



**CITTA' DI PAVULLO NEL FRIGNANO**  
(Provincia di Modena)

**ACCORDO PRELIMINARE DI PIANIFICAZIONE**

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, comma 2 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. e dell'art. 23 Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37

**Tra**

Il **Comune di Pavullo n/F**, (C.F. 00223910365), con sede legale in Piazza Montecuccoli n. 1, rappresentato dal Sig. **Romano Canovi** nato a Pavullo nel Frignano il 05.01.1955, in qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Pavullo nel Frignano domiciliato per la sua carica presso la sede Municipale, il quale interviene nel presente atto in forza dei poteri di rappresentanza a lui conferiti dall'art. 17 del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della Deliberazione .....

**e**

la **Parrocchia della Beata Vergine Assunta di Niviano**, (di seguito denominata Privato) C.F. 92003040364, con sede in Pavullo nel Frignano, rappresentata nel presente accordo dal Sig. .... (C.F. ....), nato a ..... (.....) il ..... e residente a ..... in Via ..... n°....., il quale interviene nel presente accordo in qualità di Amministratore dei beni parrocchiali

**Premesso che:**

1. il Piano Regolatore Generale era stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 29.03.1995, controdedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.200 del 08.11.1996 ed approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Provinciale n.318 del 25.03.1997;

2. successivamente alla suddetta approvazione, il P.R.G. era stato oggetto di diverse varianti specifiche ai sensi della Legge Regionale 07.12.1978 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, fra le quali la Variante Specifica 2008/1 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 28.03.2008 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 24.09.2009;
3. la Variante Specifica 2008/1 ha introdotto, tra l'altro, la previsione di una viabilità locale che consentisse di raggiungere l'abitato di Lavacchio in maniera più agevole;
4. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 03.02.2011 si è provveduto alla approvazione coordinata e definitiva del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001, confermando la variante alla viabilità di accesso alla all'abitato di Lavacchio introdotta con la Variante Specifica 2008/1;
5. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28.04.2009 è stato approvato il progetto preliminare e definitivo relativo ai lavori di realizzazione tratto di nuova viabilità in variante alla strada di accesso al borgo di Lavacchio;
6. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 25.03.2010 è stato approvato il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo relativo ai lavori di realizzazione tratto di nuova viabilità in variante alla strada di accesso al borgo di Lavacchio;
7. con deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 27.04.2010 sono state completate le procedure per l'ottenimento della piena disponibilità dei terreni necessari alla realizzazione della nuova strada di accesso al borgo di Lavacchio e catastalmente identificati al Fg. 87 mapp. 58 (parte), 54 (parte), 378 (parte), 379 (parte) ed è stato approvato lo schema di contratto preliminare di cessione bonaria di aree;
8. il Comune di Pavullo a seguito della stipula del contratto preliminare di cessione bonaria, stipulato in data 08.05.2010 a mezzo scrittura privata Rep. 247, ha già avviato i lavori di realizzazione della nuova strada di accesso al borgo di Lavacchio sui terreni catastalmente identificati al Fg. 87 mapp. 58 (parte), 54 (parte), 378 (parte), 379 (parte);
9. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 31.10.2013 è stato approvato, ai sensi dell'art. 33 e con le modalità dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Pavullo nel Frignano;

## **Considerato che:**

1. L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad eseguire i lavori di realizzazione del nuovo tratto di strada che conduce al borgo di Lavacchio;
2. in fase di realizzazione di tali opere, al fine di risolvere alcune criticità derivanti da circostanze imprevedibili in fase progettuale, si è reso necessario procedere ad una modifica del tracciato della nuova strada di accesso al borgo di Lavacchio in corrispondenza del tratto di confluenza tra Via Montorso e la strada vicinale della Sbagola;
- ~~3.~~ risultava pertanto necessario, al fine di non vanificare la funzionalità del nuovo tratto di strada, procedere ad una modifica del tracciato di progetto già approvato nel punto di confluenza tra Via Montorso e la strada vicinale della Sbagola;
4. per superare le criticità sopra richiamate risultava necessario interessare le aree catastalmente identificate al fg. 87 mappale 499 ( Ex 61 ) e mappale 500 (ex 62 ) con i lavori di realizzazione della nuova sede stradale;
5. le aree identificate al Fg. 87, mapp. 499 e mapp. 500 risultavano essere di proprietà di privati;
6. l'area di che trattasi risultava classificata nel PRG come zona della campagna parco del centro urbano;
7. nella cartografia del PSC Tav "schema di assetto strutturale e ambiti normativi" le aree di che trattasi ricadono negli " Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ambientale";
8. le aree di cui al precedente punto 5) risultano ricompre nella fascia di rispetto stradale;
9. che il fabbricato identificato in catasto al Fg.87 mappale 499 (ex mappale 61) risulta di superficie pari a circa mq 81.60 con annessa rea cortiliva di mq circa 200 mq, mentre l'unità collabente del mappale 500 (ex mappale 62) non risulta più esistente e l'area è di circa mq 13.00;
10. il fabbricato che insiste sul mappale 499 interessata dai lavori di adeguamento è stato edificato in data antecedente all'anno '67 e che sullo stesso è stata effettuata la verifica di interesse culturale di cui al Dlgs. N.42/04 e s.m.e.i., pervenuta in data 14.03.2012 con prot. 3586, dalla quale risulta privo d'interesse;
11. a seguito di accordi preliminari intercorsi tra Amministrazione Comunale, l'Arcidiocesi di Modena e Nonantola e la Parrocchia della Beata Vergine Assunta di Niviano, ai sensi dell'art 23 della L.R. 37/2002, è stata concordata:
  - a) la demolizione dei fabbricati insistenti sulle aree sopra identificate;
  - b) l'attuazione di misure compensative in luogo della cessione delle stesse, ovvero a fronte della cessione delle aree, si attribuisce al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse, da individuarsi, di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, previa stipula di apposito accordo;

- c) la quantificazione in euro 30.000,00 (trentamila/00), definita sulla base della citata perizia di stima redatta dal Servizio LL.PP.: e posta agli atti del Servizio stesso, dell'indennità per l'acquisizione aree di che trattasi qualora non si possano riconoscere le misure compensative previste alla lettera b) del presente punto;
12. in virtù degli accordi preliminari intercorsi e sopra meglio specificati, la Parrocchia della Beata Vergine di Assunta di Niviano con istanza prot. 15706 del 06.10.2012 ha presentato domanda di permesso di costruire per la demolizione dei fabbricati insistenti sulle aree in parola;
13. in data 31.10.2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 2012/074/P.C. e conseguentemente ha provveduto alla effettiva demolizione dei fabbricati dando così attuazione agli accordi preliminari intercorsi;

**Ritenuto che:**

1. a fronte di quanto sopra esposto e con le finalità esplicitate in premessa, il Comune intende procedere all'acquisizione dei mappali:
  - 499 (ex mappale 61);
  - 500 (ex mappale 62);del foglio 87 destinando tali aree a viabilità pubblica.
2. il riconoscimento del diritto edificatorio può avvenire previa modifica dello strumento urbanistico comunale;
3. nell'ipotesi di mancata attuazione degli obblighi dell'Amministrazione, per cause non imputabili alla stessa, si riconosce a titolo di indennità per l'acquisizione delle aree di che trattasi la somma di euro 30.000,00 (trentamila/00) definita sulla base della citata perizia di stima redatta dal Servizio LL.PP.:

**Pertanto, richiamati:**

- a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che *"gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi"* e che *"per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990"*;
- b) l'art. 11 della L. 241/1990, intitolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: *"Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero"*

*in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.”*

c) l'art. 23 della L.R. 37/2002, che dispone “1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati?”.

Tutto ciò premesso

## **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1**

#### **Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

### **Articolo 2**

#### **Oggetto**

Il presente accordo ha per oggetto la disciplina dei rapporti fra il **Comune di Pavullo** e la **Parrocchia della Beata Vergine Assunta di Niviano**, (di seguito denominata Privato) per la cessione delle aree posti in Pavullo nel Frignano catastalmente identificati al Fg 87 Mappali 499 e 500 interessate dai lavori di realizzazione della strada che conduce al borgo di Lavacchio ed in particolare prevede:

1. la cessione, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 37/2002, al Comune di Pavullo n/F, delle aree catastalmente identificati al fg 87 mappali 499 e 500;
2. l'attribuzione, al Privato, in luogo dell'indennità di esproprio, ai sensi della L.R. 37/2002 di diritti edificatori pari a SC 103 mq. ed un Volume lordo di 425 mc. da destinare ad attrezzature di servizio per il culto in particolare a locali per servizi parrocchiali, da localizzarsi sull'area

catastalmente identificata al fg. 87, mapp. 348 di proprietà della Sig.ra Gorzanelli Iolanda, ma già oggetto di preliminare di compravendita fra la stessa ed il Privato;

### **Articolo 3**

#### **Impegni del Privato**

Il Privato proprietario degli immobili catastalmente identificato al fg. 87 mappale 499 e 500 per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- si impegna:

1. a cedere al Comune di Pavullo nel Frignano le aree identificate in catasto al fg. 87 mappale 499 e 500, in quanto già interessate dai lavori realizzati dall'Amministrazione Comunale per migliorare l'accesso viario nell'ambito dei lavori di realizzazione della strada di accesso al borgo di Lavacchio;
2. ad accettare, quale misura compensativa in luogo dell'indennità di esproprio, il riconoscimento, da parte del Comune, di diritti edificatori pari a SC 103 mq. ed un Volume lordo di 425 mc. da destinare ad attrezzature di servizio da localizzarsi sull'area catastalmente identificata al fg. 87, mapp. 348 di proprietà della Sig.ra Gorzanelli Iolanda, ma già oggetto di preliminare di compravendita fra la stessa ed il Privato;
3. ad accettare, nell'ipotesi di mancata attuazione degli obblighi dell'Amministrazione entro il termine di cui al successivo Articolo 6, per cause non imputabili alla stessa, la somma di euro 30.000,00 (trentamila/00) definita sulla base della citata perizia di stima redatta dal Servizio LL.PP., a titolo di indennità per l'acquisizione delle aree identificate al fg 87 mapp 499 e 500;

### **Articolo 4**

#### **Obblighi del Comune**

Il **Comune di Pavullo nel Frignano** s'impegna:

1. a recepire, gli accordi preliminari intercorsi tra l'Amministrazione Comunale, l'Arcidiocesi di Modena e Nonantola e la Parrocchia della Beata Vergine Assunta di Niviano;
2. a riconoscere, in luogo dell'indennità di esproprio, una capacità edificatoria pari a mq 103 di SC ed un Volume lordo di 425 mc. da destinare ad attrezzature di servizio alle attività parrocchiali e pertanto alla realizzazione di opere a prevalente interesse pubblico sull'area catastalmente identificata al fg. 87, mapp. 348 di proprietà della Sig.ra Gorzanelli Iolanda, ma già oggetto di preliminare di compravendita fra la stessa ed il Privato;
3. a riconoscere, nell'ipotesi di mancata attuazione degli obblighi dell'Amministrazione entro il termine di cui al successivo Articolo 6, per cause non imputabili alla stessa, la somma di euro

30.000,00 (trentamila/00) definita sulla base della citata perizia di stima redatta dal Servizio LL.PP.; a titolo di indennità per l'acquisizione delle aree identificate al fg 87 mapp 499 e 500;

## **Articolo 5**

### **Garanzie**

Il Privato, assumendosi ogni responsabilità, dichiara e garantisce che:

- il terreno identificato al fg. 87, mappali n. 499 e 500
  - a) di sua piena ed esclusiva proprietà;
  - b) esente da qualsiasi vincolo o peso reale;
  - c) libero da diritti reali di terzi.
- Il terreno identificato al fg. 87, mappale 348 della Sig.ra Gorzanelli Iolanda, ma già oggetto di preliminare di compravendita fra la stessa ed il Privato.

## **Articolo 6**

### **Tempi**

Le pattuizioni del presente accordo dovranno essere attuate entro il termine di due anni dalla sottoscrizione del presente accordo.

## **Articolo 7**

### **Risoluzione dell'accordo.**

Qualora quanto previsto dal presente accordo non possa trovare concreta attuazione per motivi non imputabili alle parti, i contraenti, si obbligano a ridefinire congiuntamente i contenuti dell'accordo stesso.

## **Articolo 8**

### **Obblighi del privato in caso di trasferimento della proprietà.**

1. In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, della proprietà del terreno già più volte citato, il Privato si obbliga ad inserire nell'atto di trasferimento, quale clausola obbligatoria, il rispetto di quanto stabilito con il presente accordo.
2. L'atto di trasferimento dovrà inoltre contenere l'esplicito impegno della parte acquirente di subentrare nella posizione giuridica del Privato relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente accordo e non ancora soddisfatti all'atto dell'alienazione.

## Articolo 9

### Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui all'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

## Articolo 10

### Elenco elaborati

Fanno parte integrante del presente accordo e sono ad esso allegati, i seguenti elaborati progettuali:

Allegato "A" – Estratto di mappa catastale;

Letto, approvato e sottoscritto

**Parrocchia della Beata Vergine Assunta di  
Niviano**

**Comune di Pavullo nel Frignano  
Il Sindaco**

REP. N. ....

### *AUTENTICA DI FIRMA*

L'anno duemilaquattordici (2014), oggi .....(.....) del mese di .....(.....), in Pavullo nel Frignano, nella sede comunale, io sottoscritto Dott. Giampaolo Giovanelli, Segretario Generale del Comune, attesto che le sottoscrizioni che precedono sono state apposte in mia presenza dai signori:

- ....., nato a ..... il ....., e residente in .....,  
Via ....., n. ....., in qualità di (C.F. ....) identificato a mezzo di carta d'identità n. ...., rilasciata dal comune di ..... (.....), in qualità di ..... (C.F. ....), identificata a mezzo di conoscenza personale;

- ....., nato a ..... il ....., e residente in ....., Via ....., n. ....., in qualità di (C.F. ....) identificato a mezzo di carta d'identità n. ...., rilasciata dal comune di ..... (.....).

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giampaolo Giovanelli