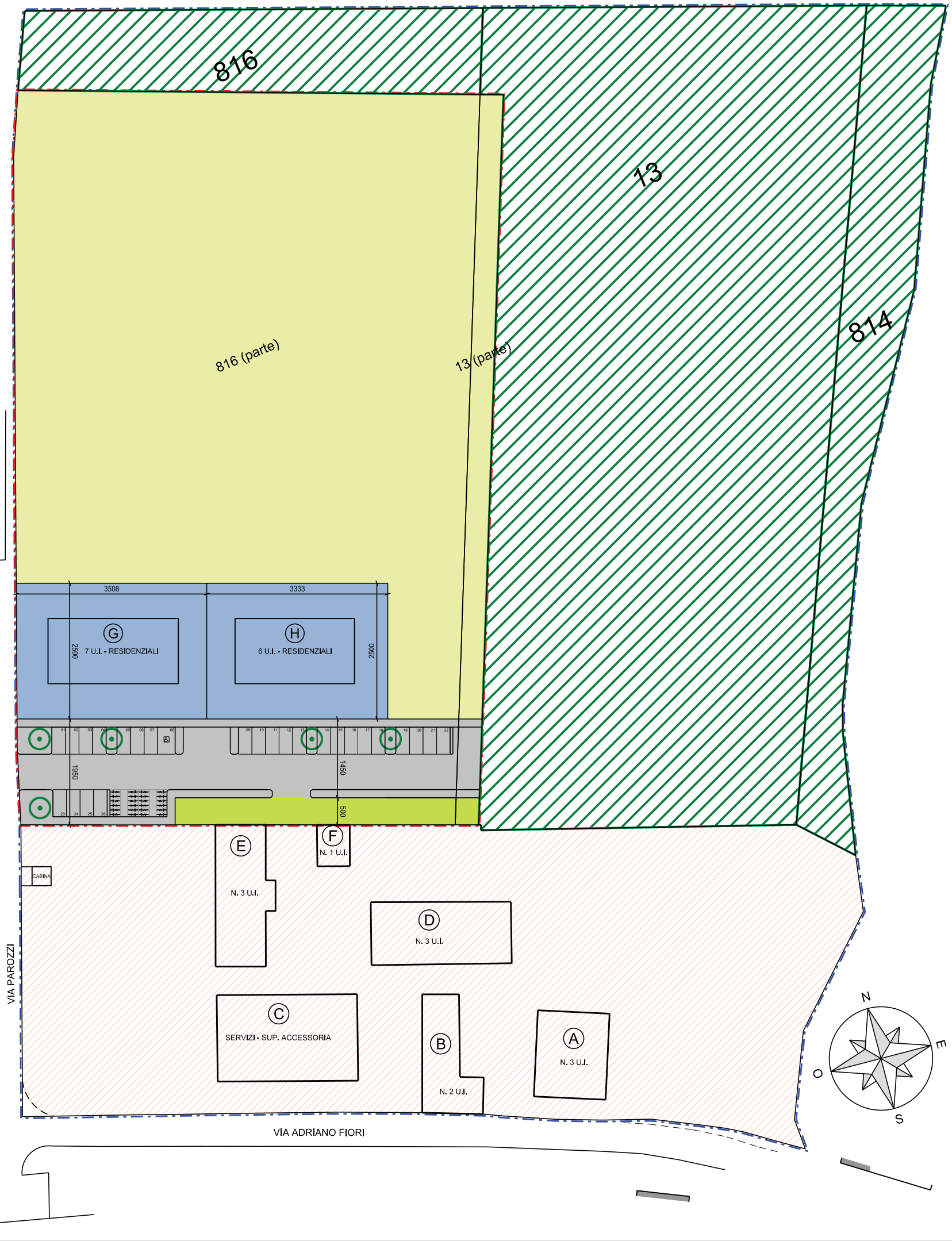
Superficie Territoriale (ST)	3.086 mq (circa)
Superficie Fondiaria (SF)	1708 mq (lotti G + H)
Su max (Uf)	1088 mq
Sa max (Uf)	50 % di Su
Altezza massima fabbricati (NP)	3 (PT+P1+P2) + PS1
N. max di U.I. (appartamenti) - distribuiti come segue	G = 7 alloggi max H = 6 alloggi max
SP min	30 % di SF
P1 (urbanizzazioni)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

SUB-AMBITO ANS3.15-AUC0

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

PARAMETRI URBANISTICI AMBITO AUC7.22

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



copyright studio tecnico GEOM. CAVAZZUTI FEDERICO

COMUNE DI
FORMIGINE

ACCORDO COI PRIVATI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DELLA VARIANTE N.6 AL RUE

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

SERRADIMIGNI ATOS, in qualità di Legale rappresentante della società **TECNORESINA SRL**, con sede a FIORANO MODENESE, via GHIAROLA VECCHIA N.53/N , 1, P.IVA 02591950361, e d'ora in poi denominato anche "Proponente",

da una parte

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

dall'altra

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

Premesso che:

- con istanza pervenuta in data _____, prot. n. _____, la società TECNORESINA SRL, con sede in Fiorano Modenese via Ghiarola Vecchia n.53/N, P.IVA 02591950361, ha richiesto per lo sviluppo della propria attività a Formigine, l'acquisizione dei terreni limitrofi a quest'ultima di proprietà dell'Amministrazione Comunale, attualmente destinati a parcheggi pubblici; tali terreni sono identificati al Catasto fabbricati come segue (cfr. allegato n. 1):
  - **Foglio 45, mappale 63 parte,** per complessivi **mq. 193 circa**, per l'ampliamento dell'area pertinenziale della sede produttiva ed operativa della ditta;
- la proponente ha richiesto altresì che le suddette aree siano cedute prive di capacità edificatoria ma edificabili, dichiarandosi disponibile, a parziale compensazione dell'acquisizione, a cedere al Comune di Formigine porzione di terreno attualmente parte del lotto privato, anch'esso posto in via Aldo Moro, per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione direttamente prospicienti la viabilità comunale (cfr. allegati n. 2, 3);

Considerato che:

- le aree in oggetto sono individuate dal vigente strumento urbanistico (P.S.C.) come ASP_C1 - Ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere" e dal R.U.E. come ASP1.1 "ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati" e come "parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria";

- per autorizzare la cessione in permuta parziale occorre acquisire specifica autorizzazione dal Consiglio Comunale approvando gli importi economici definiti nel presente accordo;
- per includere le aree nella Superficie Fondiaria (SF) del lotto, prive di capacità edificatoria ma edificabili, occorre specificare tale destinazione mediante variante di RUE cartografica e normativa;
- la cessione delle aree da parte del Comune di Formigine alla Proponente è conforme agli obiettivi dell'Ammnistrazione Comunale in quanto utile al miglioramento delle condizioni delle attività produttive insediate e allo sviluppo economico del territorio.

Visti:
- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 07.03.2013 e la variante n.1 al PSC approvata con delibera di C.C. n.68 del 26/07/2018;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 07.03.2013 e le successive varianti: n. 1 approvata con deliberazione di C.C. n. 63 del 21.11.2013; n. 2 approvata con deliberazione del C.C. n. 92 dell'11/12/2014; n. 3 approvata con delibera di C.C n. 64 del 30.06.2016; n. 4 approvata con deliberazione di C.C. n. 27 del 27/03/2018; n. 5 approvata con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018;
- il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 11.12.2014; la variante n. 1 (P.O.C. 2016) approvata con deliberazione di C.C. n. 106 del 10.11.2016; il POC 2017 approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 19/04/2018; la variante n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;
- le norme di PSC ed in particolare l'Art. 5.4 - Ambiti specializzati per attività produttive (ASP_Cn)
- la scheda "Q" del POC 2017 riferita all'ambito Ubersetto – via Giardini sud;
- le norme di RUE ed in particolare il capo C.3.4 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP1.N);

per le motivazioni sopra riportate l'istanza è valutata tecnicamente conforme alla normativa vigente, di pubblico interesse e accoglibile da parte dell'Ammistrazione Comunale;

TUTTO CIO' PREMESSO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

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

Oggetto dell'accordo
Il presente accordo attiene al contenuto della Variante n.6 al RUE quale atto di pianificazione urbanistica, per l'inserimento delle previsioni che consentano di assumere in tale strumento previsioni di assetto del territorio, di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione vigenti.
Attraverso il presente accordo le Parti, perseguendo le finalità sopra richiamate, si obbligano a dare esecuzione a quanto di propria competenza, come di seguito specificato.
Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

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

Proprietà Comune di Formigine:
- Foglio **49**, mappale **63 parte**, per complessivi **mq 193 circa** (denominata area 1)

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

Proprietà TECNORESINA SRL:
- Foglio **49** mappale **72 parte**, **mq 95 circa** (denominata area 2)

Determinazione del valore di cessione aree
Le parti come sopra rappresentate si danno concordemente atto che il valore di cessione delle aree è il seguente:
area 1: € 18.335,00 (diciottomilatrecentotrentacinque virgola zero)
area 2: € 9.025,00 (novemilaventicinque virgola zero)
oltre oneri nella misura di legge.

Obblighi della proponente
La Proponente ha confermato la disponibilità ad assumere, in relazione all'inserimento nella variante n.6 al RUE delle proprie richieste, i seguenti impegni:
- a cedere a parziale compensazione del prezzo di vendita all'Amministrazione Comunale un'area attualmente priva di soprastanti fabbricati (in fase di aggiornamento catastale) avente una superficie di **mq 95 circa**, identificata al Catasto Fabbricati al **Fg 45 mappale 72 parte,** per la realizzazione futura di parcheggi di urbanizzazione e adiacente pedonale da parte dell'Amministrazione Comunale (cfr. allegati nn. 2, 3), per un valore complessivo stimato di € **9.025,00** (**novemilaventicinque/00**);
- a corrispondere all'Amministrazione in sede di stipula dell'Atto di Compravendita la somma di € **9.310,00** (**novemilatrecentodieci/00**) oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito;
- a sostenere eventuali oneri derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo per lo spostamento di eventuali allacci di utenze private all'interno del lotto;
- a stipulare il conseguente atto notarile **entro 180 giorni** dall'approvazione della Variante n.6 di RUE di cui al presente articolo;
- a sostenere spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Obblighi dell'Amministrazione Comunale
L'Amministrazione Comunale a fronte degli impegni assunti dalla Proponente, si impegna ed obbliga:
- a cedere in proprietà mediante Atto di Compravendita e previo frazionamento a cura ed onere della proponente l'area identificata al Catasto Fabbricati al **Fg 45 mappale 63 parte,** indicata nell'allegata planimetria, al prezzo di cessione di € **18.335** (cfr. allegato n. 2);
- ad attribuire mediante variante al Regolamento Urbanistico Edilizio ai terreni acquisiti in proprietà dalla Proponente le destinazioni, gli indici e i parametri urbanistico-edilizi seguenti:

Usi ammessi		Vedi norme RUE per ambiti ASP 1.1
Indice di Utilizzazione Fondiaria	(Uf)	0 mq/mq
Altezza massima fabbricati	(NP)	12,00 m
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme RUE

- ad accettare a parziale compensazione del prezzo di vendita dalla Proponente un area attualmente priva di soprastanti fabbricati (in fase di aggiornamento catastale) avente una superficie di **mq 95 circa**, identificata al Catasto Fabbricati al **Fg 45 mappale 72 parte,** sulla quale verranno realizzati parcheggi di urbanizzazione e adiacente pedonale da parte dell'Amministrazione Comunale, per un valore complessivo stimato di € **9.025,00**;
- ad accettare la corresponsione in sede di stipula dell'Atto di Compravendita della restante somma di € **9.310,00** oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito;

- a sottoporre al Consiglio Comunale l'inserimento nella variante n.6 al RUE ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/200 e ss. mm. e ii. del presente accordo entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione.

Ulteriori previsioni

- Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii. e dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii., costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del Piano e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
- Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.
- Sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute.
- Sono a carico del proponente le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli atti conseguenti l'attuazione del presente accordo.
- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione della Variante n.6 al RUE nei termini previsti dal presente accordo, il presente atto perderà efficacia e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.
- Laddove il Proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica;
- In caso di totale inadempimento del Proponente, la disciplina urbanistica modificata con la variante di RUE sarà considerata inefficace e ripristinata la previgente classifcazione.

Elaborati allegati all'accordo

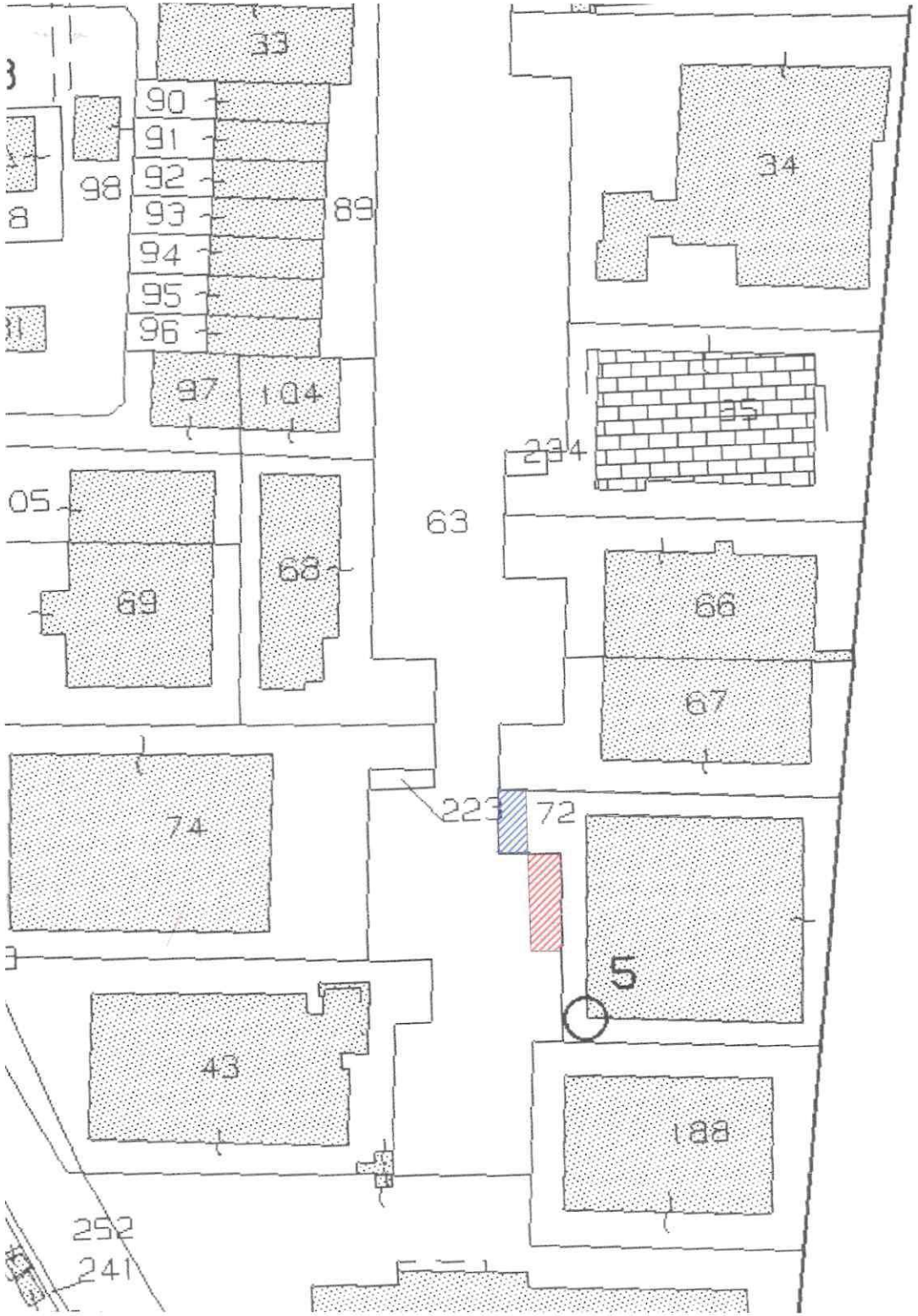
Costituiscono parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità dei rappresentanti dei Soggetti proponenti;
- allegato n.1: Estratto di mappa
- allegato n.2: Aree di cessione su base catastale;
- allegato n.3: Planimetria di massima dei parcheggi P1

FIRMA
per IL COMUNE DI FORMIGINE
Arch. Alessandro Malavolti

per LA PROPONENTE
TECNORESINA SRL

Prop.Tecnoresina srl
ALLEGATO 1

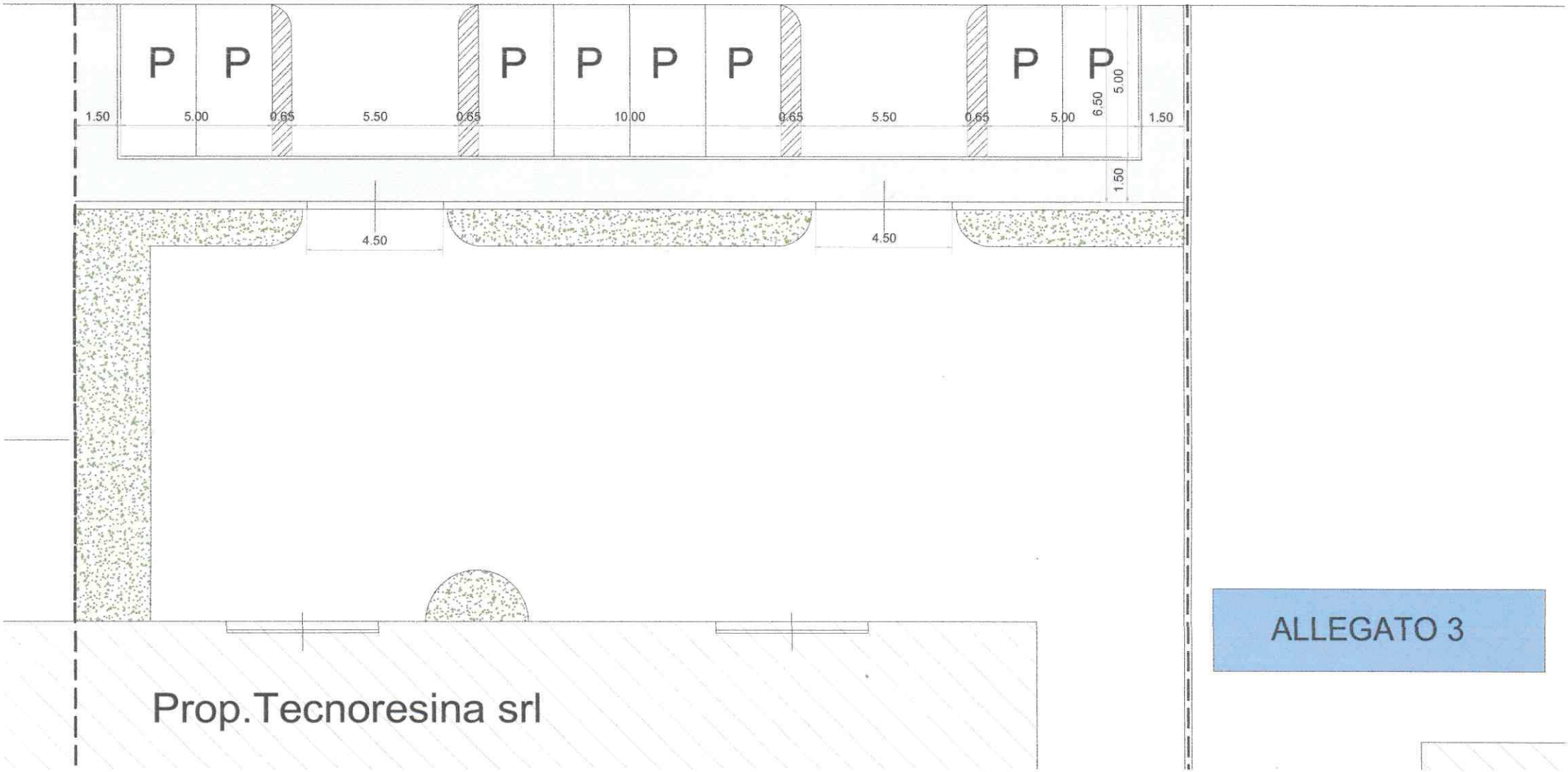


Area 1: Area da acquistare dal Comune Mq.193

Area 2: Area da cedere al Comune Mq.95

ALLEGATO 2

Sede stradale



ALLEGATO 3