



Comune di  
**Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

# POC

Piano Operativo Comunale  
L.R. 20/2000

## ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

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 (POC) 2015 – 2020 RISOLUZIONE ACCORDO DI  
PIANIFICAZIONE art. 18 L. Reg. 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/1990 recepito con  
Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005

ANS 1.8

ADOTTATO: Delibera di C.C. N. .... del .....

COO. FIN. S.r.l.  
Via Giardini Sud n. 22  
41026 PAVULLO NEL FRIGNANO  
Parma - Tel. 02109360388

**APPROVATO: Delibera di C.C. N. .... del .....**

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) 2015 – 2020 - ANS 1.8  
RISOLUZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE art. 18 L. Reg. 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/1990 recepito con Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005**

**Tra**

Il **COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO**, (C.F. 00223910365), con sede legale in Piazza Montecuccoli n. 1, rappresentato da ..... nato/a a ..... il .../.../....., in qualità di ..... del Comune di Pavullo nel Frignano, domiciliato/a per la sua carica presso la sede Municipale, il quale dichiara di intervenire nel presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché ai sensi dell'art. 28 dello Statuto comunale e del .....

**e**

Il Sig. **VANDELLI ADRIANO** (C.F. VNDDRN56D23G393O), nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 23.04.1956 ed ivi residente in Via Coscogno n° 78, il quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Società COO.FIN. s.r.l. con sede in Pavullo nel Frignano (Mo), in Via Giardini Sud, n.52, Codice Fiscale e Piva 02109360368

Premesso che:

- a) che l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di C.C. n. 117 del 30.09.2002, ha adottato variante specifica al piano regolatore comunale (P.R.G.) ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 47/78 e art. 41 della L.R. n. 20/2000, successivamente approvata dalla Provincia di Modena con deliberazione di Giunta Provinciale n. 288 del 15.07.2003;
- b) a detta variante accede un accordo di pianificazione che l'Amministrazione comunale ha sottoscritto con la Soc. Coo.Fin s.r.l che prevedeva:
  1. l'impegno dell'Amministrazione Comunale:

- alla modifica della destinazione urbanistica dell'area identificata in catasto al Fg. 84 mappale 437, di proprietà della Soc. Coo.fin S.r.l., da zona di completamento B1 (con indice di 0,40) a zona di completamento B3 (con indice di 0,85);
- alla cessione alla società gratuitamente il relitto stradale derivante dalla sdemanializzazione della strada denominata "Cà di Tognino"

2. l'impegno della Società Coo.Fin:

- a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un'area di superficie complessiva di circa mq 6.000, identificata in catasto al Fg. 84 mappale 437 (parte);
  - a finanziare e realizzare le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, consistenti in idonea viabilità di accesso e archeggio pubblico relativo all'intervento residenziale, con esclusione delle opere a diretto servizio degli insediamenti e da prevedere nel piano particolareggiato attuativo;
- c) che successivamente all'intervenuta efficacia di detto accordo, nel corso dell'elaborazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica previsti dalla legislazione regionale vigente, sviluppati dall'Amministrazione Comunale, nonché sulla scorta delle analisi sull'andamento demografico e della popolazione scolastica elaborata dall'Amministrazione Provinciale di Modena e dai competenti Servizi Comunali, è emerso un fabbisogno di strutture destinate all'edilizia scolastica;
- d) che in seguito a tali circostanze l'Amministrazione Comunale ha ritenuto indispensabile effettuare un'ulteriore approfondita e attenta analisi territoriale al fine individuare una diversa possibile ubicazione di una struttura da adibire a polo scolastico, adeguatamente dimensionata in relazione alle esigenze evidenziate;
- e) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 29.03.2007 si è concluso il procedimento di approvazione della variante urbanistica alla quale accedeva il nuovo accordo, stipulato con la soc. Coo.fin s.r.l., novativo dell'accordo di cui alla lettera b), prevedendo tra l'altro:
1. l'impegno dell'Amministrazione:
    - a rinunciare alla cessione dell'area catastalmente identificata al fg. 84 mapp. 437(parte) di circa 6.000 mq ed oggetto dell'accordo di pianificazione sottoscritto nel 2002;
    - al riconoscimento di un incremento di potenzialità edificatoria rispetto al precedente accordo;
  2. l'impegno della Società Coo.Fin s.r.l.:
    - alla corresponsione di una somma di denaro di euro 790.000,000, a fronte dell'incremento di potenzialità edificatoria di cui sopra, destinato in modo vincolante, all'acquisizione delle aree di cui al precedente punto 1) della presente lettera, da destinarsi ad attrezzature scolastiche;

- f) La Soc. Coö.Fin S.r.l. successivamente in data ha informato l'Amministrazione Comunale che non sussistono più, *stante la grave situazione di crisi del settore edilizio*, le condizioni del mercato che consentono lo sviluppo urbanistico dell'area e che pertanto risulta impossibilitata ad attuare agli obblighi sostanzianti nell'Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 recepito con Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005;
- g) con accordo transattivo sottoscritto in data 09.05.2013 le parti hanno concordato:
- di fissare al 31.03.2016 il termine ultimo per l'attuazione degli obblighi convenzionali sostanzianti nell'accordo ex art. 18 L. Reg. 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/1990 recepito con Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005 stipulato tra la Soc. Coö.Fin s.r.l. e l'Amministrazione Comunale.
  - che qualora entro il 31.03.2016 non si verificano le condizioni di cui sopra l'accordo di cui sopra s'intende risolto di diritto.
  - che nel caso in cui si verifichi la clausola risolutiva di dare attuazione al contenuto dell'accordo ex art.18 L.R. n. 20 del 24.3.2000 recepito con delibera di C.C. n. 117 del 30.09.2002; in tale caso le parti si impegnano di stipulare un nuovo accordo ex art.18 LR 20/2000.
  - I contenuti dell'accordo ex art.18 L.R. n. 20 del 24.3.2000 sarà recepito nell'ambito delle procedure di formazione e approvazione di un apposito POC ( piano operativo comunale) in tale sede, le parti potranno concordare eventuali modifiche dell'accordo recepito con delibera di C.C. n. 117 del 30.09.2002; è comunque fatta salva la congruità economica e la conformità con gli strumenti di pianificazione urbanistica approvati.

Premesso inoltre che:

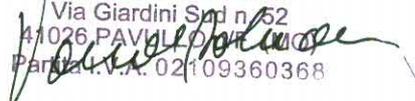
- Con deliberazione consiliare n. 9 del 03/02/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;
- Con deliberazione consiliare n. 33 del 31/10/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m. e i.;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n.47 del 31.05.2014 l'Amministrazione Comunale ha attivato le procedure di evidenza pubblica, L.R. 20/2000 e s.m. ed i., al fine di selezionare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, fissando al 06.09.2014 il termine per la presentazione delle stesse;

- Con delibera della Giunta Comunale n. 65 del 02.09.2014 è stato prorogato al 06.10.2014 il termine di scadenza fissato per la presentazione delle manifestazioni di interesse;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 41 del 05.05.2015 sono state approvate le linee di indirizzo per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute in risposta all' avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2015-2020;
- E' stata presentata la seguente proposta di attuazione del "Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS 1.8 – Pavullo capoluogo" di cui all'Art. 2 delle NTA del POC:
  - manifestazione di interesse prot. 13953 del 14.08.2015 registrata al n. 3, modificata ed integrata a seguito di incontri con l'Amministrazione, per la realizzazione di interventi riguardanti le aree situate in Via serra di Porto/Via Montecuccolo, catastalmente identificate al NCT al Fg. 84, particelle 1049 - 1056 - 1057 intestate a Coo.fin s.r.l.;
  - La Soc. Coo.fin s.r.l. e l'Amministrazione hanno convenuto sulla opportunità, di pervenire ad una risoluzione anticipata consensuale dell'Accordo con accordo transattivo sottoscritto in data 09.05.2013 prima della scadenza fissata al 31.3.2016 in quanto:
    - a) non sussistono le condizioni per l'attuazione degli obblighi convenzionali sostanzianti nell'accordo ex art. 18 L. Reg. 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/1990 recepito con Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005 stipulato tra la Soc. Coo.Fin s.r.l. e l'Amministrazione Comunale e da valutazioni effettuate da entrambe le parti non appare prevedibile queste condizioni non possano verificarsi entro il 31.3.2016;
    - b) risulta nell'interesse generale e delle parti contraenti determinare e fissare i rapporti giuridici pendenti e pervenire ad un assetto urbanistico definitivo e compiuto dell'area;
    - c) il procedimento di adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale in itinere risulta la sede giuridica ed urbanistica idonea per tali scopi;
    - d) attendere la scadenza naturale dell'accordo transattivo (31/3/2016) non consentirebbe di utilizzare tale strumento stante la tempistica del procedimento di perfezionamenti dello strumento urbanistico citato (POC);
    - e) le elezioni del consiglio comunale e del sindaco previste per maggio/giugno 2016 non consentono in considerazione dei tempi tecnici di tali procedimenti, l'adozione di strumenti urbanistici ulteriori per la definizione dei rapporti giuridici e urbanistici citati.

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m. e i. e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**COO. FIN. S.r.l.**  
 Via Giardini S.n. n. 52  
 41026 PAVULLO D'ARDECCO  
 Partita I.V.A. 02109360368



### **Art. 1 – Premesse**

1. Le premesse, nonché gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

### **Art. 2 – Oggetto dell'atto di risoluzione**

1. Le parti dispongono di addivenire alla risoluzione consensuale anticipata, dell'accordo ex art. 18 L. Reg. 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/1990 recepito con Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005 stipulato tra la Soc. Coo.Fin s.r.l. e l'Amministrazione Comunale come meglio specificato al successivo art. 3, e quindi con rinuncia l'una nei confronti dell'altra alle contestazioni e pretese da ciascuna formulate, nonché rinuncia a qualsiasi altra pretesa, anche se ad oggi non espressa, per qualsivoglia titolo, causa o ragione, comunque relativa ai rapporti tra loro intercorsi.

### **Art. 3 – Oggetto dell'accordo.**

1. I contraenti prendono atto che l'art. 2 dell'accordo transattivo sottoscritto in data 09.05.2013 prevede che nel caso in cui si verificano le condizioni previste dalla clausola risolutiva di cui al punto 2) dell'articolo citato:

- le parti hanno l'obbligo di dare attuazione al contenuto dell'accordo ex art.18 L.R. n. 20 del 24.3.2000 recepito con delibera di C.C. n. 117 del 30.09.2002
- che in tale caso le parti si impegnano di stipulare un nuovo accordo ex art.18 LR 20/2000.
- che i contenuti dell'accordo ex art.18 L.R. n. 20 del 24.3.2000 saranno recepiti nell'ambito delle procedure di formazione e approvazione di un apposito POC ( piano operativo comunale) in tale sede, le parti potranno concordare eventuali modifiche dell'accordo recepito con delibera di C.C. n. 117 del 30.09.2002; è comunque fatta salva la congruità economica e la conformità con gli strumenti di pianificazione urbanistica approvati.

### **Art. 4 - Effetti della risoluzione dell'Accordo di Pianificazione art. 18 L. Reg. 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/1990 recepito con Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005 ed attuazione dell'accordo ex art.18 L.R. n. 20 del 24.3.2000 recepito con delibera di C.C. n. 117 del 30.09.20**

1. La risoluzione dell'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE art. 18 L. Reg. 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/1990 recepito con Delibera di C.C. n. 19 del 08.04.2005 produce come effetto giuridico previsto dall'accordo transattivo sottoscritto in data 09.05.2013 l'obbligo per i contraenti di dare attuazione dell'accordo ex art.18 L.R. n. 20 del 24.3.2000 recepito con delibera di C.C. n. 117 del 30.09.20 che aveva i seguenti contenuti:

- destinazione urbanistica dell'area identificata in catasto al Fg. 84 mappale 437, di proprietà della Soc. Coo.fin S.r.l., zona di completamento B3 ( con indice di 0,85);

- cessione alla società gratuitamente il relitto stradale derivante dalla sdemanializzazione della strada denominata " Cà di Tognino
- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale un'area di superficie complessiva di circa mq 6.000, identificata in catasto al Fg. 84 mappale 437 (parte);
- finanziamento e realizzazione da parte della Società Coo.fin s.r.l. delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, consistenti in idonea viabilità di accesso e parcheggio pubblico relativo all'intervento residenziale, con esclusione delle opere a diretto servizio degli insediamenti e da prevedere nel piano particolareggiato attuativo;

#### **Art. 5 – Obblighi del privato attuatore**

1. Il privato attuatore si impegna a:
  - a) Alla sottoscrizione entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del POC, del presente accordo mediante scrittura privata con autentica di firma;
  - b) A presentare il Piano Urbanistico Attuativo entro 2 anni dall'approvazione del POC ed a sottoscrivere entro 6 mesi dall'approvazione del PUA la relativa convenzione urbanistica;
  - c) Alla realizzazione, nell'ambito della Sf. degli attuatori, delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del comparto ed alla cessione gratuita delle stesse, entro i termini stabiliti dal PUA;
  - d) a rispettare tutte le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti/uffici nei pareri di competenza rilasciati.
2. Mentre la quantificazione delle aree oggetto di cessione risulta imm modificabile l'individuazione ed ubicazione delle stesse e' da ritenersi indicativa e potrà essere oggetto di una compiuta collocazione all'interno del comparto in sede di presentazione ed approvazione del PUA in accordo con l'Amministrazione Comunale;
3. A corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio dei suddetti titoli.

#### **Art. 6 – Obblighi del Comune**

Il Comune si impegna a:

1. A sottoporre il presente accordo al Consiglio Comunale, per il suo recepimento nella delibera di adozione del POC.

La sua efficace è condizionata alla conferma delle sue previsioni nella definitiva approvazione del POC cui accede.

2. A ripristinare la destinazione urbanistica dell'area identificata in catasto al Fig. 84 mappale 437, di proprietà della Soc. Coo.fin S.r.l., a zona di completamento B3 ( con indice di 0,85);
3. Alla cedere gratuitamente alla società il relitto stradale derivante dalla sdemanializzazione della strada denominata " Cà di Tognino).

#### **Art. 7 – Modifiche all'accordo ed iter di approvazione**

1. L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare successivamente 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.

#### **Art. 8 – Inadempienza della parte privata, recesso del comune per ragioni di pubblica utilità'**

1. Il Comune si riserva, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, la facoltà di recedere dal presente accordo fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale accede.
2. Qualora il Soggetto Attuatore risultasse inadempiente agli obblighi assunti con l'Accordo, il Comune si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o di completare l'intervento, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.
3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dall'Accordo in caso di grave inadempienza del Soggetto Attuatore, in ordine agli obblighi assunti l'Accordo stesso.
4. Il Soggetto Attuatore risponde nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile;
5. Il Comune potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al Soggetto Attuatore da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

#### **Art. 9 - Risoluzione dell'accordo**

1. L'Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli oneri previsti dallo stesso, e che 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 e che la risoluzione dell'Accordo, a qualunque titolo fosse determinata, produrrà la decadenza, de jure e senza necessità di alcun provvedimento che non fosse meramente dichiarativo, della previsioni

dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

#### **Art. 10 - Cessione delle aree : modalità ed effetti.**

1. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, relativamente alle aree e delle opere da perdere 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 indisponibile comunale;
3. La consegna delle aree al Comune avverrà alla data di stipula del relativo atto notarile di cessione, da effettuarsi nel rispetto dell'Agenda di Attuazione dell'Ambito/Comparto.

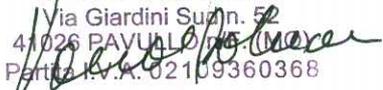
#### **Art. 11 - Rinuncia**

Il Soggetto Attuatore dichiara 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 nel progetto di POC, rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'Accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

#### **Art. 12 – Oneri e spese e adempimenti fiscali**

1. Saranno a carico del Soggetto Attuatore 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 , fiscali, di registrazione e di trascrizioni.
2. Saranno altresì a carico del Soggetto Attuatore 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.
3. Il Soggetto Attuatore potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia e che l'incarico, da conferirsi nelle forme di legge, diverrà efficace per il Comune dalla data della sua comunicazione.
4. Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che l'Accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

**COO. FIN. S.r.l.**  
Via Giardini Sud n. 52  
41026 PAVULI (MO)  
Partita I.V.A. 02109360368



### **Art. 13 – Controversie**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune ed il Privato in merito all'interpretazione, esecuzione, risoluzione del presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

### **Art. 14 - Norme finali.**

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale).
2. Resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dell'Accordo; l'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.
3. L'Accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Soggetto Attuatore dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC cui accede; pertanto solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune;
4. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC al quale l'Accordo accede, alle condizioni stabilite nei termini previsti dall'Accordo stesso, lo stesso sarà da ritenersi decaduto.
5. All'Accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

### **Art. 15 – Richiami normativi**

Per quanto non espressamente previsto nell'Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n.20/2000 e successive modifiche e integrazione, 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.

Il Soggetto Attuatore prende 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 stabili 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.

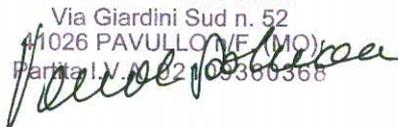
L'accesso all'Accordo potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse giuridico ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

**Art. 16 – Allegati**

Costituiscono allegati del presente accordo:

- a) Art. 10 delle NTA
- b) Assetto del comparto

*COO. FIN. S.r.l.*  
Via Giardini Sud n. 52  
41026 PAVULLONE (MO)  
Partita I.V. n. 021109360368



## INTERVENTI TIPO A IN ATTUAZIONE DI ACCORDI PRECEDENTI

### ART. 10 - COMPARTO A8 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.8 – PAVULLO CAPOLUOGO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'accordo Transattivo sottoscritto in data 09/05/2013 prevedendo la trasformazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS1.8.
2. **Modalità di attuazione**

Il comparto ha una estensione di circa mq 9.000 e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Il DE riconosciuto alle proprietà coincide con la Su realizzabile, trattandosi di attuazione di accordo pregresso, stipulato prima dell'entrata in vigore del PSC e della legislazione vigente in materia di ERS.
3. **Parametri e prescrizioni progettuali**
  - Su max = 2.970 mq
  - Sf max = 3484 mq
  - SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
  - NP max = 4 piani fuori terra e comunque con altezza non oltre 13,50m.
  - Indice di visuale libera: 0,5.
  - Dotazione di parcheggi: 10mq/30 mq di Su.
4. **Usi ammissibili**
  - quelle di cui all'art. 4.2.2 del RUE comma 1, con esclusione di b5, b7, b8, b9, b11.1, b12.
5. **Prescrizioni particolari**

E' prescritta la cessione gratuita al Comune di un'area di circa 6.000mq.
6. **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.

E' prescritta la delocalizzazione del metanodotto esistente, che costituisce per ora elemento vincolante alla progettazione.
7. **Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

**COMPARTO A8 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.8 –  
PAVULLO CAPOLUOGO**

<b>Comparto A8</b>	Pavullo – Via Serra di Porto/ Via Montecuccolo
<b>ANS1.8</b>	Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti.

**Inquadramento Territoriale e Parametri Urbanistici**



Foto aerea (1:5.000)



Stralcio Tavola 1 PSC (1:5.000)

Localizzazione- inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	L'ambito si sviluppa a sud ovest del capoluogo tra l'area sportiva e il Peep della Sbrugno. Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza della dorsale di Montecuccolo che rappresenta un limite naturale della città di Pavullo verso ovest.
Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	L'ambito risulta coeso con l'esistente territorio urbanizzato, con potenzialità di sistemazione definitiva del limite urbano del capoluogo tra la via Serra di Porto e Via Montecuccolo. L'ambito fornisce risposta alla domanda insediativa, prevedendo una localizzazione prossima al centro del capoluogo e limitando così, la dispersione insediativa; inoltre definisce il coronamento complessivo dello sviluppo sud-ovest di Pavullo; Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle dotazioni pubbliche esistenti e di previsione.
Parametri urbanistici e destinazioni d'uso	<b>Parametri urbanistici:</b> - Su max = 2.970 mq - Sf max = 3484 mq - SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile. - NP max = 4 piani fuori terra e comunque con altezza non oltre 13,50m. - Indice di visuale libera: 0,5.

- Dotazione di parcheggi: 10mq/30 mq di Su.

**Destinazioni d'uso:**

- quelle di cui all'art. 4.2.2 del RUE comma 1, con esclusione di b5, b7, b8, b9, b11.1, b12.

**Vincoli e tutele**

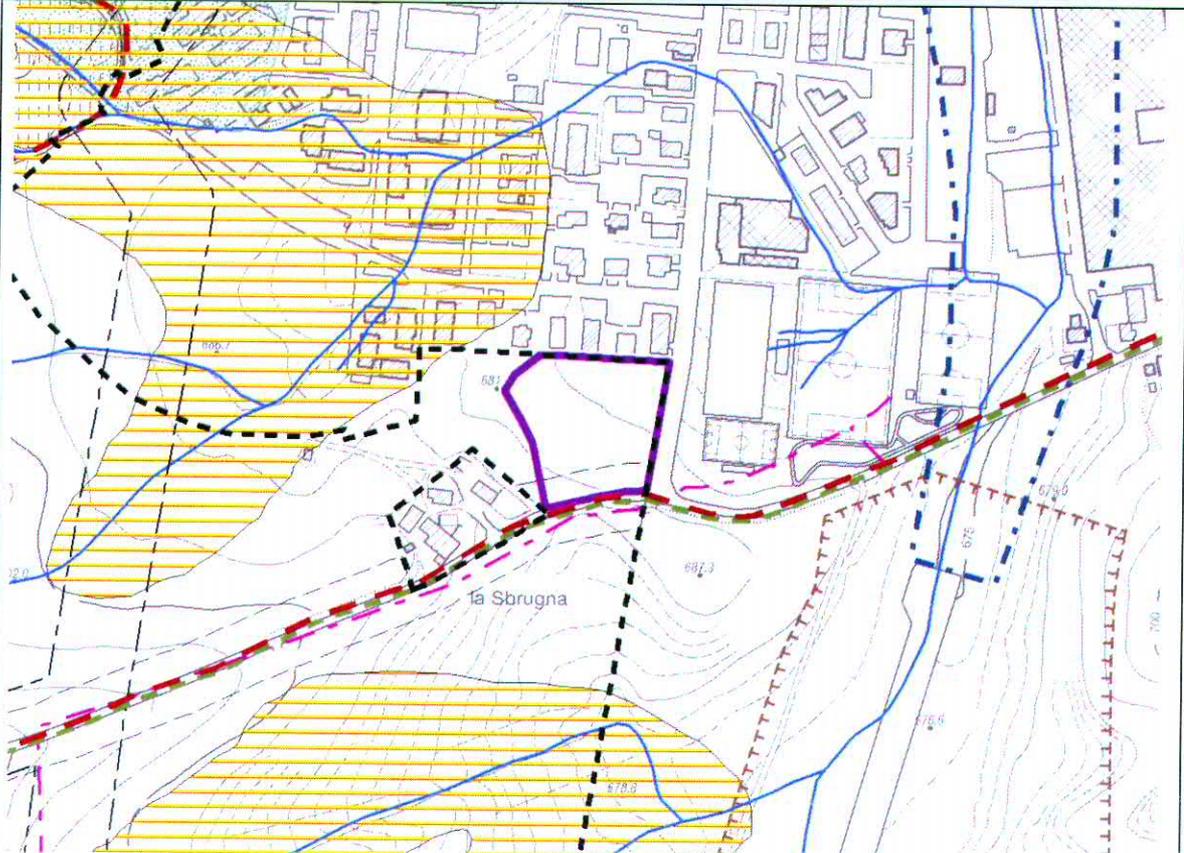


Tavola dei vincoli – Scala 1:5.000 (evidenziata con contorno viola area in oggetto)

**Vincoli e tutele storico culturali e Archeologici**

RISORSE STORICHE	L'area non interferisce direttamente con nessun elemento riconosciuto di valore storico.
------------------	--

TUTELE ARCHEOLOGICHE	L'area non interferisce con aree archeologiche
----------------------	--

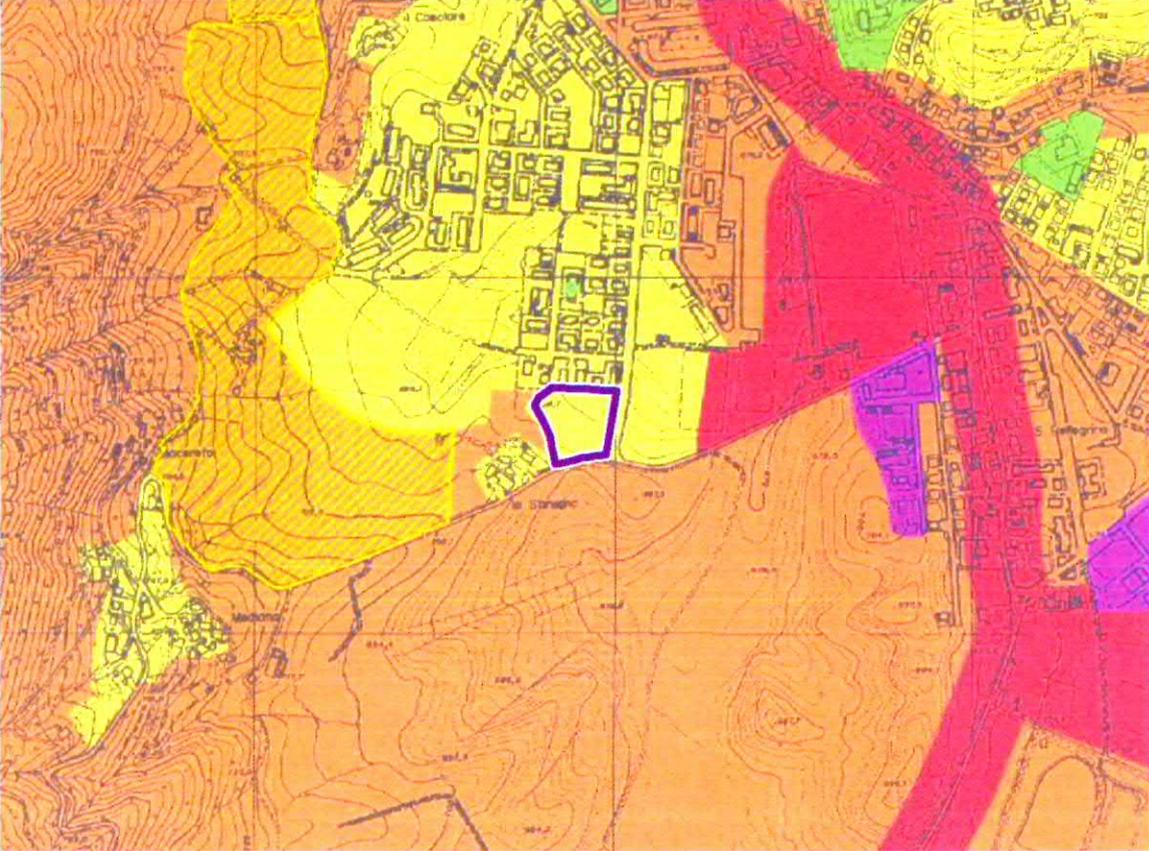
**Vincoli e tutele delle risorse ambientali e paesaggistiche**

TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	L'area non interferisce con zone di tutela dei corsi d'acqua
--------------------------	--

TUTELA PAESAGGISTICA E VINCOLI PAESAGGISTICI	L'area non interferisce con zone di tutela paesaggistica, né con vincoli paesaggistici.
--	---

TUTELA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO	L'area non interferisce con i calanchi, né con i crinali
----------------------------------	--

TUTELA NATURALISTICA,	L'area non interferisce con tutele naturalistiche, né con sistemi ed
-----------------------	--

E VEGETAZIONE	elementi vegetazionali di pregio
<b>Elementi di fragilità del territorio</b>	
FRANE	L'area non ricade all'interno di aree interessate da frane
AREE DISSESTATE	L'area non ricade all'interno di aree dissestate
AREE POTENZIALMENTE INSTABILI	L'area non ricade all'interno di potenzialmente instabili
<b>Principali rispetti delle infrastrutture</b>	
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	L'area non interferisce con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti a media tensione
RISPETTI INFRASTRUTTURALI	L'area ricade per la parte sud-est nel rispetto stradale. (Nell'ambito del PUA si dovrà far riferimento a quanto dettato dalle NTA del RUE art.3.3.2) L'area ricade all'interno del Vincolo aeroportuale - Isoquota 724,00
ALTRI VINCOLI	Nell'area è presente un metanodotto in fase di dismissione. Il nuovo tracciato è esterno all'area
	
Zonizzazione acustica – Scala 1:10.000	
CRITICITA' ACUSTICHE	Classe II Attuata Il monitoraggio acustico ha evidenziato livelli di rumore di 57,5 dBA in periodo diurno, e di 44,5 dBA in periodo notturno, principalmente dovuti al traffico sulla viabilità secondaria. Il rispetto dei limiti di II classe viene garantito già a pochi metri dal bordo stradale.

## Valutazione impatti e mitigazioni

L'area si inserisce in un contesto marginale del tessuto urbano, già urbanizzato, di cui costituisce un tassello libero dismesso dagli usi agricoli

E' prescritta la delocalizzazione del metanodotto esistente, che costituisce per ora elemento vincolante alla progettazione.

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

Componente ambientale	Effetto	Impatti attesi	Misura di mitigazione/tutela
Mobilità	-+	L'intervento induce un maggior traffico di spostamento sulla viabilità di accesso e uscita dal capoluogo inducendo potenziali criticità nei punti di intersezione;	In fase di PUA si dovrà verificare l'adeguatezza degli accessi all'ambito di nuovo insediamento in relazione alla viabilità principale, in modo da assicurare livelli di efficienza e sicurezza;
Aria	-	L'intervento indurrà inevitabilmente un incremento contenuto delle emissioni in atmosfera derivanti dai processi di combustione (riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda igienico-sanitaria). Il traffico in aumento indotto dall'attuazione comporterà: un aumento puntuale delle emissioni veicolari nell'area sud ovest in relazione al flusso dei mezzi.	Il PUA dovrà prevedere per limitare le emissioni derivanti dal sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, sistemi di energia prodotti da fonti rinnovabili (quali il solare termico). Ad integrare tali sistemi saranno da preferirsi caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibili meno inquinanti, dotate di sistemi di regolazione termica locale e contabilizzazione del calore e preferenzialmente centralizzate. Per contenere i consumi di calore si dovranno prevedere in fase progettuale misure attive e passive di risparmio energetico, incentivando l'impiego del solare passivo e una particolare attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici.
Risorse idriche	-	La realizzazione del nuovo ambito comporta inevitabilmente la produzione di reflui civili, che, se non adeguatamente raccolti e trattati, potrebbero causare l'inquinamento delle acque superficiali e del suolo e, per infiltrazione, delle acque sotterranee. Dal punto di vista idraulico, la presenza di aree impermeabilizzate (parcheggi, strade, edifici, ecc..) comporta lo scarico di quantitativi di acqua in un tempo breve a seconda	Si dovrà prevedere: - la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); - Garantire l'allacciamento del nuovo insediamento ai collettori fognari esistenti - Dovrà prevedere sistema di raccolta ed accumulo delle acque

		degli eventi metereologici intensi, determinando, potenzialmente problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse.	<p>piovane e dovrà essere localizzato in modo da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione alla condotta fognaria ricevente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale;</li> <li>- la realizzazione di sistemi di <b>stoccaggio dell'acqua meteorica</b> proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e altri usi non potabili;</li> <li>- ridurre le aree impermeabili favorendo le superfici con coefficienti di afflusso minori quindi più permeabili (min 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile).</li> </ul>
Biodiversità/ Paesaggio	-+	Si attendono impatti sull'ambiente semi-naturale dell'area periurbana	Realizzazione di parcheggi alberati
Consumi e rifiuti	-	La realizzazione dell'area a destinazione residenziale comporta un incremento della produzione dei rifiuti.	Il PUA dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi adeguati per la raccolta differenziata in relazione alla nuova area residenziale.</li> <li>- per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso la valutazione della possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava;</li> </ul>
Suolo/Sottosuolo	-+	La realizzazione dell'area potrà ingenerare consumo di suolo libero e incremento di aree impermeabilizzate.	Il PUA dovrà prevedere: <b>la modalità realizzative dell'area</b> sosta evitando le superfici impermeabilizzate (uso di pavimentazioni drenanti, ad inerbimento elevato).
Energia/Effetto serra	-+	L'attuazione dell'ambito a destinazione residenziale e servizi comporta un aumento dei consumi energetici, correlato principalmente agli impianti di riscaldamento e condizionamento, oltre che ai sistemi di illuminazione.	Il PUA dovrà: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incentivare, in sede di progettazione l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo;</li> <li>- Incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa;</li> <li>- Realizzare gli impianti di illuminazione pubblica e privata valutando l'opportunità di utilizzare</li> </ul>

			sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali.
Rumore	-+	La realizzazione degli interventi proposti comporta un inevitabile aumento dei volumi di traffico lungo la viabilità di accesso all'area, indotto dai futuri nuovi residenti. L'intervento residenziale, appare coerente con il contesto, completando un fronte strada che già oggi presenta una connotazione residenziale dominante, ma al contempo viene ad introdurre sul territorio nuovi potenziali bersagli a rumore, per indotto del traffico su strada	Si rinvia allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza.

### 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	PdC
Aria	2	Vedi Indicatore 6a	Km	NO	NO	NO	-
	3	Classe energetica edifici	Categoria	0	CLASSE A	SI	PdC
Suolo/Sottosuolo	4	Percentuale di superficie urbanizzata	%	0%	0,17%	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 PUA

Energia/ Elettromagnetismo	Esposizione e elettromagnetismo	9b	Popolazione esposta	N°inter venti	NO	NO	NO	-
Paesaggio urbano	Beni architettonici	10a	Interferenza Beni architettonici	N°	NO	NO	NO	-
	Dotazioni di verde	10b	Superficie verde pubblico	m <sup>2</sup>	NO	NO	NO	
			Previsione viali alberati	ml	NO	NO	NO	
<b>Sintesi</b>								
Impatti connessi principalmente al consumo di suolo libero e da aumento dei consumi ed emissioni. Mitigazioni per ridurre gli impatti di cui sopra.								

Cognome... **VANDELLI** .....

Nome... **ADRIANO** .....

nato il... **23/04/1956** .....

(atto n. .... **134** P. .... **I** S. .... **A 1** ..)

a... **PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)** .....

Cittadinanza... **Italiana** .....

Residenza... **PAVULLO NEL FRIGNANO** .....

Via... **COSCOGNO n. 78** .....

Stato civile... **Coniugato** .....

Professione... **ingegnere** .....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura... **1.83** .....

Capelli... **bianchi** .....

Occhi... **castani** .....

Segni particolari.....



Firma del titolare: *Vandelli Adriano*

**Pavullo n°** **28/06/2014** .....

IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro: **D'ordine del Sindaco**

**L'Ufficiale D'Anagrafe Delegato**

**(Reg. Gianantonio Bazzani)**