

Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

POC

Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

VARIANTE 1/2016

ACCORDO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI ASP 2.9 – 2.10

ADOTTATO: Delibera di C.C. N. del

APPROVATO: Delibera di C.C. N. del

[Handwritten signatures and notes on the right side of the page]

ACCORDO CON PRIVATI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI ASP 2.9 – 2.10

**COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
(Provincia di Modena)**

Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 07.08.1990, n. 241 e s. m. e i. e art. 18 della LR 20/2000 e s.m.e.i. per la modifica agli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE), allo scopo di riqualificare, salvaguardare e rafforzare la presenza produttiva dell'ambito di rilievo sovracomunale n. 6.

TRA

Il Comune di Pavullo nel Frignano (C.F. 00223910365), con sede legale in P.zza Montecuccoli 1, di seguito denominato "Comune", rappresentato dall'Arch. Grazia De Luca, nata a Napoli, il 25/08/1971, in qualità di Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio del Comune di Pavullo nel Frignano, autorizzata ad intervenire nel presente accordo in esecuzione con deliberazione G.C. n 107 del 03/11/2016, e della Determinazione n. ...del....., e domiciliata per la carica presso il Comune stesso nel cui nome, per conto ed interesse agisce in questo atto;

e

- Sig. Migliari Mirco, nato a Berra (FE) il 18/08/1961 C.F. MGLMRC61M18A806I, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A., con sede a Pavullo nel Frignano in Via Giardini Nord 225, P.Iva 00175990365, di seguito denominata per brevità "MIRAGE", come da verbale del Consiglio di Amministrazione del 03/11/2016;
- Sig. Carlini Giovanni, nato Pavullo nel Frignano il 26/12/1963 C.F. CRLGNN63T26G393N, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. VIS HYDRAULICS S.R.L., con sede a Pavullo nel Frignano in Via Giardini Nord 140, P.Iva 03247840360, di seguito denominata per brevità "VIS", come da verbale del Consiglio di Amministrazione del 26.10.2016;
- Muciarini Sergio, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 15/08/1963 e ivi residente in Via Ponchielli, n.1, C.F. MCCSRG63M15G393G
- Muciarini Alberto, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 23/09/1958 e ivi residente in Via Casa Filippucci n. 48, C.F. MCCLRT58P23G393V;

Mirco Migliari

Grazia De Luca

Sergio Muciarini

Alberto Muciarini

- Bonvicini Giancarlo, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 9/11/1955 C.F. BNVGCR55S19G393C in qualità di Legale rappresentante E Presidente del consiglio di amministrazione della Soc. Forgia del Frignano S.P.A., con sede in Pavullo Via Pico n.4, C.F. e P.I. 00176000362.

Premesso che

- La L.R. 24 marzo 2000 n° 20: "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione; il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- Il Comune di Pavullo è dotato degli strumenti urbanistici comunali come in appresso:
 - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03.02/2011;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 31/10/2013;
 - Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02/04/2016 con contestuali modifiche ed integrazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato nel 2009 individua tra l'altro nella carta 4 "Assetto strutturale dei sistemi insediativi e del territorio rurale" gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, fra i quali l'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE N. 6 che interessa e si colloca tra i comuni di Serramazzoni e Pavullo nel Frignano;
- Il Piano Strutturale del Comune di Pavullo nel Frignano sopra richiamato, nella tav.1a "Schema di assetto strutturale e ambiti normativi" in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individua le aree ricomprese in tale ambito produttivo specializzato di rilievo sovracomunale;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 24.11.2011 è stato approvato l'accordo territoriale con la Provincia di Modena previsto per le aree produttive di valenza sovracomunale;
- Porzioni di aree ricadenti nell'ambito produttivo in parola e classificate nei vigenti strumenti urbanistici come in appresso:
 - Nel PSC come territorio urbanizzato ASP1_S "Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale S2 e Tipo2";
 - Nel RUE in Ambiti del Territorio Urbanizzato in parte in ASP_1.2 "Ambito specializzato per attività produttive ad impatto elevato", in parte come rete stradale ed in parte come verde pubblico;

Bonvicini Giancarlo
Asghar
Mura
Mura
Asghar
Mura
Mura

- Risultano ricomprese nel piano particolareggiato denominato la "Chiozza", per il quale non risulta completamente attuato il programma edilizio anche in relazione alla procedura fallimentare che ha interessato il soggetto attuatore e che oggi risultano interessate da uno stato di abbandono e degrado;
- La zona in parola risulta altresì interessata da dissesti che hanno coinvolto anche la strada comunale di Via Bottegone e relativi sottoservizi, nel tratto antistante lo stabilimento ceramico "MIRAGE", con minaccia concreta ed imminente, allo stato delle cose, della totale interruzione al transito della strada medesima e rottura dei sottoservizi stradali;
- Le ditte "**MIRAGE**" e "**VIS**" con atto a ministero Notaio Francesca Marone Rep. 4048/2064 del 01/10/2015 e atti a ministero Notaio Maria Elisabetta Forghieri Rep. 54/24 del 06/09/2016 e successivo Rep. 90/52 del 20/10/2016 sono diventate uniche proprietarie delle aree facenti parte del comparto edificatorio denominato "la Chiozza";
- In data 21/09/2016 l'Amministrazione Comunale ha emesso una prima ordinanza contingibile e urgente n. 111 successivamente integrata con ordinanza n. 113 il 27/09/2016 a seguito del cedimento strutturale del muro di sostegno di lottizzazione che ha coinvolto il tratto di Via Bottegone antistante lo stabilimento Mirage provocando anche la rottura di alcuni sottoservizi stradali;
- In data 27/09/2016 prot. n. 19602 le ditte "**MIRAGE**" e "**VIS**" hanno comunicato all'Amministrazione Comunale:
 - di essere subentrate negli obblighi convenzionali, di cui all'atto del notaio Paolo Vincenzi stipulato in data 23.07.1998 rep 167519 Raccolta 9485, a seguito dell'acquisizione dei terreni posti in loc. Madonna Baldaccini identificati in catasto al Fg. 25 Mappali, 569, 570, 571, 575, 576, 577, 578, 635, 636, 637, 638 (sub 1 - 2 - 5 - 6), 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706 che compongono le aree facenti parte del piano particolareggiato denominato "La Chiozza" con atti del 01/10/2015 rep. 4048/2064 e successivi atti del 09/09/2016 rep. 54/24 e del 20/10/2016 rep. 90/52.
 - a seguito di accordi tra privati, la ditta "MIRAGE", assume a proprio carico gli oneri delle urgenti e indifferibili opere di messa in sicurezza del tratto di strada di Via Bottegone e annesse infrastrutture a rete danneggiate dallo scivolamento del muro di sostegno del comparto edificatorio "La Chiozza" oggetto delle ordinanze sindacali contingibili sopra richiamate;
- Nella medesima comunicazione del 27/09/2016 prot.n. 19602 le ditte in parola hanno avanzato:
 - una proposta di sviluppo strategico di più ampio respiro delle aziende in questione che prevede la riprogettazione con riqualificazione delle aree ricomprese nel piano particolareggiato denominato la Chiozza e la trasformazione di alcune aree al

Banca di Credito Cooperativo "Banco" di Montebelluna

- contorno già inserite nel Piano Strutturale Comunale (PSC) identificate nella cartografia contenuta nelle NTA del presente accordo;
- Una proposta di adeguamento con parziale traslazione, a carico della ditta "MIRAGE", della strada comunale di Via Bottegone nel tratto prospiciente lo stabilimento medesimo con un miglioramento e potenziamento dell'infrastruttura stradale stessa, proponendo contestualmente la cessione del relitto stradale;
 - In data 30/09/2016 la ditta "MIRAGE" ha presentato un primo piano di interventi di opere indifferibili e urgenti di messa in sicurezza del tratto di strada di Via Bottegone e relativi sottoservizi prospiciente lo stabilimento "MIRAGE" al fine di garantire l'utilizzo pubblico della medesima viabilità.
 - In una successiva istanza in data 02/11/2016 prot.n. 22324 le ditte hanno comunicato ulteriori specificazioni sulla consistenza e sugli orientamenti del progetto di ampliamento industriale.
 - In data 03.11.2016 con delibera di Giunta Comunale n. 107 è stato approvato lo schema di accordo preliminare finalizzato alla modifica degli strumenti urbanistici comunali allo scopo di riqualificare, salvaguardare e rafforzare la presenza produttiva dell'ambito di rilievo sovracomunale n. 6
 - In data 14/11/2016 con nota prot. n. 23244 la ditta "VIS" ha chiesto di ridisegnare il comparto di proprietà sulla base di specifiche esigenze maturate in sede di studio di fattibilità dell'intervento attuativo, previa estensione, rispetto alla cartografia allegata all'accordo preliminare, dell'area indicata con il numero 4 nella cartografia allegata all'art. 11TER delle NTA del presente POC ed estensione della fascia di cessione dell'area a ridosso della SS.12 da 10 mt a 15 mt per una superficie complessiva di mq 2250;
 - In data 18/11/2016 è stato sottoscritto accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990, nell'ambito del procedimento di approvazione del piano operativo comunale polo Madonna Baldaccini ASP 2.9 – 2.10 (parte), che come disciplinato dalla legge Regionale in materia, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
 - In data 26/11/2016 con delibera n. 36 è stato adottato il POC avente ad oggetto " variante al piano operativo comunale (POC) per l'ambito di rilievo sovracomunale n. 6 e ulteriori provvedimenti in materia di edilizia e urbanistica. Adozione";
 - Il piano succitato è stato depositato per 60 giorni consecutivi dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta adozione, presso la sede del Comune di Pavullo e precisamente dal 14/12/2016 al 13/02/2017 e durante tale periodo chiunque poteva formulare osservazioni;
 - Durante il periodo sopra richiamato sono pervenute n. 5 osservazioni di cui n. 4 inerenti il

Amministratore

[Signature]

[Signature]

Bocconi - Bomb

Polo produttivo sovracomunale e delle quali tre prevedono modifiche e integrazioni all'accordo sottoscritto in data 18/11/2016 e sopra richiamato;

- Tra le osservazioni pervenute sono comprese quelle delle ditte Mucciarini - Vis e La Forgia del Frignano SPA; accoglimento delle quali comporta la ripermetrazione dei comparti edificatori oggetto di adozione;
- Con l'accoglimento delle osservazioni di cui sopra si completa l'attuazione di quella parte dell'ambito del PSC l'Asp 2.10 posta a sud del nuovo tracciato di via Bottegone, consentendo di fatto un ridisegno organico della previsione urbanistica strategica comunale;
- La capacità edificatoria assegnabile alle aree di proprietà delle ditte "Mucciarini" e della "Forgia del Frignano SPA" ai sensi dell'art. 4.6 del PSC come ripreso dall'art. 1 del POC a cui l'accordo accede è quantificata in complessivi mq 1930 di Sc che dovrà necessariamente essere localizzata all'interno del polo produttivo e in aree non gravate da vincolo boschivo; si rende pertanto necessaria una ricollocazione di detta capacità in aree di proprietà di altri soggetti attuatori facenti parte del polo medesimo;
- Dall'analisi urbanistica effettuata è emersa che l'ubicazione più idonea, sotto il profilo della sostenibilità insediativa e di assetto attuativo generale, risulta l'area a valle del nuovo tracciato di Via Bottegone, ed in particolare le aree di proprietà della ditta "Vis" e quelle che perverranno nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'attuazione degli obblighi di cui al presente accordo.

Considerato che:

- Le aree, oggetto del presente accordo, risultano classificate nel PSC del Comune di Pavullo in parte come territorio urbanizzato - ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale tipo 2(ASP 1- tipo S2) e in parte come territorio urbanizzabile - ambiti specializzati per attività produttive a conferma di previsioni previgenti (ASP 2.9 e ASP 2.10);
- Le aree in parola fanno parte altresì dell'ambito produttivo specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale n. 6 già oggetto di apposito accordo territoriale stipulato con la Provincia di Modena ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m.e.i.
- La proposta formulata risulta coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale.
- La proposta di sviluppo mira alla qualificazione ed al rafforzamento della presenza

Mucciarini
La Forgia del Frignano SPA
Vis
Bran. Frando

- produttiva delle due aziende all'interno del polo produttivo sovracomunale con importati ricadute in termini occupazionali e non solo in ambito comunale;
- La realizzazione del nuovo tratto di viabilità risulta di rilevante interesse per l'Amministrazione Comunale in quanto risolve le criticità attualmente presenti nell'area in parola, migliora l'accessibilità e funzionalità degli insediamenti produttivi della zona, senza oneri a carico dell'ente pubblico;
 - Le osservazioni pervenute risultano coerenti con gli obiettivi di qualificazione e rafforzamento del polo produttivo sovracomunale n. 6

Considerato inoltre che:

- L'art. 11 della legge 241/90 e s.m.e.i al comma 1 recita " 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" ;
- L'art. 18 - Accordi con i privati - della L.R. 20/2000 e s.m.i, prevede che:
 1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi.
 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.
 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo, é preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Handwritten signature: D. M. ...

Handwritten signature: ...

Handwritten signature: Bonanni ...

Ritenuto che:

- La proposta di trasformazione di assetto del territorio, come formulata e integrata a seguito delle osservazioni pervenute durante il periodo del deposito al piano adottato:
 - è stata valutata, dall'Amministrazione Comunale, di rilevante interesse per la comunità locale configurandosi l'interesse pubblico di cui al comma 2° dell'articolo 18 della LR 20/2000 e intende pertanto darne attuazione;
 - risulta coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale.

Ritenuto inoltre opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 della citata L.R. n. 20/2000 e s.m.i come opportunamente integrato a seguito delle osservazioni, riserve e pareri pervenuti, fra il Comune Pavullo nel Frignano e i privati contraenti volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività, come meglio specificato in seguito.

Tanto premesso, considerato e ritenuto tra il Comune di Pavullo n/F e i privati contraenti, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s. m. e i.;

CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

1. Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente accordo.

Art. 2

Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto la disciplina dei rapporti fra il Comune di Pavullo, e i privati contraenti esplicitati in premessa, che dovranno essere confermati nella forma della scrittura privata con autentica di firma entro 30 gg. dall'approvazione del POC, ed in particolare:
 - a) la riprogettazione con riqualificazione delle aree facenti parte del comparto edificatorio denominato "La Chiozza" per il quale non risulta completamente attuato il programma edilizio anche in relazione alla procedura fallimentare che ha interessato il soggetto attuatore e che oggi risulta interessato da uno stato di degrado e abbandono;

*Amministratore
Comune
Pavullo
nel Frignano
Bianchi
Fiorini*

- b) l'attuazione delle aree identificate negli strumenti urbanistici comunali come Asp 2.9 e Asp 2.10 (parte) e meglio identificate nella cartografia di POC – Aree oggetto di trasformazione urbanistica del presente accordo;
 - c) la qualificazione e il rafforzamento della presenza produttiva delle aziende in parola all'interno del polo produttivo sovracomunale, con importati ricadute in termini occupazionali;
 - d) il miglioramento e potenziamento con parziale traslazione dell'infrastruttura stradale di Via Bottegone nel tratto prospiciente la ditta "MIRAGE" adeguando la stessa alle esigenze degli insediamenti produttivi presenti nella zona e come meglio evidenziata nell'allegato 1 dell'accordo preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 03/11/2016;
 - e) qualificazione di parte del sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi di particolare interesse per l'Amministrazione Comunale
2. Qualora si rilevassero difformità tra i contenuti del presente accordo e la relativa scheda di attuazione, prevale la disciplina dettata dalla scheda.
 3. I Soggetti Attuatori ed il Comune, assumono gli obblighi previsti e disciplinati dall'Accordo, impegnandosi ciascuna parte a rispettare l'Accordo stesso e a far subentrare nei relativi obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
 4. L'Accordo diviene per i Soggetti Attuatori immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione, mentre l'efficacia dell'Accordo nei confronti del Comune è subordinata all'atto di approvazione del Piano Operativo Comunale al quale accede, che provvederà anche all'approvazione dell'Accordo stesso.
 5. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei Soggetti Attuatori, della proprietà delle aree di cui all' accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per se ed i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare l'Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.
 6. Una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti Attuatori o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiuta.
 7. In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei Soggetti Attuatori relativamente agli oneri e obblighi nascenti dall'atto.
 8. Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti per effetto dell'Accordo al Comune ed al Soggetto Attuatore, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.
 9. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo dovrà essere comunicato dai Soggetti Attuatori al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi

Bauer Grund
Legler
W. Müller
Stadler

contratti a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazioni dei contratti medesimi.

10. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti Attuatori o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo.
11. Il Comune si obbliga a recepire l'Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di approvazione del POC a cui accede e del quale costituisce parte integrante ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione;
12. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.
13. I firmatari dell'Accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza al fine di evitare eventuali imprevisti e difficoltà che dovessero sopraggiungere, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi e degli obiettivi prestabiliti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e vigenti, ovvero il Piano Strutturale Comunale, il Piano Operativo Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché tutti gli eventuali piani e/o regolamenti di settore.
14. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione all'Accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuno di essi è affidatario o titolare.
15. Le parti danno inoltre atto che l'attività del Comune è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del Soggetto Attuatore.

Art. 3

Obblighi del Comune

1. Il Comune di Pavullo n/F si impegna a completare e proseguire, presso i propri competenti organi deliberativi, le procedure di modifica agli strumenti urbanistici, in particolare al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con i contenuti di seguito esplicitati:

1.a) Modifiche urbanistiche relative alle aree di proprietà della "MIRAGE"

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

Alle aree di proprietà "MIRAGE" verrà riconosciuta una SC complessiva di 37.550 mq., tale quantità comprende:

- il Diritto Edificatorio come definito al punto 2 dell'art. 11 Ter delle NTA del presente POC pari indicativamente a 26.424 di Sc (di cui 6.815 di Sc derivante dal P.P. Chiozza , e 19.609 di Sc maturata negli ambiti di nuovo insediamento), nonché una quota di edificabilità aggiuntiva pari a 9.096 mq di perequazione urbanistica oltre una Sc di mq 2028 generati dalla traslazione e sdemanializzazione e cessione della sede stradale di Via bottegone. Le potenzialità aggiuntive risultano necessarie al soddisfacimento delle esigenze di sviluppo produttivo, a fronte delle quali sono previsti le cessioni e gli impegni di seguito riportati.
- La quota aggiuntiva di diritti edificatori, richiesta dalla ditta "MIRAGE", genera un valore perequativo, stimato in via definitiva dall' Agenzia delle Entrate sezione Territorio in € **333.000,00** (euro trecentotrentatremila/00) che dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale come segue:
 - 1) nella cessione di un'area edificabile già urbanizzata di superficie di mq 8000 circa, facente parte delle aree identificate con il numero 2 e 2a) nella cartografia dell' art.11Ter delle NTA del presente POC ripartita come segue:
 - mq. 4.500 di Sf edificabile identificata con il colore arancione e numero 2a);
 - mq. 3.500 per la localizzazione di dotazioni territoriali derivanti dall'attuazione del comparto A11.b all'interno dell'area indicata con il numero 2;
 - 2) nella cessione dell'area di circa mq 3600 identificata con il colore verde nella cartografia dell' art.11Ter delle NTA del presente POC con relative mitigazioni quali opere di inserimento ambientale della nuova via Bottegone;
 - 3) nella progettazione, realizzazione e cessione:
 - di interventi relativi alla qualificazione di parte del sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi di particolare interesse per l'Amministrazione Comunale per un valore di 50.000,00 euro;
 - di opere di cessione e urbanizzazione accessorie aggiuntive comprese quelle di cui al precedente punto 2), da realizzarsi nell'ambito territoriale di intervento, per un valore di 123.000,00 euro. Tali interventi potranno riguardare a titolo esemplificativo pubblica illuminazione, pedonale, arredo urbano ecc;

Le cessioni e le opere sopraindicate potranno essere sostituite con ulteriori interventi di valori equivalenti.

1.b) Modifiche urbanistiche relative alle aree di proprietà della ditta "VIS"

Alle aree di proprietà della ditta "VIS" verrà riconosciuta una SC complessiva di 13.962 tale quantità comprende:

- mq. 13.100 quale Diritto Edificatorio come definito al punto 2 dell'art. 11Ter del presente POC, (di cui 10.650 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e 2.450 di Sc matura

M. Mirage
Bruno F. C.

- negli ambiti di nuovo insediamento), + mq. 112 a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area individuata con il numero 3, oltre mq 750 corrispondenti alla Sc degli edifici censiti al catasto esistenti al foglio 25 mappale 638, da demolire.
- il presente POC prevede l'estensione dell'Asp 2.10 fino a ricomprendere le aree indicate con il numero 4 nella cartografia dell' art.11Ter delle NTA del presente POC senza riconoscimento di capacità edificatoria alcuna e da destinare prioritariamente a dotazioni ecologiche e a infrastrutture per l'accessibilità e parcheggi;
 - ad autorizzare il trasferimento di una quota parte degli standards di verde derivati dalle trasformazioni urbanistiche della proprietà nell'area indicata con il numero 2 nella cartografia dell' art.11 Ter delle NTA del presente POC, che verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale a seguito degli accordi esplicitati al precedente punto 1.A) del presente articolo;
 - ad accettare a titolo compensativo del trasferimento dell'area di cui alla precedente alinea, un' area di superficie equivalente di proprietà della ditta attualmente ricompresa nel piano particolareggiato denominato la " Chiozza" e meglio identificata con il numero 1 nella cartografia dell' art.11Ter del presente POC;
 - ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/01 e art. 23 della LR 37/ 02, alla ditta in parola, a fronte della cessione dell'area di circa mq 2250 (lunghezza 150 metri circa e profondità di 15 metri circa) con soprastante fabbricato, posta a margine della SS. 12, in luogo del prezzo del bene verrà riconosciuto l'indice edificatorio di 0.05 mq/mq oltre la superficie complessiva (SC) del fabbricato esistente posto in fascia di rispetto stradale. Tale capacità edificatoria, a destinazione produttiva, dovrà essere collocata nelle aree di proprietà della ditta e oggetto di trasformazione urbanistica con il presente accordo;
 - la demolizione del fabbricato di cui alla precedente alinea sarà a carico dei privati da effettuarsi entro i tempi previsti dall'agenda di piano variante 01/2016;
 - alla ripermimetrazione in sede di controdeduzione al piano adottato del comparto A11.b, in attuazione e conseguenza di quanto previsto al successivo punto 1.c) e come meglio identificata nella allegata cartografia dell'art.11 Ter delle NTA del POC ;

1.c) Modifiche urbanistiche relative alle aree di proprietà della ditta "Mucciarini Sergio e Alberto"

Alle aree di proprietà della ditta " **Mucciarini Sergio e Alberto** " verrà riconosciuta una SC complessiva di 1714 mq, tale quantità si riferisce al diritto edificatorio come definito al punto 2 dell'art. 11 Ter del presente POC. La capacità edificatoria in parola, in sede di PUC, dovrà essere ubicata, previo accordi tra privati, su aree di proprietà della " Vis" e come meglio identificato nella cartografia allegata al presente accordo Allegato n. 5

Alm. Mucciarini
Alberto Mucciarini
Sergio Mucciarini
Alm. Mucciarini

4. L'Amministrazione, al fine di consentire un'attuazione coordinata dell'ambito d'intervento e fatto salvo l'esercizio del diritto di opzione di cui al precedente comma 3) s'impegna inoltre:

- a concedere il diritto di opzione ad acquistare a titolo oneroso e al prezzo determinato dall'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio, sulla quota parte delle restanti aree che l'Amministrazione acquisirà a seguito del perfezionamento del presente accordo, agli ulteriori soggetti attuatori interessati e firmatari del presente accordo;
- l'esercizio di opzione da parte dei soggetti attuatori dovrà avvenire entro 6 mesi dalla comunicazione dell'Amministrazione;
- qualora le aree non soddisfino integralmente le richieste pervenute, l'Amministrazione si riserva di assegnarle tramite apposita procedura concorsuale.

Art. 4

Obblighi dei privati contraenti o "dei soggetti attuatori" o "ditte"

1. I privati contraenti con la sottoscrizione del presente accordo si obbligano a:

1.a) Obbligazioni in merito all'assetto urbanistico comuni ai privati contraenti :

- a sottoscrivere il presente accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 ;
- ad attuare le previsioni urbanistiche in conformità agli strumenti urbanistici comunali come modificati con il presente accordo;
- a realizzare, a proprio carico, tutti gli interventi necessari alla sostenibilità ambientale e infrastrutturale degli insediamenti in parola;
- alla ripianificazione delle aree facenti parte del piano particolareggiato denominato "La Chiozza" con conferma degli indici e standards previgenti;
- alla trasformazione urbanistica delle aree urbanizzabili secondo gli indici edificatori riportati al precedente articolo 3.

1.b) Obbligazioni della ditta "MIRAGE":

La ditta "MIRAGE" si obbliga:

- a corrispondere, a titolo di perequazione urbanistica, in considerazione degli indici aggiuntivi che l'Amministrazione Comunale s'impegna a riconoscere in sede di modifica degli strumenti urbanistici comunali e meglio esplicitati nel precedente art. 3 del presente accordo, opere e cessione di aree per un controvalore di € 333.000,00 ed in particolare:
 - 1) cessione di un'area edificabile già urbanizzata di superficie di mq 8000 circa, facente parte dell'area identificata con i numeri 2 e 2a) nella cartografia dell'art.11 Ter delle NTA del presente POC di cui mq. 4.500 di Sf edificabile

Barbara Lombardi
Roberto Lombardi
Roberto Lombardi

- identificata con il colore arancione e mq. 3.500 per la localizzazione di dotazioni territoriali derivanti dall'attuazione del comparto A11.b;
- 2) cessione dell'area di circa mq 3600 identificata con il colore verde nella cartografia dell' art.11 TER del presente POC con relative mitigazioni quali opere di inserimento ambientale della nuova via Bottegone;
 - 3) progettazione, realizzazione e cessione:
 - di interventi relativi alla qualificazione di parte del sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi di particolare interesse per l'Amministrazione Comunale per un valore di 50.000,00 euro;
 - di opere di cessione e urbanizzazione accessorie aggiuntive, comprese quelle previste al precedente punto 2, da realizzarsi nell'ambito territoriale di intervento per un valore complessivo di 123.000,00 euro. Tali interventi potranno riguardare a titolo esemplificativo pubblica illuminazione, pedonale, arredo urbano ecc;
- alla progettazione e realizzazione a propria totale cura e spese del nuovo tratto di strada di Via Bottegone previa sottoscrizione di apposita convenzione ai sensi all'articolo 20 del D.Lgs. n. 50/2016;
 - alla realizzazione, nelle more della esecuzione e collaudo dell'infrastruttura di cui al precedente punto, di ogni intervento necessario ad assicurare la transitabilità dell'attuale tracciato di Via Bottegone;
 - all'acquisizione del relitto stradale per un controvalore stimato dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio ricompreso nel valore di cui al precedente art. 3 punto 1.a) e planimetricamente individuato nell'allegato 2 dell'accordo preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 03/11/2016 e derivante dalla realizzazione del nuovo tratto stradale, previo espletamento delle procedure di cui alla LR 35/1994.
 - la ditta Mirage si obbliga inoltre, qualora l'Amministrazione lo richieda, alla cessione anticipata dell'area indicata con il numero 2a) nella cartografia di POC.

1.c) Obbligazioni della ditta "VIS"

La ditta "VIS" si impegna a:

- a cedere, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/01 e 23 della LR 37/ 02, l'area con soprastante fabbricato, posta a margine della SS. 12 di circa mq 2250, della lunghezza 150 metri circa e profondità di 15 metri;
- ad accettare, in luogo del prezzo del bene, delle aree di cui al precedente alinea l'attribuzione dell'indice di 0.05 mq/mq oltre la superficie complessiva (SC) del fabbricato esistente posto in fascia di rispetto stradale;

Benvenuti
Standa
Standa
Standa

- a demolire a propria cura e spese il fabbricato di cui alla precedente alinea entro i termini previsti dall'agenda di piano a cui l'accordo accede;
- a collocare e realizzare la capacità edificatoria maturata in luogo del prezzo del bene e dalla demolizione del manufatto esistente, a destinazione produttiva nelle aree di proprietà della ditta e oggetto di trasformazione urbanistica con il presente accordo;
- a collocare e realizzare parte dello standards di verde derivati dalle trasformazioni urbanistiche della proprietà nell'area indicata con il numero 2 nella cartografia dell'art.11Ter del presente POC, che verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale a seguito degli accordi esplicitati al precedente punto 1.A) del presente articolo;
- a cedere a titolo compensativo del trasferimento dell'area di cui alla precedente alinea, un'area di superficie equivalente di proprietà della ditta attualmente ricompresa nel piano particolareggiato denominato la " Chiozza" e meglio identificata con il numero 1) nella cartografia dell' art.11Ter del presente POC;
- a definire in sede di PUC del comparto A11.b) consensualmente con la ditta Mucciarini apposite intese, finalizzate all'attuazione della capacità edificatoria della ditta medesima di mq 1714 di Sc su aree attualmente di proprietà della Vis e come meglio identificato nella cartografia Allegato n. 5
- La ditta VIS si obbliga inoltre, qualora l'Amministrazione lo richieda, alla cessione anticipata dell'area indicata con il numero 1) nella cartografia di POC, anche priva delle opere di urbanizzazione restando l'obbligo di realizzazione delle stesse in capo ai soggetti attuatori del comparto A11 b).

1.d) Obbligazioni della ditta "Mucciarini "

La ditta "Mucciarini" si impegna:

- A definire in sede di PUC del comparto A11b), consensualmente con la ditta Vis, apposite intese finalizzate all'attuazione di parte dello sviluppo insediativo della ditta Vis su aree attualmente di proprietà della ditta Mucciarini e come meglio identificato nella cartografia Allegato n. 5
- A mettere a disposizione le aree di proprietà e a costituire le necessarie servitù relative a infrastrutture a rete presenti o di nuova realizzazione sulle aree ricomprese nel POC o ad esse esterne;
- A compartecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto A11b) per la propria quota parte.

1.e) Obbligazioni e opzioni della ditta "Forgia del Frignano SPA"

- ad esercitare il diritto di opzione di cui al precedente articolo 3 entro i termini ivi riportati nel medesimo articolato;
- ad acquistare le aree opzionate di cui al precedente articolo 3 entro il 31.12.2018;

- A mettere a disposizione le aree di proprietà e costituire le necessarie servitù relative a infrastrutture a rete presenti o di nuova realizzazione sulle aree oggetto di POC o ad esse esterne;
- A partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto A11b) per la propria quota parte.

Art. 5

Condizioni di efficacia

1. Il presente accordo è efficace, ai sensi dell'art. 18, comma 3, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., dalla data di approvazione della variante degli strumenti urbanistici a cui accede;
2. l'Amministrazione Comunale si riserva in sede di approvazione della Variante di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente Accordo di pianificazione, previa obbligatoria intesa con i privati contraenti, qualora ciò dovesse risultare necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso;
3. Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Il mancato recepimento dell'accordo negli strumenti urbanistici non produce alcun tipo di indennizzo a favore dei privati contraenti.

Art. 6

Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico dei privati contraenti tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione dell'Accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, catastali, notarili, di trasferimento delle aree al Comune, fiscali, di registrazione e di trascrizioni;
2. Saranno altresì a carico dei privati contraenti tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni Pubbliche a seguito dell'Accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od oltre che si rendessero eventualmente necessarie.

Art. 7

Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nell'Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti.
2. I privati contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.Lgs.30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 8

Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. I privati contraenti si obbligano a dare attuazione alle previsioni del presente POC nel rispetto delle tempistiche di seguito riportate:
 - Alla realizzazione della nuova strada via Bottegone entro 9 mesi dall'approvazione del POC ;
 - Alla presentazione del PUC inerente il Comparto A 11a) entro **9 mesi** dall'approvazione del POC e cessione delle aree di cui all'art. 3 punto 1.a) punto 3, fatto salvo la possibilità di cessione anticipata di cui al successivo comma 3 del presente articolo;
 - Alla presentazione del PUC inerente il Comparto A11.b) entro **12 mesi** dall'approvazione del POC;
 - Entro **18 mesi** dall'approvazione del PUC del Comparto A 11.b):
 - realizzazione controstrada del Comparto A 11.b e relativi sottoservizi;
 - cessione al Comune di tutte le aree di cui al presente accordo,
 - la demolizione dei due fabbricati individuati al foglio 25 mappale 638.
2. In conformità a quanto previsto dal comma 1 del presente articolo le convenzioni urbanistiche, da sottoscrivere in sede di approvazione dei rispettivi PUC, dovranno provvedere a definire dettagliatamente le tempistiche delle cessioni previste dal presente accordo, fatto salvo quanto definito al successivo comma 3 del presente articolo.
3. Alla cessione anticipata delle aree, identificate con i numeri 2a) e 1) nella cartografia dell' art.11Ter del POC a cui l'accordo accede, su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 9

Cessione modalità ed effetti

1. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, relativamente alle aree/opere pubbliche a cura e spese del Soggetto Attuatore, decorreranno dalla data di stipula del relativo atto notarile di cessione gratuita a favore del Comune;
2. Le aree e le opere infrastrutturali saranno soggette a collaudo tecnico funzionale a cura e spese del soggetto attuatore prima della loro cessione al patrimonio comunale;
3. La consegna delle aree e opere al Comune avverrà alla data di stipula del relativo atto notarile di cessione, fatte salve le esigenze di cessione anticipate anche parziale per necessità indifferibili e urgenti e per quelle evidenziate al precedente articolo 8 comma 3;
4. I privati contraenti garantiscono la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità, nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi, o altri gravami o vincoli in genere, comunque denominati.

Art. 10

Salvaguardia dei diritti di terzi

1. Il presente Accordo viene concluso senza pregiudizio dei diritti di terzi.
2. Le previsioni condivise di assetto del territorio ritenute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse per la comunità locale risultano coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, nonché alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente.

Art. 11

Controversie

1. Tutte le controversie, che non possono essere definite in via bonaria, saranno deferite al giudizio del Giudice competente per territorio e materia e resta comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 12

Rinuncia

1. I privati contraenti dichiarano di non pretendere dal Comune nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa all'attività oggetto dell'Accordo, che non sia stata prevista dall'Accordo stesso, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del "quantum" convenuto, rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'Accordo,

Amministratore
Comune

Prodotto

Comune

Comune

astenenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere; fatto salvo quanto previsto negli "accordi tra privati" indicato nell'art.18 L.R. 20/2000 .

Art. 13

Risoluzione dell'accordo

1. L'Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli oneri previsti dallo stesso, in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata o attraverso PEC, con cui il Comune dichiara al Soggetto Attuatore che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
2. Ogni altra ipotesi di risoluzione dell'Accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile;
3. La risoluzione dell'Accordo, a qualunque titolo determinata, produrrà la decadenza, de jure e senza necessità di alcun provvedimento che non sia meramente dichiarativo, della previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.
4. In caso di risoluzione o decadenza dell'accordo le parti si impegnano a ridefinire i reciproci obblighi relativi alla messa in sicurezza della strada di via bottegone e relativi sottoservizi.

Art.14

Adempimenti fiscali e registrazione

1. Tutti gli oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dall'accordo definitivo, che nella forma della scrittura privata con autentica di firma sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla definitiva approvazione del POC, e dalle successive convenzioni urbanistiche necessarie per la realizzazione degli interventi, si intendono esclusivamente a carico del privato, ivi comprese le spese di frazionamento e cessione, registrazione e trascrizione degli atti di cessione e di registrazione delle garanzie fideiussorie prestate.
2. Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 15

Garanzie

1. L'Accordo dovrà essere garantito da apposita fideiussione che il Soggetto Attuatore si impegnerà a costituire e prestare all'atto della sottoscrizione dell'accordo definitivo mediante scrittura privata con autentica di firma entro 30 giorni dalla definitiva approvazione del POC.
2. Il valore garantito dovrà essere pari a al valore delle aree/opere da realizzare e cedere.

Baron Grand
Regista
Valdani
Amministratore
Esacchi

In particolare dovranno essere garantiti in sede di accordo:

- Per le Aree individuate nella cartografia delle NTA del presente POC con le lettere A11.a e A11.b
 - il valore delle aree e opere compensative in considerazione degli indici aggiuntivi che l'Amministrazione Comunale s'impegna a riconoscere in sede di modifica degli strumenti urbanistici comunali .
 - Per quanto concerne la modifica del tracciato di via bottegone si demanda all'apposita convenzione art. 20 del Dlgs. N. 50/2016.
- Per le aree individuate con la lettera A11.b nella cartografia e nelle NTA del presente POC il valore delle aree indicate con il numero 1 nella cartografia allegata all'ART.11 TER delle NTA del presente POC.

3. La polizza o le polizze di fideiussione dovranno essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", in quanto:

- a) il CAG rappresenta una forma di garanzia personale atipica, con la quale, nell'ambito di un rapporto negoziale che vede contrapposti un debitore e un creditore, un terzo si impegna, nei confronti del creditore, ad eseguire una determinata prestazione, nell'eventualità che il debitore non adempia al contratto principale;
- b) nel CAG il garante si obbliga a pagare una determinata somma, oggetto della prestazione di garanzia, nel caso in cui il debitore non adempia esattamente l'obbligazione principale;
- c) il CAG è caratterizzato dal fatto che il garante si impegna a pagare il creditore a semplice richiesta a seguito di semplice dichiarazione del creditore dell'inadempimento del debitore;
- d) il carattere essenziale del CAG è di essere autonomo rispetto all'obbligazione del debitore principale, mancando quel vincolo di accessorietà tra le due obbligazioni che è invece presente nel contratto di fideiussione, ove il fideiussore può opporre al creditore tutte le eccezioni che spettano al debitore principale;
- e) la funzione economico-sociale del contratto autonomo di garanzia è quella di garantire il pagamento immediato al creditore in attesa che via sia la successiva chiarificazione del rapporto tra creditore e debitore principale.

In tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono seguito specificate:

- e.1) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;

Manfredi
Manfredi
Manfredi
Manfredi

- e.2) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
- e.3) impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
- e.4) svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- e.5) per ogni inadempimento contrattuale, la ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;
- e.6) l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Pavullo nel Frignano da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;
- e.7) dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti.
4. A non estinguere, in caso di trasferimento degli obblighi assunti con il presente accordo, le garanzie prestate dal Soggetto Attuatore, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione precedenti. Il trasferimento al nuovo soggetto degli obblighi assunti con il presente accordo si intende pertanto perfezionato solo a seguito dell'acquisizione delle nuove garanzie ed il conseguente svincolo delle precedenti.

Art. 16

Norme finali.

1. I privati contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.Lgs.30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.
2. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale).
3. Resta facoltà dei Soggetti Attuatori la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dal presente accordo, da conferirsi nelle forme di legge, che diverrà efficace per il Comune dalla data della sua comunicazione.
4. L'Amministrazione Comunale e la ditta Mirage prendono atto e accettano espressamente i valori della perequazione urbanistica, le cessioni e opere contenuti nel presente accordo come determinati dall'Agenzia dell'Entrate sezione Territorio.
5. Qualora non sia possibile dare attuazione integralmente alle previsioni urbanistiche del presente accordo, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di consentire l'attuazione, anche parziale del presente accordo per la parte riferita al comparto A11a) a cui è subordinata la realizzazione del nuovo tratto di strada di Via Bottegone.

Art. 17

Allegati

1. Norme
2. Valsat
3. Studio fattibilità via Bottegone
4. Relitto stradale da alienare
5. Cartografia VIS – Mucciarini – Forgia

Letto, approvato e sottoscritto.

La Ditta "MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A."

La Ditta "VIS HYDRAULICS S.R.L."

La "Ditta" MUCCIARINI ALBERTO – MUCCIARINI SERGIO

DITTA "FORGIA DEL FRIGANO SPA "

Il "COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO"

**ART.11 TER - COMPARTI A11.A E A11.B PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI
NELL'AMBITO ASP2.9 – ASP2.10 – MADONNA DE' BALDACCINI E ASP1_S
- AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO
SOVRACOMUNALE**

1. Il POC individua due comparti correlati che costituiscono attuazione in parte dell'ambito di nuovo insediamento produttivo individuato dal PSC con la sigla ASP2.9, in parte di una porzione dell'ambito di nuovo insediamento produttivo Individuato dal PSC con la sigla ASP2.10, in parte riorganizzazione e riqualificazione di un ambito specializzato per attività produttive già oggetto di pianificazione attuativa vigente non completato nell'attuazione del programma edilizio (all'interno di tale comparto sono state sino ad oggi realizzate solo alcune opere di urbanizzazione) e realizzazione di un paio di lotti di completamento. Gli interventi sono finalizzati a permettere l'ampliamento di una attività già insediata nell'area e il trasferimento con ampliamento di un'altra attività produttiva già presente nel territorio comunale.
2. **Modalità di attuazione e prescrizioni generali**

L'area interessata ha una estensione di circa mq 156.800 e si attua attraverso due distinti Progetti unitari convenzionati, il cui perimetro è individuato nell'allegata planimetria. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante.

Vincoli temporali

Come concordato fra le parti nel sopracitato accordo, a partire dalla data di adozione del presente POC decade la validità del vigente Piano Particolareggiato denominato "Chiozza" approvato con delibera C. C. n. 71 del 07/05/1998, pertanto non sono più attuabili le relative previsioni edificatorie.

Qualsiasi intervento edificatorio in queste aree, compresi gli eventuali interventi anticipatori di cui al successivo punto 9, è subordinato all'avvenuta realizzazione del nuovo tracciato di via Bottegone, come indicato di massima nello schema allegato, a modifica del tracciato attuale, In attuazione ai contenuti dell'Accordo Pubblico Privato di cui alla Delibera n.107 del 03.11.2016.

L'approvazione del PUC2 è inoltre subordinata all'avvenuta approvazione del PUC1.

Diritti edificatori

Relativamente alle porzioni dell'Ambito ASP.2.9 e ASP2.10, per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si fa riferimento al caso C1 di cui alla tabella riportata all'art.1, ossia $IP=0,25$ mq/mq. L'indice ridotto, pari a $IP=0,08$ mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC. Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo relativo a tali porzioni, da verificare in sede di predisposizione di PUC in relazione agli effettivi vincoli di inedificabilità presenti, risulta indicativamente pari a: 24.000 mq di Sc circa.

Per le porzioni già oggetto del P.P. Chiozza viene confermato un diritto edificatorio pari all'edificabilità prevista nel P.P stesso, ossia mq. 17.465 di Sc (trattandosi di

Boveri
 G. Amb. Legger
 P. M.
 A. M.
 P. M.
 P. M.

destinazione di tipo produttivo si conviene una conversione equivalente della Su utilizzata nel P.P. convenzionato).

3. **Prescrizioni particolari**

Prescrizioni per il comparto A11.a

L'elaborazione del PUC dovrà essere estesa, oltre che alle aree individuate nella planimetria allegata come Comparto A11.a, anche alle aree ricadenti nel comparto A10 (di cui all'art.11bis del POC approvato con delibera del C.C. n. 14 del 2/04/2016), nonché alle aree della medesima proprietà nell'adiacente ambito urbano consolidato. Ferma restando la potenzialità edificatoria complessiva, e le relative dotazioni prescritte, come definite dal RUE per gli ambiti produttivi consolidati, dall'art.11bis del POC per le aree del comparto A10, e dal presente articolo per il Comparto A11.a, il PUC potrà ridefinire la distribuzione di tale potenzialità edificatoria relative dotazioni e andrà verificato il rispetto dei relativi parametri, anche prevedendo trasferimenti tra i diversi ambiti.

L'area identificata con il numero 2 nella planimetria allegata dovrà essere ceduta alla Amministrazione comunale. In tale area, il PUC dovrà prevedere:

- la realizzazione in toto o in parte della dotazione di verde pubblico connessa agli interventi previsti dal PUC;
- la localizzazione di una parte della dotazione di verde pubblico prescritta per l'attuazione del Comparto A11.b, per la quota parte (indicativamente pari a circa 3.500 mq) corrispondente all'estensione dell'area identificata con il numero 1 nella planimetria allegata (di cui è prescritta la cessione alla Amministrazione Comunale);
- una quota di superficie fondiaria edificabile, per circa mq. 4.500 che dovrà essere urbanizzata e ceduta gratuitamente al Comune, da collocarsi nell'area indicata con il colore arancione e la lettera 2a nella allegata planimetria di dettaglio, in adiacenza e ad ampliamento dell'edificazione da prevedersi nella suddetta area individuata con il numero 1 nella planimetria allegata.

Si richiamano altresì gli ulteriori impegni di cui all'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante in merito a:

- la cessione di un' area di circa mq 3.600, evidenziata in verde nella allegata planimetria di dettaglio, con relative mitigazioni del nuovo tracciato di via Bottegone;
- la progettazione, realizzazione e cessione degli interventi relativi alla qualificazione di parte del sistema delle aree verdi o di altre aree per attrezzature e spazi collettivi individuati dall'Amministrazione Comunale;
- la progettazione, realizzazione e cessione delle altre opere di urbanizzazione accessorie aggiuntive, da realizzarsi nell'ambito territoriale di intervento.

Prescrizioni per il Comparto A11.b

Il PUC deve prevedere:

- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area identificata con il numero 1 nella planimetria allegata, in forma di lotti edificabili ed urbanizzati a

Alfonso Mammola
Luigi
Giuseppe
Domenico

carico dei soggetti attuatori del comparto, a compensazione del trasferimento della equivalente superficie di standard a verde nella adiacente area identificata con il numero 2 precedentemente descritta;

- la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale dell'area indicata con il numero 3 nello schema allegato e posta lungo la SS12, finalizzata all'ampliamento della infrastruttura stradale. L'area corrisponde ad una fascia di profondità di 15 metri all'interno dei mappali 636 - 637 - 638 del Foglio 25.
- la demolizione, a carico della proprietà, dei due fabbricati individuati al foglio 25 mappale 638.
- la sistemazione dell'area individuata con il n. 4 (che non matura alcuna capacità edificatoria in quanto ricadente in ambito rurale), destinandola esclusivamente a dotazioni ecologiche e ad infrastrutture per l'accessibilità e a parcheggi).
- un progetto maggiormente dettagliato dell'intersezione stradale con la Nuova Via Bottegone;
- la restante parte dei mappali 101 e 102 del Fg.25 facenti parte dell'ambito non compresa nell'area d'intervento proposta, è da ritenersi una ridefinizione compiuta dell'ANS 2.10 (parte) e non potrà essere attuata nei successivi POC.

4. Parametri progettuali

Comparto A11.a (Mirage Granito Ceramico SPA)

- $Sc_{max} = 37.550$ mq circa; tale quantità comprende il Diritto Edificatorio come definito al punto 2 pari indicativamente a 28.450 di Sc (di cui 8.850 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e dagli ambiti consolidati e 19.600 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), nonché una quota di edificabilità aggiuntiva necessaria al soddisfacimento delle esigenze di sviluppo produttivo concordate, a fronte della quale sono previsti le cessioni e gli impegni specificati al precedente punto 3.
- SP min: il 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 15% ST negli ambiti di nuovo insediamento;
Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano.
Nelle altre aree di tipo consolidato valgono le norme del RUE approvato.
Nella tabella allegata n°2 vengono riportati gli standard previsti.

Manfredi
Aliperti
Leopoldo
Piacani

Comparto A11.b (Vis hydraulics SRL e altri)

- Sc max = 15.892 mq (comprendente mq. 15.030 quale Diritto Edificatorio come definito al punto 2 (di cui 10.650 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e 4.380 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), + mq. 112 a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area individuata con il n.3 + mq 750 corrispondenti alla Sc degli edifici censiti al catasto esistenti al foglio 25 mappale 638, da demolire).

Totale 216 mq di SC del Comparto (DE del mappale 139) possono essere traslati all'interno dell'area indicata con il colore arancione e la lettera 2a e quella indicata con il numero 1 nella allegata planimetria di dettaglio, qualora il soggetto attuatore acquistasse i lotti di proprietà comunale.

- SP min: il 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 15% ST negli ambiti di nuovo insediamento e nell'ambito identificato con il n°4.

Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano.

Nella tabella allegata n° 2 vengono riportati gli standard previsti.

Nelle porzioni n.1 e n. 2a ceduti alla Amministrazione va prevista una ulteriore potenzialità edificatoria, attuabile per intervento edilizio diretto, pari a:

- SC max = 4.500 mq.
- La SC max complessiva attuabile all'interno del comparto risulta pari a circa 57.942 mq come da tabella allegata n°2.

5. Usi ammissibili

Funzioni produttive: c1, c3. Funzioni non produttive compatibili (b5, b6, f1, f2, f3, f4 e f5): max 30%.

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

6. Monetizzazioni

Monetizzazione max 30%.

Boveri Guardia
Reg. Plan. - Alleanza - F. Mura
Alleanza

7. Sostenibilità ambientale della trasformazione

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat, alla relazione geologica e allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza.

Per l'attuazione dei Comparti A11a e A11b si devono perseguire i requisiti e le prestazioni di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

8. Tempi di attuazione

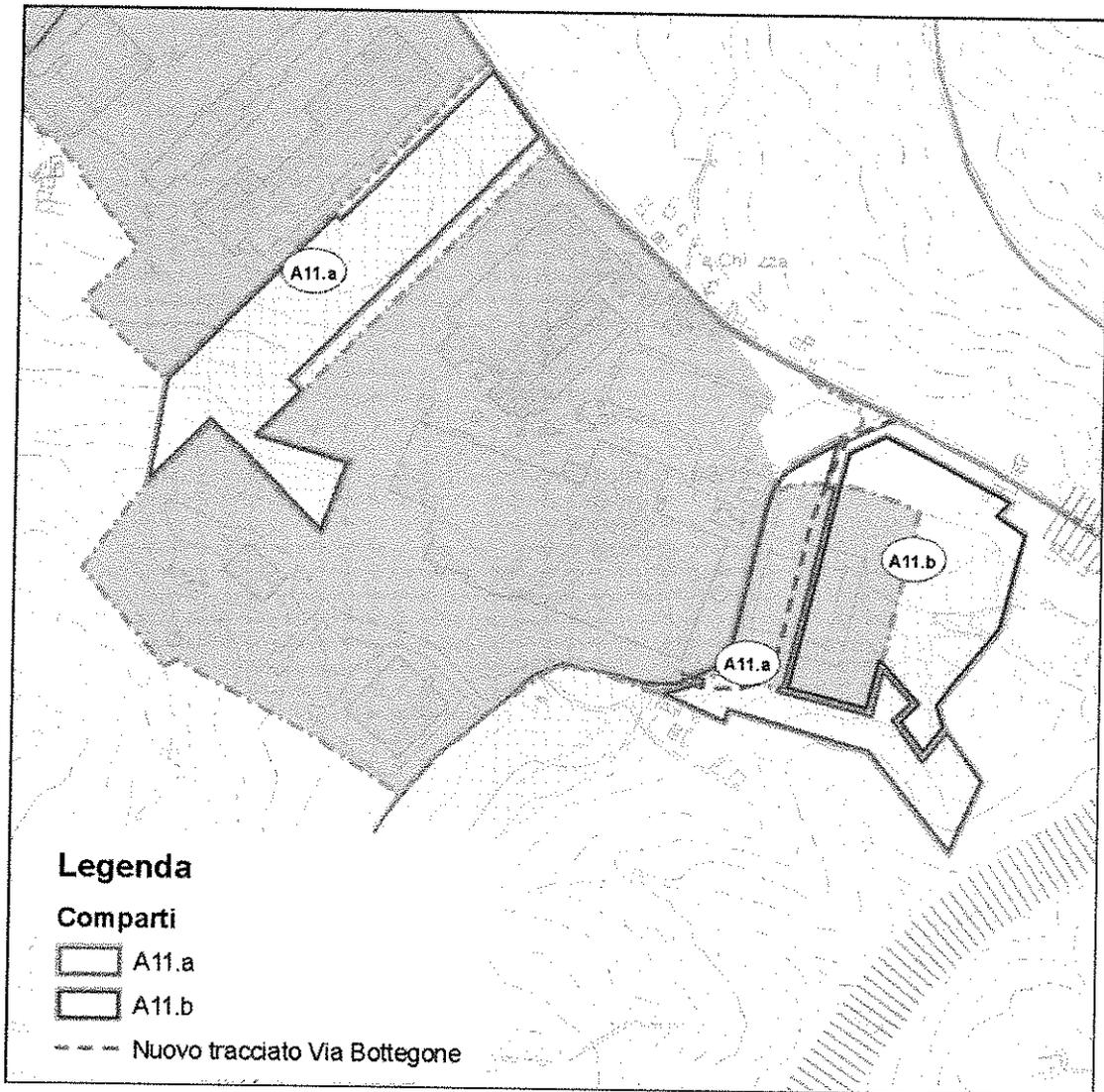
Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 allegato alla presente Variante.

9. Disposizione transitoria

In attesa della elaborazione del PUC1, sulla porzione identificata con il numero 5 nella planimetria allegata sarà possibile realizzare per intervento diretto, le quote di edificabilità (e le relative dotazioni) attuabili già ai sensi della pianificazione previgente. L'eventuale attuazione, in via transitoria, di tali interventi non dovrà comunque prevedere l'utilizzo della potenzialità edificatoria prevista dalla presente scheda.

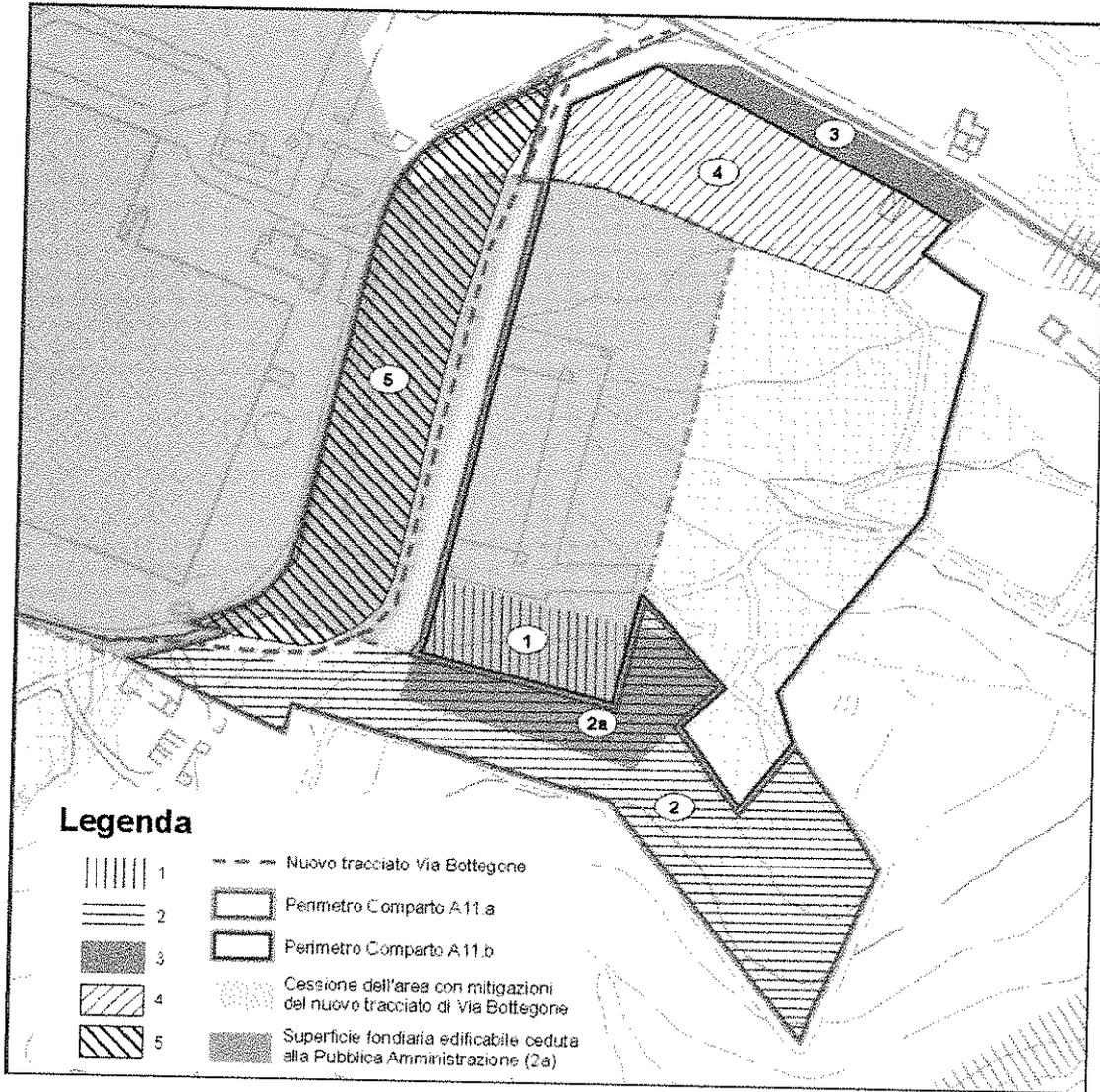
Tabella Allegata n°2

		ST	DE da P.P. (Indice 0,50)	DE da ANS (Indice= 0,25 se prev.)	DE da ANS (Indice= 0,08 se prev.)	DE da RUE	Totale DE	SC prevista	Totale Sc	Standard V	Standard P	Monetizza zione	Perequa zione
Comparto A11.a	Ex P.P. Chiozza	14.893	6.815					6.815		2.111	1.400		9.096
	Ambiti PSC	78.435		19.609				27.452		7.844	3.922		
	Estens. Ambiti PSC	3.579		0			28.452	1.253	37.548	358	179		
	Aree cons. e sdeman.	3.688				2.028		2.028		0	304		
Totale Comparto A11.a		100.595					28.452		37.548	10.312	5.805	max 30%	9.096
Comparto A11.b	Ex P.P. Chiozza	22.620	10.650					10.650		3.301	2.189		0
	Ambiti PSC	23.355		3.694	686		15.030	4.380	15.030	2.336	1.168		
	Dotazioni Eco.	10.230		0				0		1.023	512		
	Sc. da cessioni								862				
Totale Comparto A11.b		56.205					15.030		15.892	6.659	3.868	max 30%	0
INTERV. DIRETTO COMUNE									4.500				
Totale Comparto A11a / A11.b		156.800							57.941	16.972	9.673		9.096



Allegato con individuazione perimetro dei due Comparti.

Bacini: Grande / Pegli / Duvon / Amun / Grand



Amministratore

Leggibile

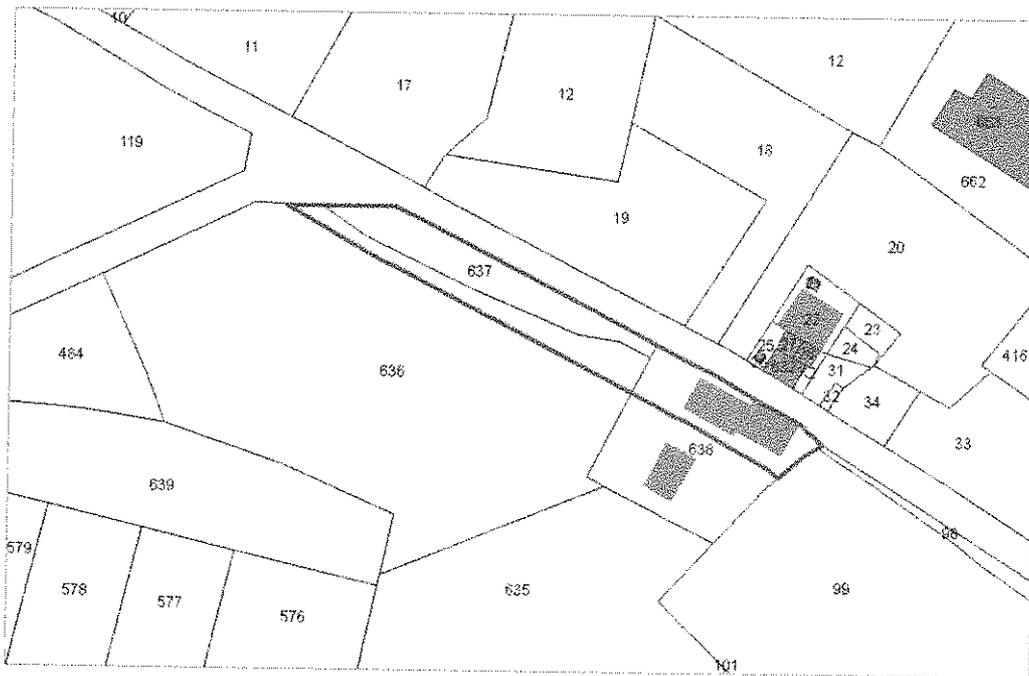
Quanto

INTERVENTI TIPO D

ART.33 – INTERVENTI SOGGETTI A PREVISIONE DI ESPROPRIO (OMISSIS)

ART.33BIS – INTERVENTI SOGGETTI A PREVISIONE DI ESPROPRIO

1. Il POC individua un'area da assoggettare ad esproprio, per la realizzazione di un'opera di allargamento della sede stradale necessaria al fine di migliorare la sicurezza di Via Giardini in corrispondenza della rotatoria;
2. E' prevista la cessione all'Amministrazione Comunale di una fascia di 15 metri di profondità all'interno dei mappali 636 - 637 - 638 del Foglio 25 lungo Via Giardini, per eventuali interventi migliorativi dell'asse stradale.



*Amministratore
Comune*

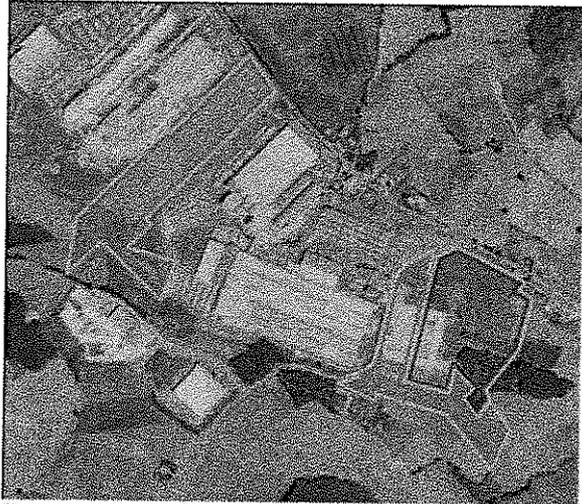
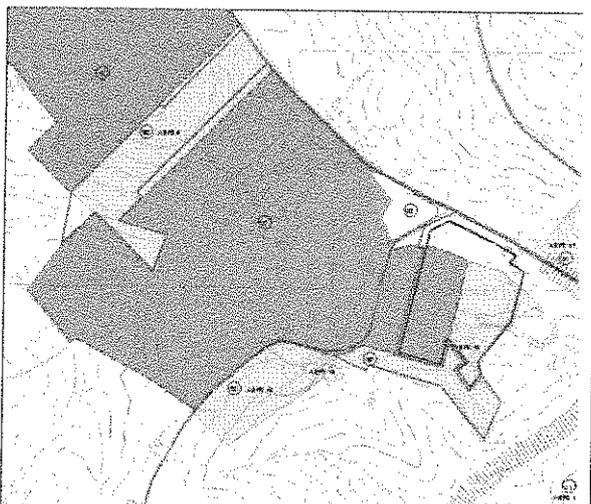
*Amministratore
Comune*

*Bauer
Comune*

COMPARTI A11.A E A11.B PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ASP2.9 – ASP2.10 – MADONNA DE' BALDACCINI E ASP1_S - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Comparto A11a e A11.B	Madonna dei Baldaccini
ASP2.10 ASP1_S ASP2.09	e Ambiti di potenziale espansione per attività produttive a conferma di previsioni pre-vigenti e Ambiti Specializzati per attività produttive consolidati

Inquadramento Territoriale e Parametri Urbanistici

 <p>Foto aerea (1:15.000)</p>	 <p>Stralcio Tavola 1 PSC (1:15.000)</p>
---	---

Localizzazione-inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	e L'ambito si sviluppa a Madonna di Baldaccini ad ovest della statale estense.
Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	e Area industriale interna al polo produttivo sovracomunale n°6 di Madonna dei Baldaccini – Serramazzone in adiacenza al limite del territorio urbanizzato Obiettivi specifici: Fornire risposta alla necessità di attività già presenti nel Comune di Pavullo di ampliarsi, prevedendo una localizzazione all'interno del polo di Sant'Antonio e limitando così, la dispersione insediativa e alla realizzazione di un paio di lotti di completamento.

Amministratore
 Comune di Pavullo
 Poveri Gualdi

<p>Parametri urbanistici e destinazioni d'uso</p>	<p>Parametri urbanistici:</p> <p><u>Comparto A11.a (Mirage Granito Ceramico SPA)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sc max = 37.550 mq; Tale quantità comprende il Diritto Edificatorio come definito al punto 2 delle NTA pari indicativamente a 28.450 di Sc (di cui 8.850 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e dagli ambiti consolidati e 19.600 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), nonché una quota di edificabilità aggiuntiva necessaria al soddisfacimento delle esigenze di sviluppo produttivo concordate, a fronte della quale sono previsti le cessioni e gli impegni specificati punto 3 delle NTA. - SP min: il 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile. - NP max = 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici. - Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 15% ST negli ambiti di nuovo insediamento; <p>Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano.</p> <p>Nelle altre aree di tipo consolidato valgono le norme del RUE approvato.</p> <p>Nella tabella allegata vengono riportati gli standard previsti.</p> <p><u>Comparto A11.b (Vis hydraulics SRL e altri)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Sc max = 15892 mq (comprendente mq. 15.030 quale Diritto Edificatorio come definito al punto 2 (di cui 10.650 di Sc derivante dal P.P. Chiozza e 4.380 di Sc matura negli ambiti di nuovo insediamento), + mq. 112 a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area individuata con il n.3 + mq 750 corrispondenti alla Sc degli edifici censiti al catasto esistenti al foglio 25 mappale 638, da demolire).</u> <p>Totale 216 mq di SC del Comparto(DE del mappale 139) possono essere traslati all'interno dell'area indicata con il</p>
---	--

Pavesi Grande
 Leggeri
 Pavesi
 Pavesi

colore arancione e la lettera 2a e quella indicata con il numero 1 nella allegata planimetria di dettaglio, qualora il soggetto attuatore acquistasse i lotti di proprietà comunale.

- SP min: il 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra elevabile per funzioni di tipo terziario quali uffici.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 15% ST negli ambiti di nuovo insediamento e nell'ambito identificato con il n°4 planimetria allegata delle NTA;

Negli ambiti già oggetto di precedente pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato Chiozza) valgono gli standard già previsti dal piano.

Nelle porzioni n.1 e n. 2a (individuati nella planimetria allegata alle NTA) ceduti alla Amministrazione va prevista una ulteriore potenzialità edificatoria, attuabile per intervento edilizio diretto, pari a:

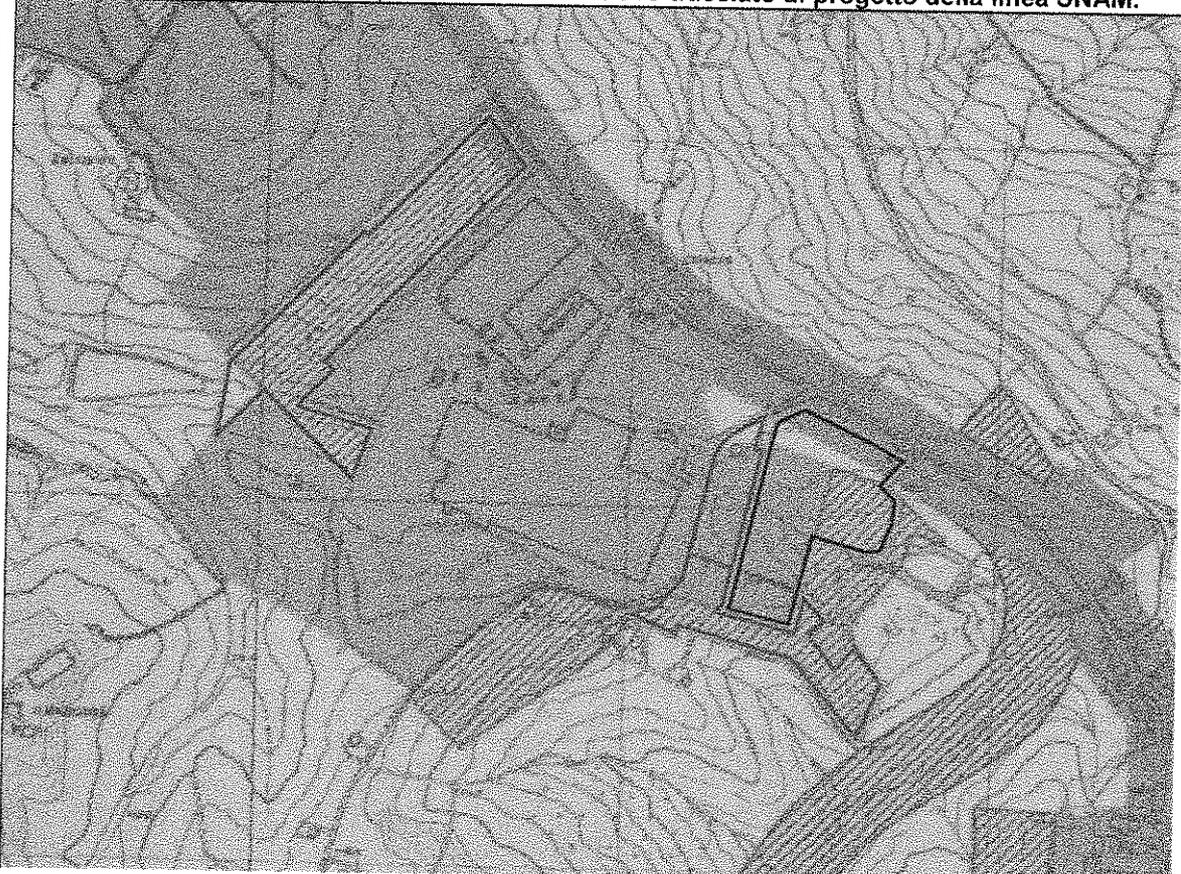
- SC max = 4.500 mq

La SC max complessiva attuabile all'interno del comparto risulta pari a circa 57.942 mq

Destinazioni d'uso:

- Funzioni produttive: c1, c3. Funzioni non produttive compatibili (b5, b6, f1, f2, f3, f4 e f5): max 30%.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

Al Murru
D. Mura
P. G. G. G.
P. G. G. G.

Principali rispetti delle infrastrutture	
INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO	L'area non interferisce con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti)
RISPETTI INFRASTRUTTURALI	L'area non ricade nel Rispetto stradale
ALTRI VINCOLI	L'area interferisce con il Tracciato metanodotti sia nella porzione a sud-ovest del comparto individuato sia nella parte nord (art.3.4.3 RUE). È in corso un progetto di spostamento dei vincoli (lungo il confine nord della proprietà, all'interno della proprietà stessa). Questo spostamento modificherà le aree di edificabilità senza ulteriori modifiche al Piano. Nella Tavola dei Vincoli è stato inserito il nuovo tracciato di progetto della linea SNAM.
	
CRITICITA' ACUSTICHE	Area di classe acustica V e V di progetto prevalentemente industriale,

Valutazione impatti e mitigazioni

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art.2 delle NTA, alla relazione geologica, al sistema idraulico e idrogeologico e allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza.

Per l'attuazione dei Comparti A11a e A11b si devono perseguire i requisiti e le prestazioni di un' Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

Oltre al rispetto di tutte le norme del PSC e di tutti i vincoli, l'attuazione risulta condizionata alle

Amun...
 ...
 ...
 ...

	<p>acque meno pregiate. Il recapito per le acque nere è il collettore di rete mista esistente via Bottegone</p>	<p>percorso delle acque bianche;</p> <ul style="list-style-type: none"> - smaltimento delle acque provenienti da superfici non contaminate (tetti) tramite idoneo sistema di drenaggio nel sottosuolo; - prevedere sistemi di laminazione, anche mediante il sovradimensionamento delle nuove reti, al fine di assicurare una limitazione delle portate immesse nel reticolo di valle che dovranno essere sottoposti al parere dell'Ente Gestore SII; - I nuovi insediamenti dovranno garantire la migliore gestione delle acque nel processo produttivo e di recupero; - In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio. - E' prevista l'immissione delle acque bianche (seconda pioggia) direttamente nel fosso della Paratola per la zona a nord, mentre per la parte a sud, in acque superficiali (Fosso Bortolucci), attraverso assi fognari che se necessario potranno essere sovradimensionati per agire contemporaneamente da veicolo per i flussi idrici e da vera e propria vasca di laminazione. E' necessario contestualmente acquisire il parere delle autorità competenti (privati o pubblici) per lo scarico delle acque bianche nei corpi idrici superficiali (fosso della Parantola e fosso Bortolucci). - Venga garantita la raccolta il convogliamento, il trattamento, degli scarichi idrici prima dell'immissione nel corpo
--	--	--

Boveri Guido
 Stefan
 M...
 M...

			<p>receptore,</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla popolazione del futuro insediamento venga garantita la dotazione idropotabile, senza che si verifichino fenomeni di "furto "da insediamenti limitrofi"; - tutte le opere di collegamento alla rete esistente gestita da Hera sono a carico del comparto e dovranno adottare tutte le prescrizioni standard per le fognature previste da Hera in sede di acquisizione parere per l'approvazione dei progetti esecutivi - La parte ovest del comparto A11.a (a ovest di località La Chiozza) dovrà essere allacciata alla distributrice ACC 150 di via Giardini Nord, alimentata dal serbatoio Madonna Baldaccini; - La parte est del comparto A11.a dovrà essere allacciata alla distributrice ACC 100 di via Bottegone, alimentata dal serbatoio Casa Bortolucci Nuovo; - Il comparto A11.b dovrà essere allacciato alla distributrice PE 63 di via Giardini Nord, alimentata dal serbatoio Madonna Baldaccini. <p>Se fosse necessario allacciare alla condotta di via Giardini Nord entrambi i comparti ai punti 2 e 3, sarebbe necessario prevedere il potenziamento di tutto il tratto PE 50/63, per una lunghezza di circa 300 m.</p>
Biodiversità/ Paesaggio	-+	<p>La realizzazione dell'area comporta l'inserimento in un paesaggio già compromesso dalla presenza di edifici produttivi.</p> <p>L'area A11.b interferisce con il Sistema forestale boschivo (vincolo paesaggistico art. 142 let. g D.Lgs. 42/2004 e art.21 PTCP)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di parcheggi alberati. - Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale a sud dell'ambito ASP2.10 - Realizzazione di mitigazioni ambientali per l'inserimento della nuova via Bottegone - Conferire all'area interessata dal sistema forestale finalità di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica;

AMMUNICAZIONE

[Signature]

Banco Grande

			<p>- La realizzazione di opere di delimitazione delle aree di proprietà interessate dalle limitazioni di cui al D.Lgs. n.42/04, ove necessario, dovranno essere realizzata in siepe viva o in rete metallica inglobata nella siepe oppure in staccionate in legno e non è ammesso il cordolo di base.</p>
Consumi e rifiuti		La realizzazione dell'area a destinazione produttiva comporta un incremento della produzione di rifiuti, anche di tipo speciale.	<p>Gli eventuali rifiuti speciali e/o quelli ordinari dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori, recuperatori, smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.</p> <p>Venga garantita la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti,</p>
Suolo/Sottosuolo	-+	La realizzazione delle due aree potrà ingenerare incremento di aree impermeabilizzate. Dovranno essere verificate le eventuali contaminazioni dovute alla produzione della ceramica.	<p>Si dovrà prevedere modalità realizzative dell'area sosta evitando superfici impermeabilizzate (uso di pavimentazioni drenanti ad inerbimento elevato) ad eccezione della viabilità di accesso.</p> <p>Minimizzazione delle superfici impermeabili mediante l'utilizzo di materiali drenanti;</p> <p>In sede di PUC1 dovrà essere verificato lo stato dei suoli particolarmente sulle aree già ad uso industriale coinvolte nelle nuove sistemazioni, ed eventualmente provvedere alle bonifiche necessarie.</p>
Energia/Effetto serra	-+	La realizzazione dell'area a destinazione produttiva comporta un incremento dei consumi energetici, correlato principalmente agli impianti di riscaldamento e condizionamento oltre che ai sistemi di illuminazione.	<p>Incentivare in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni in modo da ridurre le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa;</p> <p>realizzare impianti di pubblica illuminazione con lampade a basso consumo (LED) a lunga durata.</p> <p>La popolazione del futuro insediamento non sia esposta a valori di CEM derivati da linee e cabine elettriche, SRB, impianti per emittenza radio televisiva</p>

Almuni Standa

[Signature]

Rosari Quare

			superiori a quelli previsti dal DPCM 08.07.2003.
Rumore	-+	La realizzazione di nuove attività produttive potrebbe determinare impatti negativi sulla componente rumore, si evidenzia comunque che l'area si colloca in continuità con il polo produttivo esistente.	Si rinvia allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza. I progetti esecutivi dei due comparti dovranno essere documentati da apposita relazione di impatto acustico che attesti il rispetto dei limiti di immissione assoluti in riferimento alla zonizzazione acustica comunale, e dei limiti di immissione differenziali presso i recettori sensibili individuati

M. M. M. M.

Indicatori per il monitoraggio								
Componente	N	Indicatore	Unità di misura	Stato attuale	Obiettivo POC	Monitoraggio	Fonte	
Acqua	1a	Laminazione	Mc/ha	NO	NO	NO	-	
	1b	Sistema fognario	Reti separate	0	SI	SI	PUC	
Aria	Emissioni Inquinanti	2	Vedi Indicatore 6a	Km	NO	NO	-	
	Emissioni Climalteranti	3	Classe energetica edifici	Categoria	0	NO	-	
Suolo/Sottosuolo	4	Percentuale di superficie urbanizzata	%	0%	2,08%	SI	Comune	
Biodiversità	5	Rete ecologica attuata	N°	NO	NO	NO	-	
Mobilità	6a	Piste ciclabili/Percorsi pedonali	Km	0	NO	NO	-	
	6b	Intersezioni Razionalizzate	N°	NO	NO	NO	-	
Rumore/ Acustica	7	Percentuale superfici interessate da classi acustiche	%	100%	100%	SI	Comune	
Rifiuti	8	Raccolta differenziata	Ab. serviti	NO	SI	SI	Demandato PUC	
Energia/ Elettromagnetismo	Esposizione elettromagnetismo	9b	Popolazione esposta	N°interventi	NO	NO	NO	-
Paesaggio	Beni architettonici	10a	Interferenza	N°	NO	NO	NO	-

Paesaggio: G. G. G. G.

gio urbano	ici		Beni architettonici				
	Dotazioni di verde	10b	Superficie verde pubblico	mq	NO	NO	NO
			Previsione viali alberati	ml	NO	NO	NO
Sintesi							
Impatti connessi principalmente al consumo di suolo libero e da aumento dei consumi ed emissioni. Mitigazioni per ridurre gli impatti di cui sopra.							

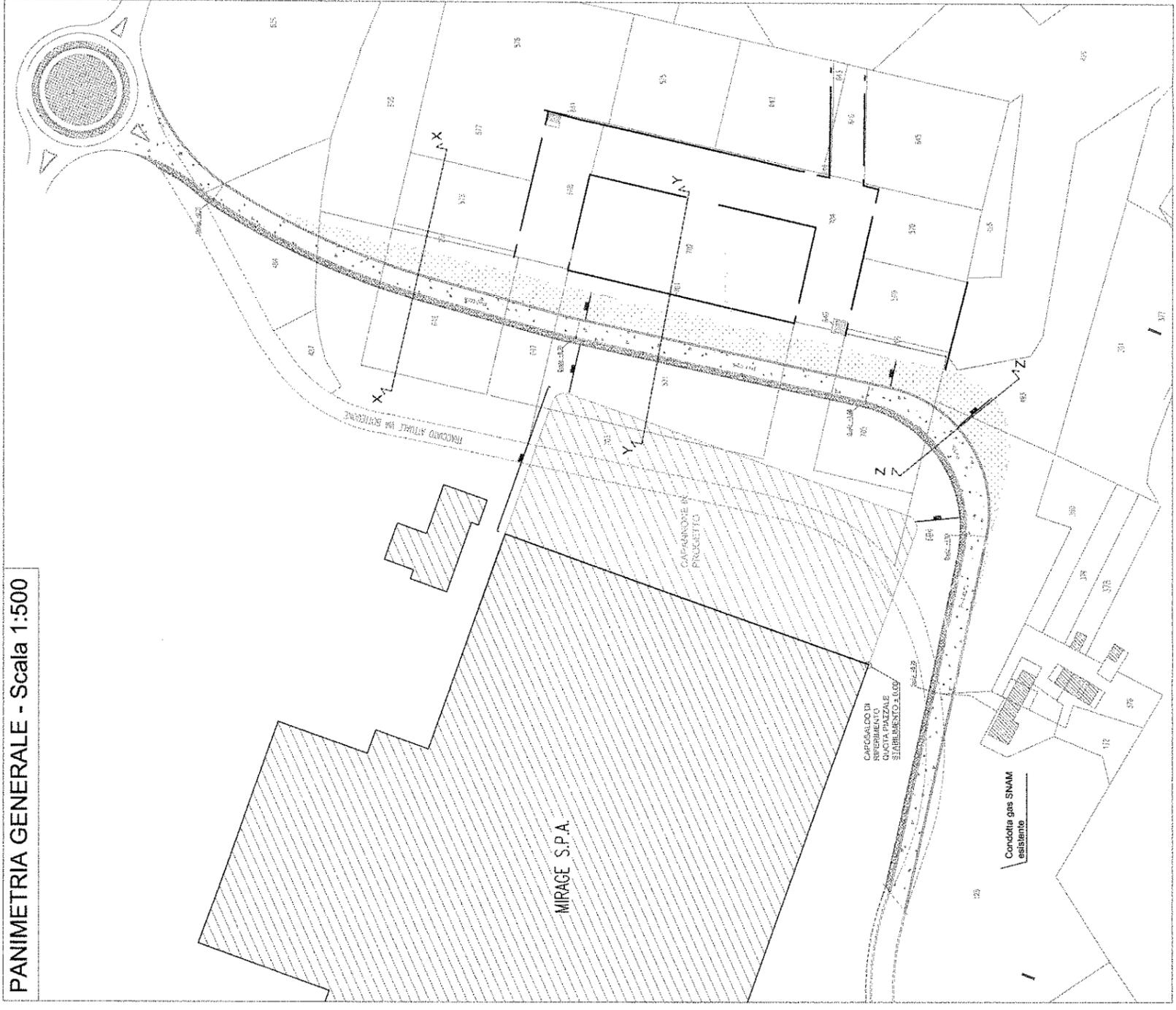
M. M. M. M.

P. P. P. P.

Bacchi G. amb.

ALLEGATO 3

PANIMETRIA GENERALE - Scala 1:500



ALLEGATO 4

— "Relitto stradale" via Bottegone da cedere
- - - - - Nuovo tracciato via Bottegone

LEGENDA

Paolo
Paolo
Paolo



Handwritten signatures and notes:
P. Giardini
P. Mucciarini
P. Mucciarini

