



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

ANS 3.31

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 3.31

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**

- **RAINERI GIAN LUCA** (C.F. RNRGLC71QA01I462K), nato a Sassuolo (MO) il 01.01.1971 e residente a Pavullo nel Frignano in Via Giardini Nord n° 182/2, il quale interviene nel presente accordo in qualità di legale rappresentante della Società DUE ERRE DI RAINERI GIAN LUCA A C. S.A.S. con sede in Pavullo nel Frignano in Via Giardini Nord n° 182/2 Codice Fiscale e Piva 02717790360

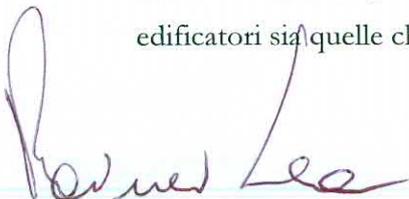
e di seguito denominati "Soggetto Attuatore"

Premesso che:

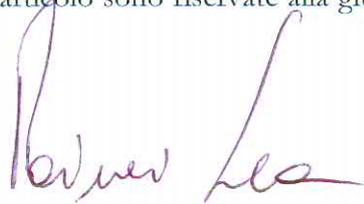
- La L.R. 24 marzo 2000 n° 20: "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione: il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (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.



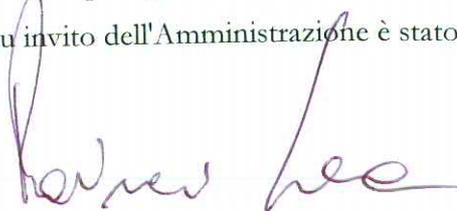
- al comma 10 dispone che per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento 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);
 - 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, 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.
- Sono state presentate le seguenti proposte di attuazione del "Comparto A6 per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS 3.31 – Località Crocette" di cui all'Art.8 delle NTA del POC:
 - manifestazione di interesse prot.17472 del 06.10.2014 registrata al n.52, modificata ed integrata a seguito di incontri con l'Amministrazione, per la realizzazione di interventi riguardanti le aree situate in Via Benedello - Loc. Crocette, catastalmente identificate al NCT al Fg. 41, particelle 160 – 236 - 237
- 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.

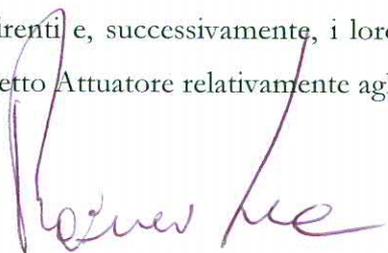
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

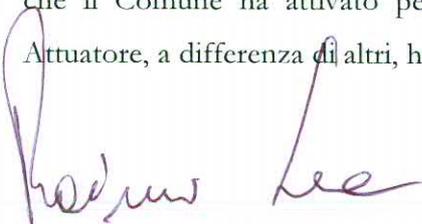
1. Le premesse, nonché gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

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. 8 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.
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



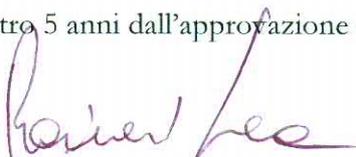
Art. 3 – Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto un comparto che costituisce attuazione di una parte dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS 3.31 da attuarsi mediante Piano Urbanistico Convenzionato.
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
 - a) Superficie del comparto: mq. 8.600 circa ;
 - b) Diritti Edificatori (DE): mq. 560 di Sc;
 - c) Sc max = mq.700;
 - d) Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min 15 mq. ogni 100 mq. di Sc.;
 - e) Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico "U"): min 15 mq. ogni 100 mq. di Sc.;
 - f) ERS = mq. 1.000 di Sf .
3. Prescrizioni particolari:
 - a) Realizzazione lungo Via Benedello, a spese degli attuatori, di un percorso pedonale di connessione dal paese in direzione del cimitero;
 - b) Realizzazione di un parcheggio per almeno 16 posti auto
 - c) Contestualmente all'approvazione del PUC deve essere perfezionata la cessione al Comune del tratto di strada vicinale attualmente ricadente all'interno delle aree di proprietà
 - d) Cessione di un lotto destinato ad Edilizia Residenziale Sociale di circa mq. 1.000 di Sf.;
 - e) Si prevede la cessione delle aree residuali a seguito dell'attuazione della potenzialità edificatoria derivante dal DE, delle relative dotazioni e delle infrastrutture stradali, che possono indicativamente essere stimate in mq. 1.500.

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 il Progetto Unitario Convenzionato entro 2 anni dall'approvazione del POC ed a sottoscrivere entro 6 mesi dall'approvazione del PUC la relativa convenzione urbanistica e contestualmente l'atto di cessione gratuita del lotto destinato all'edilizia residenziale sociale, già frazionato;
3. Alla realizzazione per percorso pedonale e del parcheggio previsti al precedente art. 3, comma 3 lett. a) e b) entro 5 anni dall'approvazione del PUC;



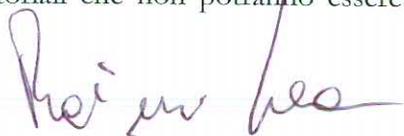
4. Alla realizzazione e cessione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del comparto, ivi compresa l'urbanizzazione del lotto destinato ad ERS già ceduto, ed alla cessione delle stesse entro 5 anni dall'approvazione del PUC;
5. A rispettare le indicazioni generali riportate all'art. 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;
6. A progettare gli interventi secondo tecniche costruttive che garantiscano l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in Classe energetica A;
7. 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.
8. 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 sancite dal PSC e dal POC, i diritti edificatori indicati nella Scheda- Norma di Riferimento Progettuale relativa all'Ambito/Comparto oggetto dell'Accordo.
3. A proporre, ai competenti organi, la modifica della perimetrazione del vincolo cimiteriale che attualmente interessa l'area oggetto del presente 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

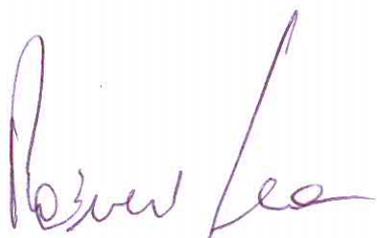


rimanere di pari importo, possono essere deliberate dalla Giunta comunale, previo parere favorevole dei competenti uffici comunali e previa individuazione, nel Piano delle Opere Pubbliche, dell'opera di sostenibilità da realizzare.

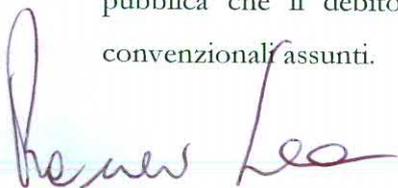
Art. 7 – Garanzie

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 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.



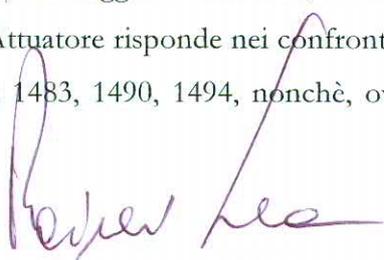
4. A non estinguere, in caso di trasferimento degli obblighi assunti con il presente accordo, le garanzie prestate dal Soggetto Attuatore, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione precedenti. Il trasferimento al nuovo soggetto degli obblighi assunti 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 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.
3. La cessione dell'area prevista dall'art. 3, comma 3 lett. f) del presente accordo dovrà avvenire all'atto della stipula della convenzione urbanistica del PUC

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



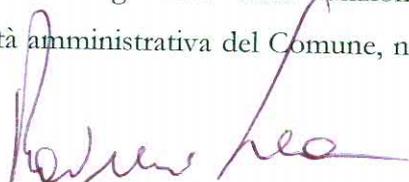
1. Tutti gli oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dall'accordo definitivo, che nella forma della scrittura privata con autentica di firma sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla definitiva approvazione del POC, e dalle successive convenzioni urbanistiche necessarie per la realizzazione degli 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

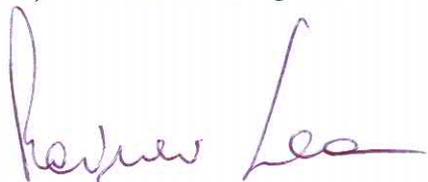


nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 16 – Allegati

Costituiscono allegati del presente accordo:

- a) Art. 8 delle NTA
- b) Assetto del comparto



ART.8 - COMPARTO A6 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS3.31 – LOCALITÀ CROCETTE

1. Il POC individua un comparto che costituisce attuazione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS3.31

2. Modalità di attuazione

Il comparto ha una estensione di circa mq 8.600 e deve essere oggetto di intervento edilizio diretto mediante Progetto unitario convenzionato. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si deve fare riferimento al parametro B1 di cui alla tabella riportata all'art 1. L'indice ridotto, pari a $IP=0,5$ mq/mq, è da utilizzare per le porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 7 art. 4.6 del PSC.

In sede di predisposizione del POC sono emerse valutazioni relative alla sostenibilità dell'insediamento e alle volontà di intervento dei soggetti attuatori che hanno portato a definire una previsione particolarmente contenuta in termini di potenzialità complessiva ammissibile. Al fine di garantire la sostenibilità complessiva della previsione, comprendendo anche la quota del 20% di edilizia residenziale sociale si è stabilito in questo caso un $IP = 0,10$ mq/mq circa, per un DE pari a: 560 mq di Sc.

3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista = 700 mq
- Uf medio min = 0,25 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.
- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. 15 mq .ogni 100 di Sc;.
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi ('U'): 65 mq .ogni 100 di Sc;.

4. Usi ammissibili

- Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su.
- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

5. Prescrizioni particolari

Lungo la Via Benedello andrà realizzato, a spese degli attuatori, un percorso pedonale di connessione dal paese in direzione del cimitero.

Andrà realizzato un parcheggio per almeno 16 posti auto.

Contestualmente alla approvazione del Progetto unitario andrà perfezionata la cessione al Comune del tratto di strada vicinale attualmente ricadente all'interno delle aree di proprietà privata.

Si prevede la cessione di un lotto da destinare a Edilizia Residenziale Sociale di circa 1.000 mq.

Si prevede la cessione delle aree residuali a seguito dell'attuazione della potenzialità edificatoria derivante dal DE, delle relative dotazioni e delle infrastrutture stradali, che possono indicativamente essere stimate in 1.500 mq.

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.

L'intervento è subordinato all'ottenimento del nulla osta dalle autorità competenti per le modifica della perimetrazione del vincolo cimiteriale che attualmente interessa l'area e che verrà richiesta dalla Amministrazione.

7. Tempi di attuazione

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

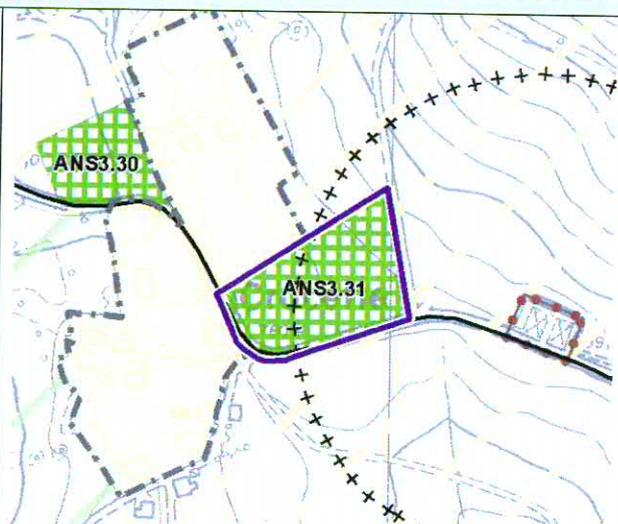


Comparto A6	CROCETTE
ANS3.31	Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente a dotazioni territoriali

Inquadramento Territoriale e Parametri Urbanistici



Foto aerea (non in scala)



Stralcio Tavola 1 PSC (non in scala)

Localizzazione-inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	<p>Area agricola in adiacenza al territorio urbanizzato di Crocette lungo la viabilità principale. Discreta accessibilità dalla viabilità di collegamento tra Crocette e la S.S.12</p>
Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	<p>L'ambito contribuisce a chiudere in maniera organica la piccola frazione di Crocette, sorta per giustapposizione di elementi ancora scarsamente coesi. Si prevede una minima capacità insediativa attuabile a fronte della cessione di tutta la restante parte dell'ambito per la realizzazione di dotazioni necessarie alla località.</p> <p>Obiettivi specifici: ricucire il tessuto urbano di Crocette; realizzazione di verde pubblico o parcheggi di servizio alla frazione.</p>
Parametri urbanistici e destinazioni d'uso	<p>Parametri urbanistici: Sc max = 700 mq (6 alloggi circa) Uf min = 0,25 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.</p> <p>Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. m15 mq ogni 100 mq di Sc Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): 65 mq ogni 100 di Sc.</p> <p>Destinazioni d'uso:</p>

Rosario

Residenza (usi a1, a2): max 100% della Su.
 Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi f1, f3, f11.

Vincoli e tutele

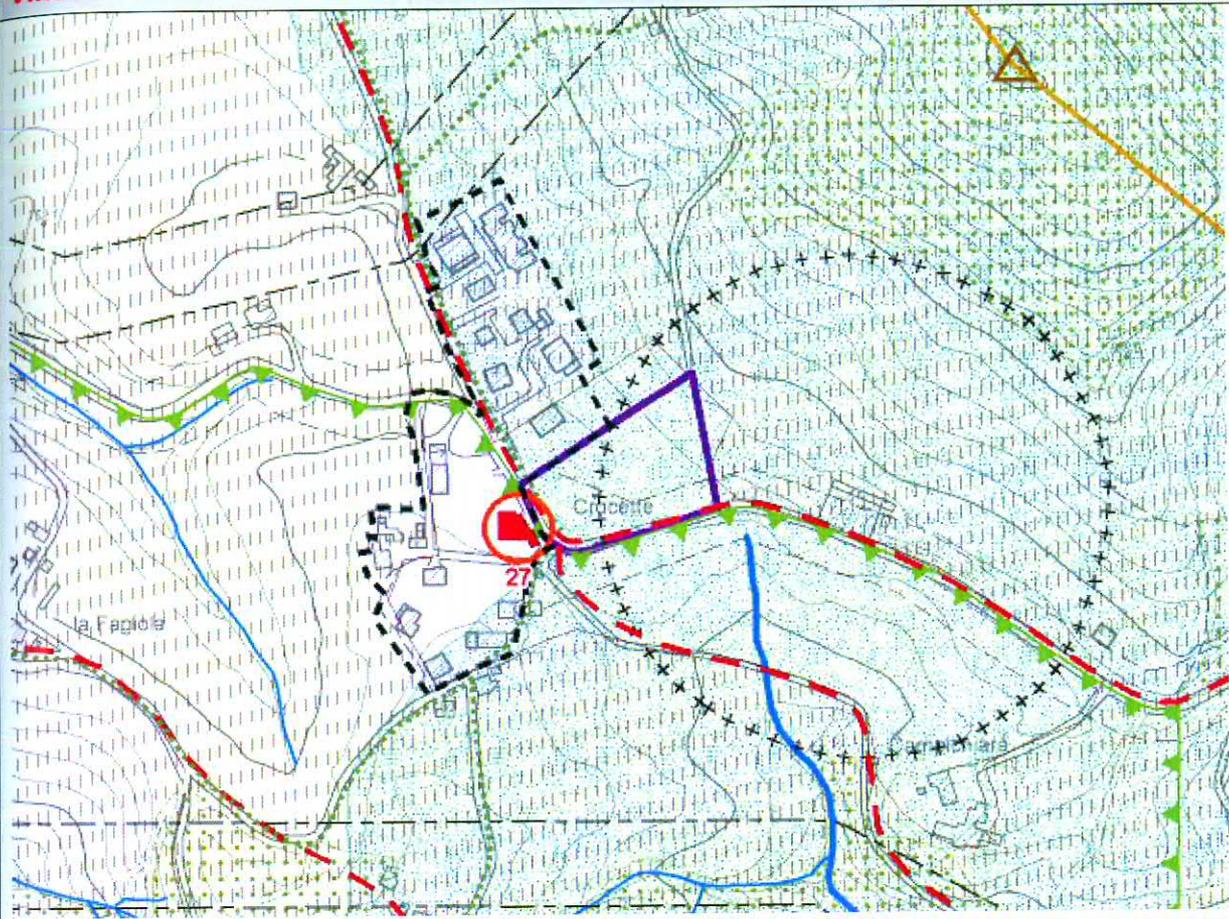


Tavola dei vincoli – Scala 1:5.000 (evidenziata con contorno viola aree in oggetto)

Vincoli e tutele storico culturali e Archeologici

RISORSE STORICHE	L'area 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 zone di particolare interesse paesaggistico L'area è attraversata da un percorso di interesse paesaggistico
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

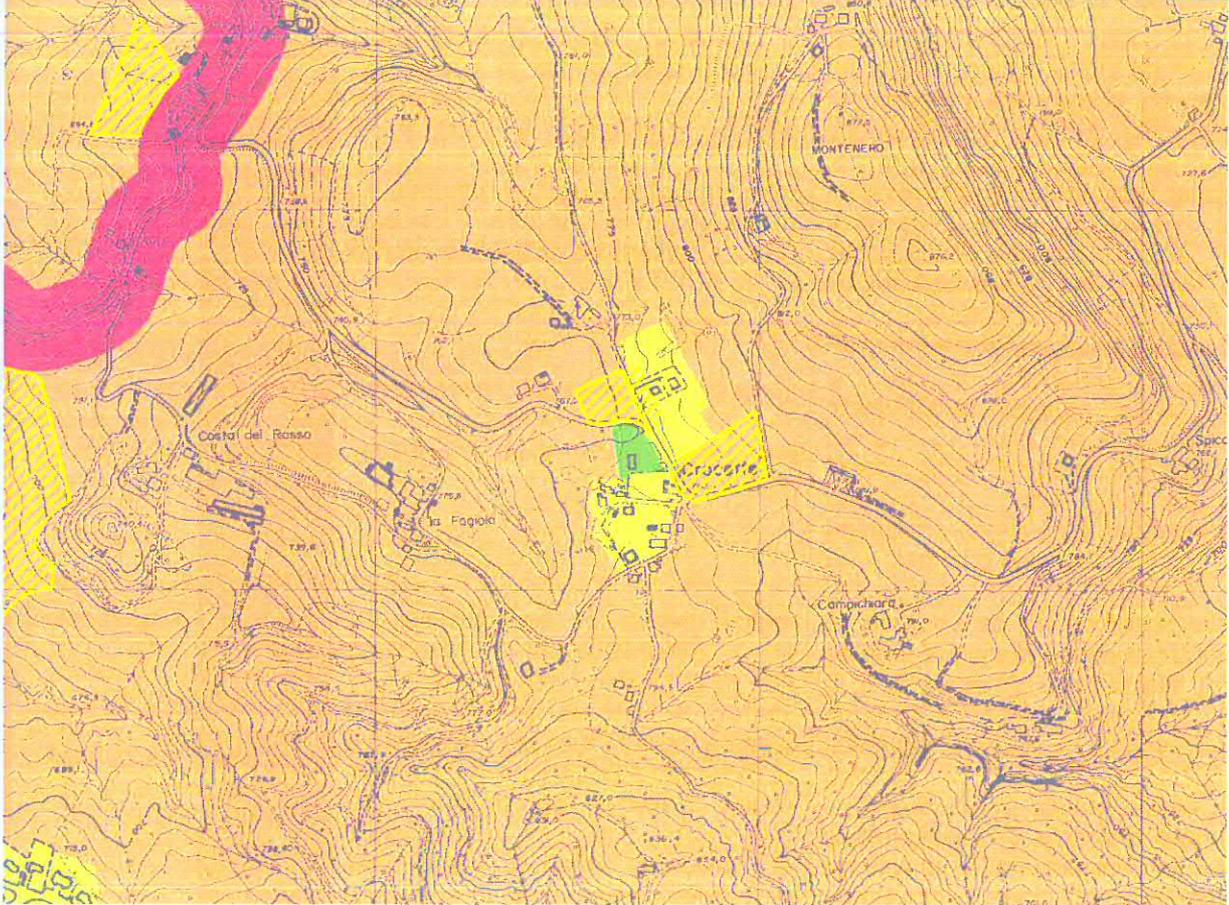
Elementi di fragilità del territorio

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	L'area non interferisce con le distanze di prima approssimazione degli
--------------	--

Handwritten signature in purple ink.

ELETTROMAGNETICO	elettrodotti
RISPETTI INFRASTRUTTURALI	L'area ricade nel rispetto stradale L'area ricade nel rispetto cimiteriale (l'intervento è subordinato all'ottenimento del nulla osta delle autorità competenti per la modifica della perimetrazione del vincolo cimiteriale e che verrà richiesta dalla Amministrazione).
ALTRI VINCOLI	L'area ricade totalmente in un'area di possibile alimentazione delle sorgenti
	
Zonizzazione acustica – Scala 1:10.000	
CRITICITA' ACUSTICHE	Classe II di progetto

Valutazione impatti e mitigazioni

L'ambito andrà destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici (almeno 16 posti auto) e verde pubblico di servizio al limitrofo cimitero a fronte della previsione di una modesta quota di residenziale. L'attuazione è collegata normativamente alla realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il paese e l'ambito in direzione del cimitero.

Si prevede la cessione di un lotto da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale di circa 1.000 mq.

L'intervento è subordinato all'ottenimento del nulla osta delle autorità competenti per la modifica della perimetrazione del vincolo cimiteriale e che verrà richiesta dalla Amministrazione

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 con Via	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

Roberto Leo

		Benedello; L'attuazione è connessa direttamente alla realizzazione di un percorso pedonale di connessione dal paese fino al cimitero	sicurezza; Garantire l'attuazione delle percorrenze pedonali di progetto;
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. 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.	La coincidenza del comparto con un'area di possibile alimentazione di una sorgente captata per usi idropotabili implica l'adozione di adeguate misure a mitigazione, ovvero: - l'ambito dovrà essere dotato di sistema fognario a perfetta tenuta (al fine di evitare dispersione nel sottosuolo di reflui non depurati) con doppia rete (acque bianche e acque nere) e le acque nere dovranno essere veicolate al sistema di depurazione Inoltre: Le reti bianche dovranno 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

Resumo

			edifici deve essere destinato a verde permeabile).
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.	Si dovrà prevedere spazi adeguati per la raccolta differenziata in relazione alla nuova area residenziale.
Suolo/Sottosuolo	-+	La realizzazione dell'area potrà ingenerare consumo di suolo libero e incremento di aree impermeabilizzate.	Si dovrà prevedere: 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; 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; 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

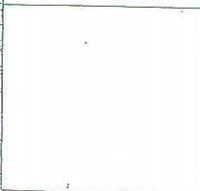
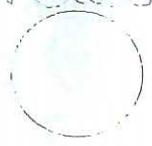
Reiner

Aria	Emissioni Inquinanti	2	Vedi Indicatore 6a	Km	NO	SI	SI	Comune
	Emissioni Climalteranti	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	Comune
Mobilità		6a	Piste ciclabili/Percorsi pedonali	Km	0	SI	SI	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	m ²	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.								

Cognome **RAINERI**
 Nome **GIAN LUCA**
 nato il **01/01/1971**
 (atto n. **17** p. **I** s. **A 1**)
 a. **SASSUOLO (MO)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **PAVULLO DEL FRIGNANO**
 Via **GIARDINI D'ORO n. 102 - 1**
 Stato civile **Coniugato**
 Professione **=====**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1,80**
 Capelli **castani**
 Occhi **castani**
 Segni particolari



Firma del titolare *Raineri Gian Luca*
25.10.2013
 Il SINDACO
[Signature]
 Impronta del dito indice sinistro



SCADE IL 01/01/2023

AT 2350913



REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 PAVULLO NEL FRIGNANO
 (Modena)
CARTA D'IDENTITA'
 N° AT 2350913
 DI
RAINERI
GIAN LUCA