



Comune di
Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

POC

Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

**PROPOSTA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 5.5 DELLE
NTA DEL PSC, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL
PIANO OPERATIVO COMUNALE, (POC) 2015 – 2020
ART. 28 NTA – INTERVENTO C5**

Venturoli Luigi

PROPOSTA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 5.5 DELLE NTA DEL PSC, NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE, (POC) 2015 – 2020 ART. 28 NTA – INTERVENTO C5

Il sottoscritto:

- **VENTURELLI LUIGI** (C.F. VNTLGR36R13G393L), nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 13.10.1936 ed ivi residente in Via LE COSTE n. 29;

proprietario del terreno catastalmente identificato al foglio 8 mappali 70 ha presentato la manifestazione di interesse prot. 17470 del 06.10.2014 registrata al n. 50, per la realizzazione di interventi riguardanti le aree situate in Via LE COSTE;

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;
- Con deliberazione consiliare n. 9 del 03/02/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;

- Con deliberazione consiliare n. 33 del 31/10/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m. e i.;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n.47 del 31.05.2014 l'Amministrazione Comunale ha attivato le procedure di evidenza pubblica, L.R. 20/2000 e s.m. ed i., al fine di selezionare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, fissando al 06.09.2014 il termine per la presentazione delle stesse;
- Con delibera della Giunta Comunale n. 65 del 02.09.2014 è stato prorogato al 06.10.2014 il termine di scadenza fissato per la presentazione delle manifestazioni di interesse;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 41 del 05.05.2015 sono state approvate le linee di indirizzo per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute in risposta all' avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2015-2020;
- L'art. 5.5 del PSC prevede la possibilità di una quota di capacità insediativa residenziale per la realizzazione di interventi minori di ricucitura e di integrazione urbana nelle località minori per rispondere a specifiche e modeste esigenze locali.
- Tali interventi devono essere pianificati all'interno del POC e possono essere attuati previa sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, prima dell'approvazione del POC medesimo, che disciplini gli obblighi specifici dell'attuatore riguardo al completamento e o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria;

TUTTO CIO' PREMESSO

Art. 1 – Premesse

1. Le premesse, nonché gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo.

Art. 2 – Assunzione degli obblighi ed efficacia

1. Con il presente atto unilaterale d'obbligo il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare l'intervento nel rispetto delle previsioni e prescrizioni progettuali contenute nell'Art. 28 - Intervento C5 delle N.T.A. del POC, della relativa scheda di Valsat, nonché di tutte le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti/uffici nei pareri di competenza rilasciati,
2. Qualora si rilevassero difformità tra i contenuti del presente atto d'obbligo e la relativa scheda di attuazione del POC, prevale la disciplina dettata dalla scheda.

3. Il Soggetto Attuatore assume gli obblighi previsti e disciplinati dall'Atto Unilaterale, impegnandosi a rispettare lo stesso e a far subentrare nei relativi obblighi gli eventuali aventi causa.

Art. 3 – Oggetto dell'Atto Unilaterale d'Obbligo

1. Il presente atto unilaterale d'obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento individuato fra gli interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana in Loc. Coscogno - Via Le Coste, ai sensi dell'art. 5.5 delle NTA del PSC, secondo le previsioni e prescrizioni progettuali contenute nell'Art. 28 - Intervento C5 delle N.T.A. del POC e nella relativa scheda di Valsat.
2. Localizzazione dell'intervento: Fg. 8 particella 70 PARTE;
3. Modalità di attuazione: intervento diretto mediante Permesso di Costruire;
4. Parametri e prescrizioni progettuali
 - Superficie coperta max = 230 mq;
 - NP max = 2 piani fuori terra, oltre all'eventuale piano seminterrato;E' prescritta la monetizzazione degli standard;
5. Usi ammissibili:
 - Funzione a1
6. Prescrizioni particolari:

In considerazione della modesta dimensione dell'intervento, non trattandosi di ambito di nuovo insediamento, è soggetto al riconoscimento a favore del Comune del contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. A6 -ter della L.R. 20/2000;

Art. 4 – Obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna:

1. A presentare l'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire entro 2 anni dall'approvazione del POC;
2. Al rispetto dei parametri e delle prescrizioni progettuali riportati dall'art. 28 delle NTA del POC, dalla specifica Scheda di Valsat, nonché di tutte le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti/uffici nei pareri di competenza rilasciati;
3. Alla progettazione e realizzazione di tutti gli interventi necessari per la sostenibilità della previsione, assumendosi l'obbligo, in conformità all'art. 5.5 delle NTA del PSC, del completamento e o integrazione delle opere di urbanizzazione, ove necessario, da verificarsi in sede di procedimento finalizzato al rilascio del titolo abilitativo;
4. A progettare ed eseguire gli interventi nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici e di certificazione energetica degli edifici in conformità alla Valsat;

5. A produrre, a corredo dell'istanza finalizzata al rilascio del permesso di costruire, la Relazione tecnica in materia di inquinamento acustico ai sensi della Legge 447/95 e relativi decreti applicativi;
6. A versare al momento del rilascio del titolo abilitativo:
 - il contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al punto 6 del precedente art. 3;
 - il contributo di costruzione previsto dalla L.R. 15/2013;
 - l'importo dovuto a titolo di monetizzazione degli standard;
 - a prestare idonea garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ove necessaria;
7. A tradurre, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, il presente atto unilaterale d'obbligo in apposito atto registrato e trascritto;

Art. 5. Garanzie per gli Obblighi Assunti

1. La garanzia per l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione che si rendesse necessario, da costituire e prestare, al momento del rilascio del titolo abilitativo, deve 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) 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:

 - d.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;
 - d.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.;

Benvenuti Luigi

- d.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;
- d.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;
- d.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;
- d.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;
- d.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.
2. A non estinguere, in caso di trasferimento degli obblighi assunti con il presente atto d'obbligo, 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 atto d'obbligo si intende pertanto perfezionato solo a seguito dell'acquisizione delle nuove garanzie ed il conseguente svincolo delle precedenti.

Art. 6 – Condizioni di efficacia del presente atto unilaterale d'obbligo

1. L'efficacia del presente atto unilaterale d'obbligo è subordinata e condizionata sospensivamente, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui la stessa accede.

Art. 7 - Oneri e spese e adempimenti fiscali

1. Tutti gli eventuali oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dal presente atto unilaterale d'obbligo, si intendono esclusivamente a carico del privato.
2. In caso di registrazione si dichiara che il presente atto unilaterale d'obbligo sarà a tassa fissa.

Art. 8 – Controversie

1. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune ed il Privato in merito all'interpretazione, esecuzione, risoluzione del presente atto unilaterale d'obbligo, 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. 9 - Norme finali.

1. Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge.
2. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale).
3. Resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dal presente atto d'obbligo; l'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.
4. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo, trovano applicazione 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.
5. Il Soggetto Attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente atto 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. 10 – Allegati

Costituiscono allegati del presente accordo:

- a) Art. 28 delle NTA
- b) Valsat

Verstovelli Luigi

ART.28 - INTERVENTO C5

1. Il POC individua un lotto per la realizzazione di uno degli interventi di cui all'art.5.5 del PSC: "interventi minori di ricucitura e integrazione urbana nelle località minori, derivanti da specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo".

La sua 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. **Localizzazione intervento**

Individuazione catastale:

Foglio: 8

Particella/e: 70 (parte)

3. **Modalità di attuazione**

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire

4. **Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc max = 230 mq

- NP max = 2 piani fuori terra.

E' prescritta la monetizzazione degli standard.

5. **Usi ammissibili**

- a1

6. **Prescrizioni particolari**

In considerazione della modesta dimensione dell'intervento, non trattandosi di attuazione di un ambito per nuovi insediamenti, si prevede il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art.A6-ter LR20/2000 proporzionale al lotto di intervento, quantificato in 2.500 euro.

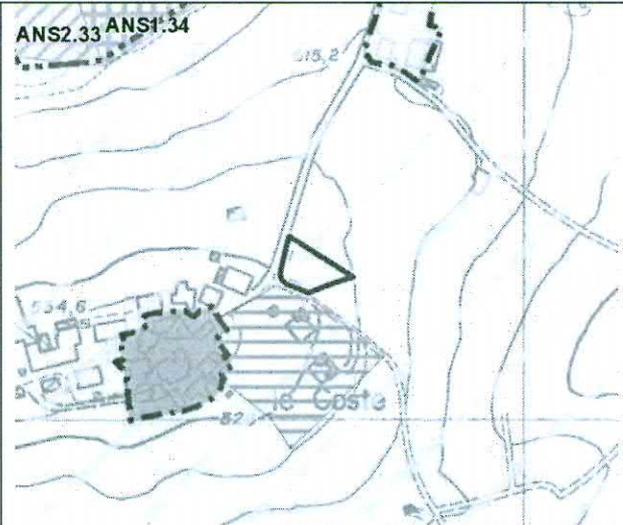
7. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Vedasi scheda di Valsat

Venturini Luigi

INTERVENTO C5

Intervento C5	LE COSTE - COSCOGNO
AVP	Ambito ad alta Vocazione agricola

Inquadramento Territoriale e Parametri Urbanistici	
 <p>Foto aerea (1:5.000)</p>	 <p>Stralcio Tavola 1 PSC (1:5.000)</p>
Localizzazione- inquadramento ambientale dell'area e accessibilità	Il Lotto si trova in Località Le Coste, nella frazione di Coscogno, in fregio a Via Le Coste.
Coerenza urbanistica e obiettivi specifici	Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata come AVP "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" ed è collocata in prossimità di un nucleo residenziale in territorio rurale. Il POC individua un lotto per la realizzazione di uno degli interventi di cui all'art.5.5 del PSC: "interventi minuti di ricucitura e integrazione urbana nelle località minori, derivanti da specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo".
Parametri urbanistici e destinazioni d'uso	Parametri urbanistici: Sc max = 230 mq - NP max = 2 piani fuori terra . E' prescritta la monetizzazione degli standard. Destinazioni d'uso: - Funzione a1

Vincoli e tutele



Tavola dei vincoli – Scala 1:5.000

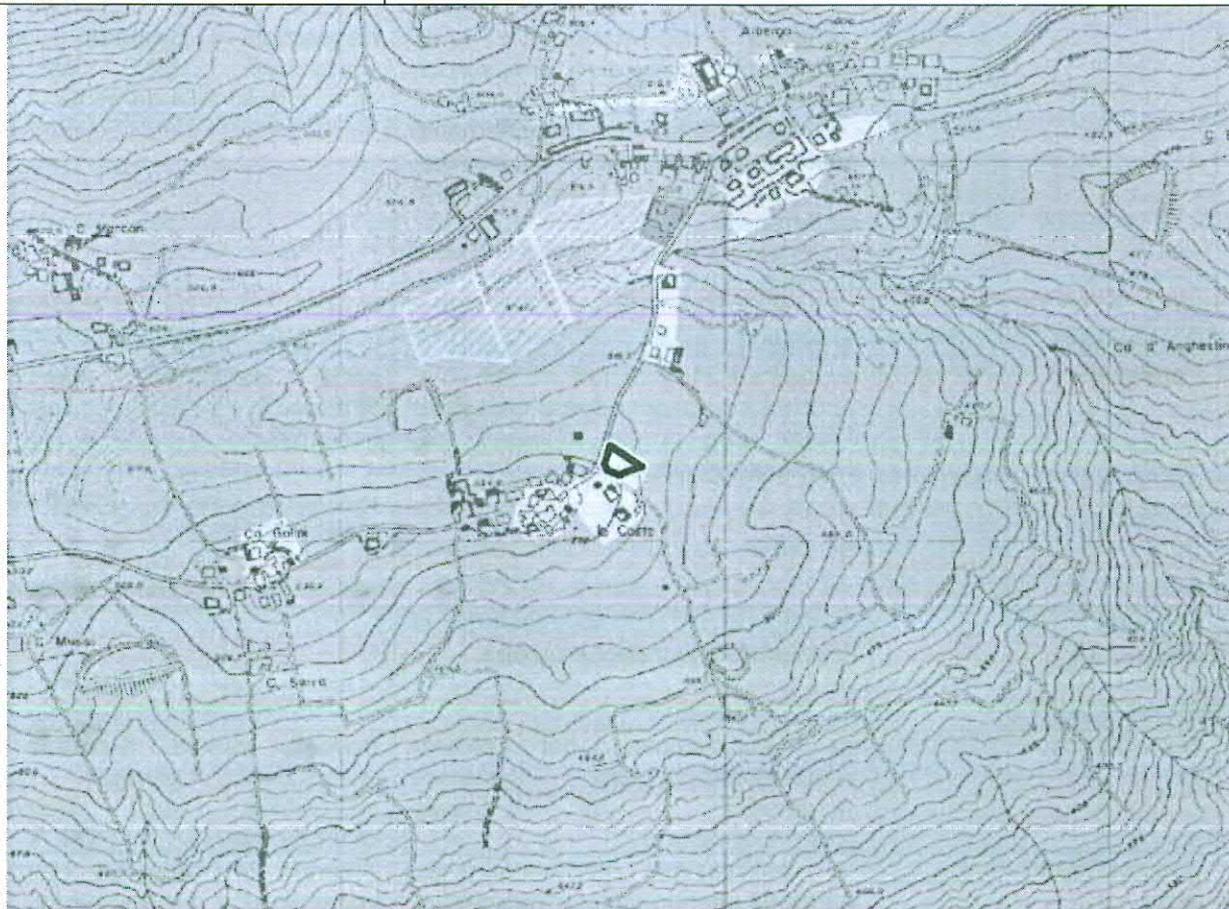
Vincoli e tutele storico culturali e Archeologici

RISORSE STORICHE	L'area non interferisce direttamente con nessun elemento riconosciuto di valore storico.
TUTELE ARCHEOLOGICHE	L'area non interferisce con aree archeologiche

Vincoli e tutele delle risorse ambientali e paesaggistiche

TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	L'area non interferisce con zone di tutela dei corsi d'acqua
TUTELA PAESAGGISTICA E VINCOLI PAESAGGISTICI	L'area non interferisce con tutela paesaggistica

TUTELA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO	L'area intercetta un crinale minore (art,23 PTCP)
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	Are sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) (le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alla autorizzazione prevista dagli artt. 7 e seguenti del R.D. n. 3267/1923)
Principali rispetti delle infrastrutture	
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	L'area non interferisce con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti a media tensione
RISPETTI INFRASTRUTTURALI	L'area non interferisce con i rispetti stradali
ALTRI VINCOLI	/



CRITICITA' ACUSTICHE

Valutazione impatti e mitigazioni

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	0	Si tratta di un piccolo intervento di ricucitura e integrazione urbana	/
Aria	0	Si tratta di un piccolo intervento di ricucitura e integrazione urbana	/
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. Collettamento alla fossa Imhoff Coscogno Le Coste	Devono essere rispettate le disposizioni generali sulla sostenibilità degli interventi all'art.2 delle NTA del POC.
Biodiversità/ Paesaggio	-+	Si tratta di un piccolo intervento di ricucitura e integrazione urbana Si dovrà comunque tenere conto che l'intera area ricade all'interno del vincolo idrogeologico.	Il progetto dovrà tenere conto e porre particolare attenzione all'impatto sul territorio circostante. Dovranno essere rispettate h max di due piani. La tipologia da insediare dovrà essere coerente con il contesto
Consumi e rifiuti	0	Si tratta di un piccolo intervento di ricucitura e integrazione urbana.	/
Suolo/Sottosuolo	-+	La realizzazione del piccolo ampliamento potrà ingenerare incremento di aree impermeabilizzate.	Devono essere rispettate le disposizioni generali sulla sostenibilità degli interventi all'art.2 delle NTA del POC.
Energia/Effetto serra	-+	La realizzazione dell'ampliamento comporta ulteriori consumi energetici,	Saranno da privilegiare soluzioni impiantistiche d'avanguardia, che

		correlati principalmente agli impianti di riscaldamento/condizionamento, oltre che ai sistemi di illuminazione.	consentano una riduzione dei consumi di energia.
Rumore	0	Si tratta di un piccolo intervento di densificazione edilizia all'interno del Territorio urbanizzato.	/

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	-
	Emissioni Climalteranti	3	Classe energetica edifici	Categoria	0	CLASSE A1	SI	PdC
Suolo/Sottosuolo		4	Percentuale di superficie urbanizzata	%	0%	0,02%	SI	Comune
Biodiversità		5	Rete ecologica attuata	N°	NO	NO	NO	-
Mobilità		6a	Piste ciclabili/Percorsi pedonali	Km	0	NO	NO	-
		6b	Intersezioni Razionalizzate	N°	NO	NO	NO	-
Rumore/ Acustica		7	Percentuale superfici interessate da classi acustiche	%	NO	NO	NO	-
Rifiuti		8	Raccolta differenziata	Ab. serviti	NO	NO	NO	-
Energia/Elettromagnetismo	Esposizioni elettromagnetismo	9b	Popolazione esposta	N°interventi	NO	NO	NO	-
Paesaggio urbano	Beni architettonici	10a	Interferenza Beni architettonici	N°	NO	NO	NO	-
	Dotazioni di verde	10b	Superficie verde pubblico	mq	NO	NO	NO	
			Previsione viali alberati	ml	NO	NO	NO	

Sintesi

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

