



Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

POC

Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

Scanned by F. P. P.
Scanned by F. P. P.

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

ANS 2.28

ADOTTATO: Delibera di C.C. N. del

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 2.28

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 i Sig.ri

- **SCARABELLI CLAUDIO** (C.F. SCRCLD58B13G393L), nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 13.02.1958 ed ivi residente in Via Virgilio n° 11, il quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Società DUESSE S.R.L. con sede in Modena Viale Reiter n. 125 Codice Fiscale e Piva 02239370360
- **SCARABELLI GILDO** (C.F. SCRGLD39H09G393O), nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 09.06.1939 ed ivi residente in Via Verga n° 8/2, il quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Società FINSKA S.R.L. con sede in Pavullo nel Frignano Via Verga n. 8 Codice Fiscale e Piva 00227410362

e di seguito denominati "Soggetto Attuatore"

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.) ed in particolare:
 - L'art. 30 della LR 20/2000:
 - al comma 1 individua nel Piano Operativo Comunale (POC) lo strumento urbanistico che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, trascorsi i quali, cessano di

avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

- al comma 10 dispone che per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

- L'art. 18 della L.R. 20/2000 prevede che:

- gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- la scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3.
- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la deliberazione di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;

- La Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i. all'art. 11 prevede che:

- gli accordi devono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad esse si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili (comma 2);
- per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato (comma 4);

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in red ink.

- le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (comma 5);
- 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 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;

Dato atto che:

- Il testo dell'Accordo è stato preliminarmente esaminato dalla Giunta Comunale in data 13.10.2015, dando altresì atto che la G.C. ha ritenuto, con tale suo atto, parzialmente accoglibile la proposta di intervento, giudicandone positivamente la compatibilità e la sostenibilità urbanistica, che migliora ed incrementa il patrimonio immobiliare e di servizi alla collettività dell'Amministrazione Comunale e più in generale consente un significativo miglioramento della qualità della vita della cittadinanza.
- E' stata presentata la seguente proposta di attuazione del "Comparto A7 per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS 2.28. – Sant'Antonio" di cui all'Art. 7 delle NTA del POC:
 - manifestazione di interesse prot. 17531 del 06.10.2014 registrata al n. 75, modificata ed integrata a seguito di incontri con l'Amministrazione, per la realizzazione di interventi riguardanti le aree situate in - Loc. Sant'Antonio, catastalmente identificate al NCT al Fg. 39,
 - particella 420 (parte) intestata alla Soc. Finska s.r.l.;

- particella 420 (parte) intestata alla Soc Duesse s.r.l.
- su invito dell'Amministrazione è stato elaborato un assetto unitario di massima;

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

Art. 1 – Premesse

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

Art. 2 – Assunzione degli obblighi ed efficacia

1. Il presente Accordo regola i rapporti tra il Comune e il soggetto Soggetto Attuatore, disciplinando i contenuti e le modalità attuative degli interventi previsti in conformità ai contenuti dell'Art. 7 delle NTA del POC, che dovranno essere confermati nella forma della scrittura privata con autentica di firma entro 30 giorni dall'approvazione del POC.
2. Qualora si rilevassero difformità tra i contenuti del presente accordo e la relativa scheda di attuazione, prevale la disciplina dettata dalla scheda.
3. Il Soggetto Attuatore 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 il Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nell'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 del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiuta.

Scardu
Saratelli

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 del Soggetto Attuatore 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 dal Soggetto Attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi 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 del Soggetto Attuatore 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 cui accede e del 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 e che in tal senso l'Accordo deriva ed è diretta conseguenza, della procedura esplorativa pubblica e partecipata

che il Comune ha attivato per la formazione del POC e, rispetto alla quale, il Soggetto Attuatore, a differenza di altri, ha manifestato interesse e spirito di collaborazione.

Art. 3 – Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto un comparto che costituisce attuazione di una piccola parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS 2.28, nell'ambito di un intervento di riqualificazione del borgo denominato La Rola, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo. A questo intervento è associato inoltre il contiguo intervento di edificazione di un lotto posto in Via Savonarola la cui attuazione è condizionata alla sottoscrizione, da effettuarsi prima dell'approvazione del POC, di un atto unilaterale d'obbligo contenente gli elementi di cui al comma 5 art.5.5 del PSC.
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
 - a) Superficie del comparto: mq. 2.270 circa ;
 - b) Diritti Edificatori (DE) del comparto: mq. 340 di Sc. In aggiunta a tale capacità vengono altresì riconosciuti altri 310 mq. di Sc. a fronte della demolizione degli attuali edifici esistenti all'interno del comparto, per un totale di 650 mq. di Sc.
 - c) Sc max nel comparto ricadente ANS 2.28 = mq. 815 di Sc.;
 - d) Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e spazi collettivi (verde pubblico "U"): monetizzazione degli standard;
3. Prescrizioni particolari:
 - a) L'edificazione in ambito ANS 2.28 deve essere concentrata nella porzione maggiore del comparto, in adiacenza all'ambito edificato e senza realizzare nessun nuovo accesso su Via Poliziano;

Art. 4 – Obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna:

1. Alla sottoscrizione entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del POC, del presente accordo mediante scrittura privata con autentica di firma;
2. A presentare in forma globale Piano Urbanistico Attuativo entro 2 anni dall'approvazione del POC ed a sottoscrivere entro 6 mesi dall'approvazione del PUA la relativa convenzione urbanistica;
3. Alla monetizzazione degli standard, sia relativamente alle aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) che spazi collettivi (verde pubblico "U");

Scrittura privata
Scrittura privata
Scrittura privata

4. A rispettare le indicazioni generali riportate all'art. 2 delle NTA del POC, nella scheda di Valsat, nella relazione geologica e nello studio di caratterizzazione acustica nonché tutte le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti/uffici nei pareri di competenza rilasciati;
5. A progettare gli interventi secondo tecniche costruttive che garantiscano l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in Classe energetica A;
6. 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;
 - gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore all'importo dovuto secondo le tabelle parametriche regionali.
7. Il Soggetto Attuatore condivide senza riserve gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale come riportati nelle premesse dell'Accordo e partecipa, in ossequio al principio della perequazione urbanistica e di valori, alla loro concreta realizzazione.

Art. 5 – Obblighi del Comune

1. Il Comune si impegna a sottoporre il presente accordo al Consiglio Comunale, per il suo recepimento nella delibera di adozione del POC.
2. Il Comune riconoscerà alle aree oggetto dell'Accordo, in attuazione ed applicazione delle regole della perequazione urbanistica e di valori sancita dal PSC e dal POC, i diritti edificatori indicati nella Scheda- Norma di Riferimento Progettuale relativa all'Ambito/Comparto oggetto dell'Accordo.

Art. 6 – 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.
2. Modifiche relative allo schema di assetto nel rispetto della quantificazione delle dotazioni territoriali che non potranno essere diminuite e delle opere/onere di sostenibilità, che dovrà rimanere di pari importo, possono essere deliberate dalla Giunta comunale, previo parere favorevole dei competenti uffici comunali e previa individuazione, nel Piano delle Opere Pubbliche, dell'opera di sostenibilità da realizzare.

Art. 7 – 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/ERS da realizzare e cedere e meglio indicate agli artt. 3 e 4 del presente accordo.
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 accessorialità 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;
- 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

Scalini
Scalini

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. 8 – Condizioni di efficacia del presente accordo

1. L'Amministrazione Comunale si riserva in sede di approvazione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'Accordo di pianificazione, previa obbligatoria intesa con il Soggetto Attuatore, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo 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;

2. L'efficacia conformativa dei suoli oggetto del presente Accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accede, nonché alla prestazione delle garanzie di cui all'art. 7.

Art. 9 - 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 contenuto e le clausole del presente accordo non vengano riportate negli atti di trasferimento, anche parziale, delle aree oggetto del presente accordo, il Comune si riserva di assumere, nei confronti del privato venditore, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. 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, utilizzando le garanzie di cui sopra.
4. 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.
5. 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;
6. 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. 10 - Risoluzione dell'accordo

1. L'Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli oneri previsti dallo stesso, ed 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

Scalabrini

senza necessità di alcun provvedimento che non fosse meramente dichiarativo, delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

Art. 11 - 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 cedere a cura e spese del Soggetto Attuatore, decorreranno dalla data di stipula del relativo atto notarile di cessione gratuita a favore del Comune;
2. Il Soggetto Attuatore garantisce 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. 12 - 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. 13 - Oneri e spese e adempimenti fiscali

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. 14 - 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. 15 - Norme finali.

1. sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e l'Accordo non contempla deroghe.
2. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale).
3. L'Amministrazione di riserva la trascrizione dell'accordo definitivo, ed in tal caso, come previsto dal precedente art. 13, le spese saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore.
4. 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.
5. 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.
6. 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.gs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

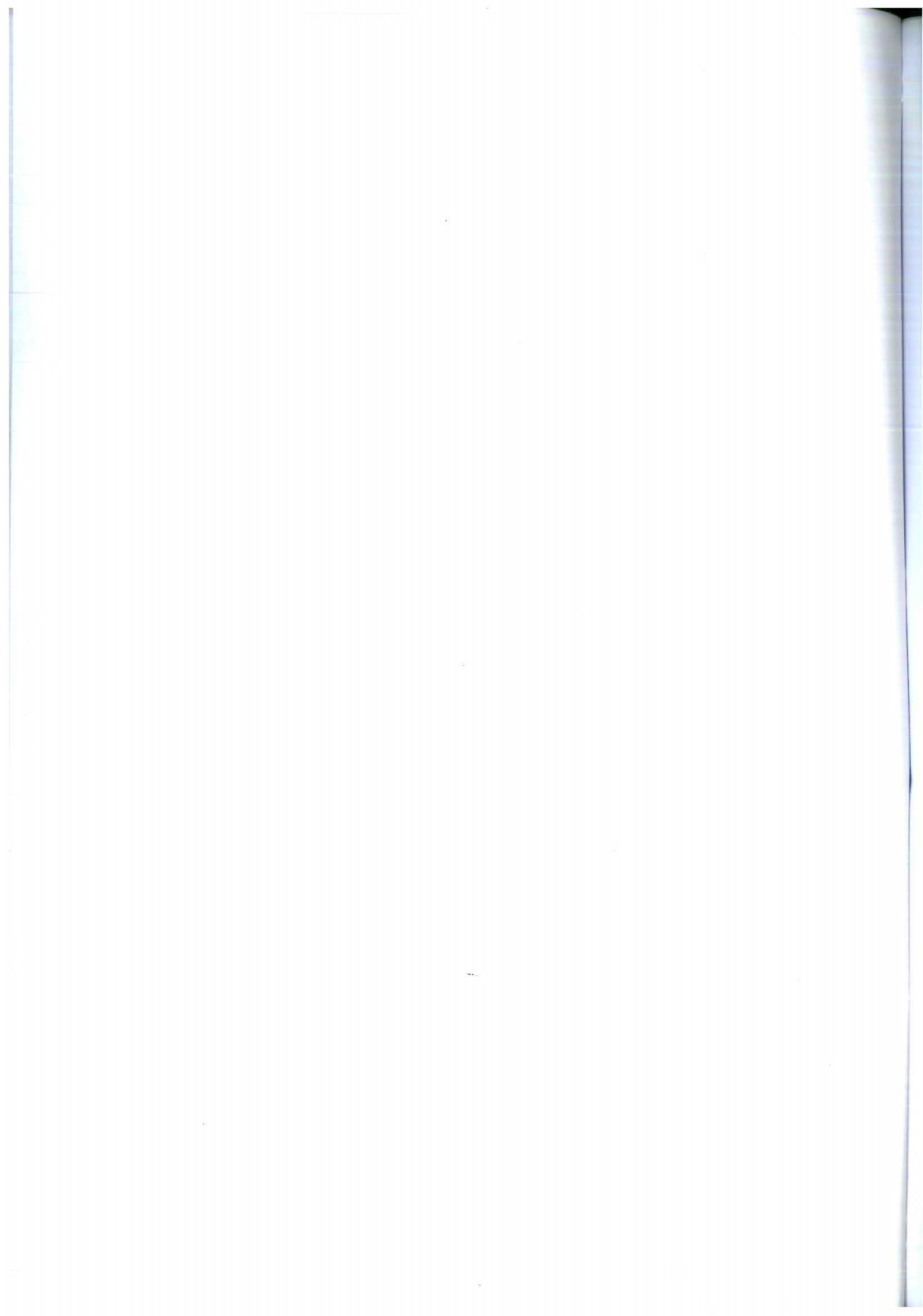
Art. 16 – Allegati

Costituiscono allegati del presente accordo:

- a) Art. 7 della NTA
- b) Assetto del comparto

Scardilli
Scardilli

Scardilli
Scardilli



ART. 7 - COMPARTO A5 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS2.28 – SANT'ANTONIO

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una piccola parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS2.28, nell'ambito di un intervento di riqualificazione del borgo denominato La Rola.

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 2.270 e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. A questo intervento è associato inoltre il contiguo intervento di edificazione di un lotto in Via Savonarola, ai sensi dell'art. 5.5 del PSC ("Interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana nelle località minori per rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, non pre-individuabili in sede di PSC") La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Il diritto edificatorio riconosciuto alle proprietà delle aree oggetto di trasformazione nell'ambito ANS2.28 è calcolato ai sensi del caso B1 di cui all'art.1, ossia: $IP=0.15$ mq/mq. L'IP ridotto, pari a $IP=0,5$ mq/mq, va applicato nel caso di eventuali porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC.

Il DE complessivo, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 340mq di Sc. In aggiunta a tale capacità vengono altresì riconosciuti altri 310mq di Sc a fronte della demolizione degli attuali edifici esistenti all'interno del comparto (100% della Sc residenziale=210 mq e 30% della Sc non utilizzabile=100 mq), per un totale di edificabilità nel comparto, pari a 650mq di Sc.

Inoltre viene riconosciuta una capacità edificatoria di mq. 200 nel lotto contiguo in Via Savonarola, a valere sulle disponibilità del PSC ai sensi dell'art. 5.5.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista nel comparto ricadente in ANS2.28= 815 mq di Sc.
- Uf medio min = 0,35 mq/mq
- SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 2 piani fuori terra.
- E' prescritta la monetizzazione degli standard.
- Sc prevista nel lotto in Via Savonarola= 200 mq di Sc.
- NP max = 2 piani fuori terra.
- E' prescritta la monetizzazione degli standard.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2)

5. Prescrizioni particolari

L'edificazione in ambito ANS2.28 andrà concentrata nella porzione maggiore del comparto, in adiacenza all'ambito edificato e senza realizzare nessun nuovo accesso sulla via Poliziano.

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.

7. Tempi di attuazione

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

Scandali

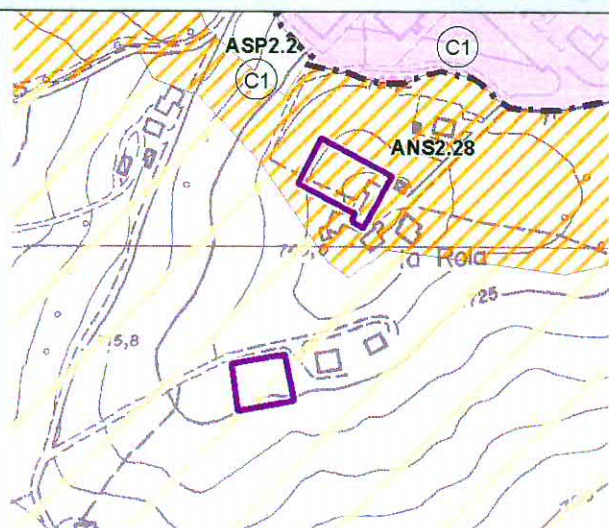
Scandali

Comparto A5	SANT'ANTONIO - Sud
ANS2.28	Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali

Inquadramento Territoriale e Parametri Urbanistici



Foto aerea (non in scala)



Stralcio Tavola 1 PSC (non in scala)

Localizzazione- inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	L'ambito si sviluppa a sud di Sant'Antonio a est di via Giardini Sud. Il sistema ambientale è caratterizzato dalla vicinanza con la zona di tutela naturalistica, relitto delle zone umide che caratterizzavano la zona.
Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	Il POC individua un comparto che costituisce attuazione di una piccola parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS2.28, nell'ambito di un intervento di riqualificazione del borgo denominato La Rola. A questo intervento è associato inoltre il contiguo intervento di edificazione di un lotto in Via Savonarola, ai sensi dell'art. 5.5 del PSC ("Interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana nelle località minori per rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, non pre-individuabili in sede di PSC")
Parametri urbanistici e destinazioni d'uso	Parametri urbanistici: - Sc prevista nel comparto ricadente in ANS2.28= 815 mq di Sc. - Uf medio min = 0,35 mq/mq - SP min: il 30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile. - NP max = 2 piani fuori terra. - E' prescritta la monetizzazione degli standard. - Sc prevista nel lotto in Via Savonarola= 200 mq di Sc. - NP max = 2 piani fuori terra. - E' prescritta la monetizzazione degli standard. Destinazioni d'uso: - Residenza (usi a1, a2)

Scalini

Vincoli e tutele

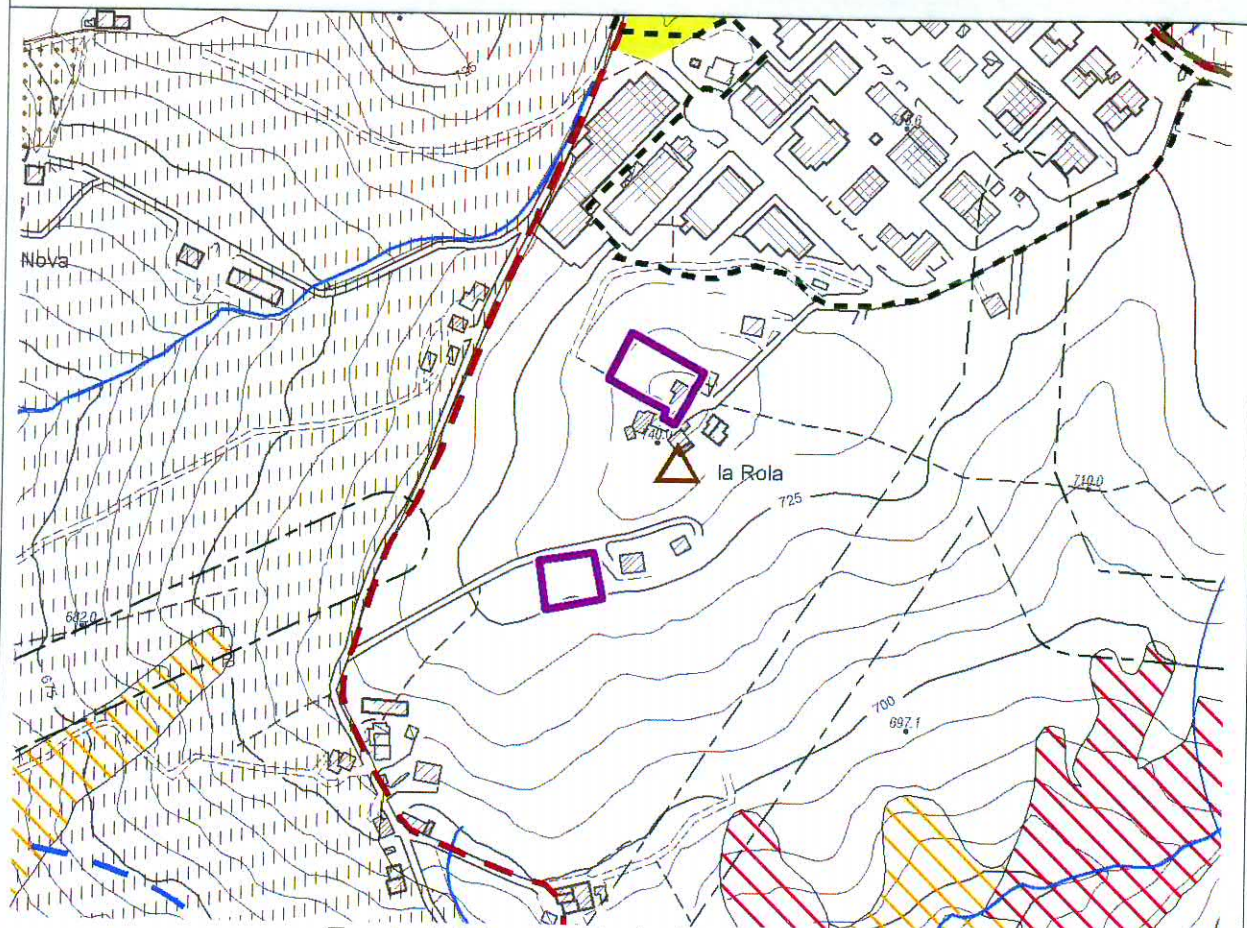


Tavola dei vincoli – Scala 1:5.000 (evidenziata con contorno viola aree in oggetto)

Vincoli e tutele storico culturali e Archeologici

RISORSE STORICHE	L'area non interferisce con la viabilità storica
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 interferisce con la Cima della Rola. Non si tratta di elemento di vincolo ma di indicazione finalizzata ad una corretta progettazione in caso di intervento.
TUTELA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO	L'area non interferisce con i calanchi, né con i crinali
TUTELA NATURALISTICA, E VEGETAZIONE	L'area non interferisce con tutele naturalistiche, né con sistemi ed elementi vegetazionali di pregio

Elementi di fragilità del territorio

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 aree potenzialmente instabili

Principali rispetti delle infrastrutture

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	L'area non interferisce con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti
RISPETTI	L'area non ricade in nessun rispetto infrastrutturale

INFRASTRUTTURALI	
ALTRI VINCOLI	/
Zonizzazione acustica – Scala 1:10.000	
CRITICITA' ACUSTICHE	Classe II di progetto

Valutazione impatti e mitigazioni

L'edificazione in ambito ASN2.28 andrà concentrata nella porzione maggiore del comparto, in adiacenza all'ambito edificato.

Si rinvia alla relazione geologica e allo studio di caratterizzazione acustica per gli aspetti di relativa competenza.

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	-+	In termini di generazione di traffico l'intervento si configura come un modesto generatore di traffico. L'intervento induce potenziali criticità nei punti di intersezione.	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; Non si dovrà realizzare nessun nuovo accesso sulla via Poliziano.
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 nord ovest in relazione al flusso dei mezzi.	Si 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.	- La realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere); Inoltre: - Le reti bianche dovranno

Scatolli

		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 degli eventi meteorologici intensi, determinando, potenzialmente problematiche di natura idraulica correlate alla possibilità di drenaggio delle acque stesse.	recapitare ove possibile a dispersione nel terreno e si dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e altri usi non potabili; - è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale; - ridurre le aree impermeabili favorendo le superfici con coefficienti di afflusso minori quindi più permeabili (30% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile).
Biodiversità/ Paesaggio	-	Si dovrà ridurre il più possibile l'impatto paesaggistico delle nuove urbanizzazioni in quanto il contesto risulta particolarmente sensibile sotto il profilo dell'impatto visivo e richiede una forte attenzione in fase attuativa.	In fase di attuazione si dovrà porre particolare attenzione controllo della densità urbanistica, delle altezze e in ultima analisi delle tipologie architettoniche le quali andranno a caratterizzare fortemente il nuovo profilo del territorio.
Consumi e rifiuti	-	La realizzazione dell'area a destinazione residenziale comporta un incremento della produzione dei rifiuti.	Si dovrà prevedere: - spazi adeguati per la raccolta differenziata in relazione alla nuova area residenziale; - 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;
Suolo/Sottosuolo	++	La realizzazione dell'area potrà ingenerare consumo di suolo libero e incremento di aree impermeabilizzate.	Si rinvia alla relazione geologica per gli aspetti di relativa competenza. Si dovrà prevedere: la modalità realizzative dell'area 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.	Si dovrà: 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; Incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa;

Scatelli

			Realizzare gli impianti di illuminazione pubblica e privata valutando l'opportunità di utilizzare 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.	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	Emissioni Inquinanti	2	Vedi Indicatore 6a	Km	NO	NO	NO	Comune
	Emissioni Climalteranti	3	Classe energetica edifici	Categoria	0	CLASSE A	SI	PdC
Suolo/Sottosuolo		4	Percentuale di superficie urbanizzata	%	0%	0,07%	SI	Comune
Biodiversità		5	Rete ecologica attuata	N°	NO	NO	NO	Comune
Mobilità		6a	Piste ciclabili/Percorsi pedonali	Km	0	NO	NO	Comune
		6b	Intersezioni Razionalizzate	N°	NO	NO	NO	Comune
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 elettromagnetismo	9b	Popolazione esposta	N°interventi	NO	NO	NO	PUA
Paesaggio Urbano	Beni architettonici	10a	Interferenza Beni architettonici	N°	NO	NO	NO	PUA
	Dotazioni di verde	10b	Superficie verde pubblico	mq	NO	NO	NO	
			Previsione viali alberati	ml	NO	NO	NO	

[Handwritten signatures and notes in blue ink]

Sintesi

Impatti connessi principalmente al consumo di suolo libero e da aumento dei consumi ed emissioni.
Mitigazioni per ridurre gli impatti di cui sopra.

Scarlatti

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI

PAVULLO NEL FRIGNANO

CARTA D'IDENTITÀ

N° AT 5009429

DI

SCARABELLI
CLAUDIO

SCADE IL 13/02/2024



AT 5009429

IPZS s.p.a. - OFFICINA C.V. - ROMA

Cognome SCARABELLI
Nome CLAUDIO
nato il 13/02/1958
(atto n. 49 P. I. S. A. 1.)
a. PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)
Cittadinanza Italiana
Residenza PAVULLO NEL FRIGNANO
Via VIRGILIO n. 11
Stato civile =====
Professione =====
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1.72.
Capelli brizzolati
Occhi castani
Segni particolari -----



Firma del titolare *Scarlato Claudio*

25/05/2013

Impronta del dito

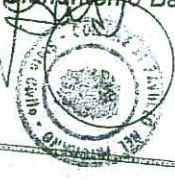
Indice sinistro

(Reg. Anagrafe)

Scarlato Claudio



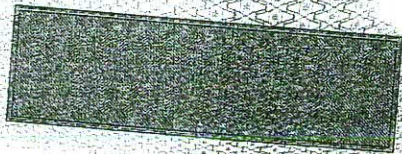
Cognome... **SCARABELLI**
 Nome... **GILDO**
 nato il... **09/06/1939**
 (atto n. **203** P. **I** S. **1**)
 a... **PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)**
 Cittadinanza... **Italiana**
 Residenza... **PAVULLO NEL FRIGNANO**
 Via... **G.VERGA n. 8 - 2**
 Stato civile... **=====**
 Professione... **===**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura... **1.74**
 Capelli... **grigi**
 Occhi... **verdi**
 Segni particolari... **-----**


 Firma del titolare *Giuseppe R. Bazzani*
Pavullo R/F. 06/09/2013
 Impronta del dito
 indice sinistro
 IL SINDACO
 D'ordine del Sindaco
 L'Ufficiale d'Anagrafe Delegato
 (Rag. Gianantonio Bazzani)


SCADE IL 09/06/2024



AT 4688224



IPZS SpA - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI

PAVULLO NEL FRIGNANO

CARTA D'IDENTITÀ

N° AT 4688224

DI

SCARABELLI
GILDO