

Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

**ACCORDO PRELIMINARE CON I PRIVATI
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990,
NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO
COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI
ASP 2.8 e ASP 1.2**

ADOTTATO: Delibera di C.C. N. del

APPROVATO: Delibera di C.C. N. del

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
(Provincia di Modena)

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

TRA

Il Comune di Pavullo nel Frignano (C.F. 00223910365), con sede legale in P.zza Montecuccoli 1, di seguito denominato "Comune", rappresentato da, nato/a a, il, in qualità di del comune di Pavullo nel Frignano, autorizzato/a ad intervenire nel presente accordo in esecuzione con deliberazione G.C. n .. del ..., e della Determinazione n. ...del., e domiciliata per la carica presso il Comune stesso nel cui nome, per conto ed interesse agisce in questo atto;

e

- **Sig./Sig.ra.....**, nato/a a il, residente ain Via n°, il/la quale interviene nel presente accordo in qualità di della **SOCIETÀ GOLD ART CERAMICA S.P.A.** con sede in Pavullo nel Frignano. Via Giardini Nord n. 231 - 233 Codice Fiscale 01193200357 e Piva 01721890364 ;
- **EREDI BALDONI WALTER:**
 - **BALDONI ERIKA** (CF. BLDRKE78C65G393P), nata a Pavullo nel Frignano (MO) il 25.03.1978 e residente a Serramazzone in via Brenta n. 807;
 - **BALDONI MORENA** (CF. BLDMRN71E64I462R), nata a Sassuolo (MO) il 24.05.1971 e residente a Modena in via Massimo D'Azeglio, n.54 i.3;
 - **BALDONI RAMONA** (CF. BLDRMN73R54I462G), nata a Sassuolo (MO) il 14.10.1973 e residente in Pavullo Bel Frignano, via Savonarola, n.30;
 - **GRANDI MARIA LAURA** (GRNMLR48841G393P), nata a Pavullo nel Frignano (MO) il 01.02.1948 ed ivi residente in via Coscogno n.50;
- **MIGLIOLI CELSO** (CF. MGL CLS 38A22 G393A), nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 22.01.1938 ed ivi residente in via UMBRIA n.8;
- **MIGLIOLI ROSANNA** (CF. MGL RNN 35M53 G393T), nata a Pavullo nel Frignano (MO) il 13.08.1935 ed ivi residente in via COSCOGNO n.180;

Premesso che:

- la L.R. 24 marzo 2000 n° 20: "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione: il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- il Comune di Pavullo è dotato dei seguenti strumenti urbanistici comunali:
 - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03.02/2011;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 31/10/2013;
 - Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02/04/2016 con contestuali modifiche ed integrazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato nel 2009 individua tra l'altro, nella carta 4 "Assetto strutturale dei sistemi insediativi e del territorio rurale", gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, fra i quali l'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE N. 6 che interessa e si colloca tra i comuni di Serramazzoni e Pavullo nel Frignano;
- gli ambiti specializzati sovra-ordinati sono qualificati, ai sensi della Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 118 del 13/06/2007, come aree ecologicamente attrezzate e pertanto l'attuazione delle stesse deve avvenire secondo gli standard di qualità urbanistica – territoriale e di gestione delle APEA;
- il Piano Strutturale del Comune di Pavullo nel Frignano, nella tav.1a "Schema di assetto strutturale e ambiti normativi" in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individua le aree ricomprese nell' ambito produttivo specializzato di rilievo sovra - comunale;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 24.11.2011 è stato approvato l'Accordo Territoriale con la Provincia di Modena previsto dalla legge regionale in materia, al fine di definire le politiche, le azioni e gli indirizzi per lo sviluppo delle aree di rilievo sovra comunale;
- l'accordo succitato, nella parte inerente "le azioni del POC", prevede tra l'altro "l'adeguamento della sezione stradale della strada comunale per Montebonello nella parte in cui fiancheggia le aree a destinazione produttiva fino al suo innesto con la S.S. n. 12 o, in sede di POC, la definizione di nuovo tracciato alternativo";
- l'Amministrazione Comunale, a completamento delle azioni programmatiche già messe in campo con le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica comunale precedente, ha commissionato uno studio di fattibilità volto a risolvere le problematiche di accessibilità alle aree del polo produttivo sovra comunale;

- dallo studio soprarichiamato è emerso come proposta migliorativa la realizzazione di un nuovo tracciato alternativo all'attuale via per Montebonello che supera tutte le criticità sia di dimensionamento della sede stradale esistente che di intersezione tra l'attuale strada (via per Montebonello) e la S.S. n. 12 salvaguardando anche l'oratorio di Madonna Baldaccini;

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale con più azioni programmatiche e pianificatorie è intervenuta sulle aree ricomprese nell'ambito produttivo specializzato di rilievo sovra comunale al fine attuare, salvaguardare, qualificare, rafforzare e pianificare lo sviluppo urbanistico delle aree stesse;
- con delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 02/04/2016 e successiva n. 14 del 31/3/2017 è stato approvato un accordo ai sensi dell'art. 18 con la ditta Gold Art Ceramica S.p.A. e Inco Industria e Colori S.p.A., che prevede il concorso dei privati attuatori alla realizzazione di un nuovo accesso tra Via Montebonello e la S.S. n. 12 o all'adeguamento di quello esistente;
- con delibera di G.C. n. 94 del 20/07/2017 è stato approvato il PUC relativo alle adiacenti aree di proprietà della ditta Gold Art Ceramica S.p.A. e Inco Industria e Colori S.p.A. classificate, dal vigente PSC approvato, come ASP 1_S "Ambiti specializzati per attività produttive S2 -di rilievo sovra comunale e di tipo 2 e dal RUE come ASP_1.2- ambiti specializzati per attività produttive ad impatto elevato di tipo 2 e convenzionato con atto del 27/07/2017 Rep. 24166 Racc. 9853;

Considerato inoltre che:

- in data 30/08/2017 con prot. n. 17839 la ditta Gold Art Ceramica S.p.A. ha chiesto all'Amministrazione Comunale, al fine di completare il progetto industriale in corso di attuazione, la possibilità di porre in attuazione alcune aree già ricomprese nel ASP 2.8 del PSC;
- l'Amministrazione Comunale, valutata la proposta dei privati ha ritenuto necessario coinvolgere gli ulteriori soggetti proprietari delle aree facenti parte dell'Asp 2.8, al fine di definire una proposta di sviluppo urbanistico che affronti in maniera organica anche le problematiche relative al sistema della mobilità e accessibilità evidenziati nell'accordo territoriale sottoscritto con la Provincia di Modena;
- le aree, oggetto del presente accordo, risultano catastalmente individuate al Foglio 13:
 - mappali 22,23,30,33,97,192(parte),259,260,261,285,295,296,320(parte),330 e 327 - (Gold Art Ceramica S.p.A)
 - mappali 274, 293, 294 (parte),297, 298, 299 (parte)- (Miglioli – Eredi Baldoni)

- tali aree risultano classificate nel PSC del Comune di Pavullo in parte come territorio urbanizzato - ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra comunale tipo 2 (ASP 1- tipo S2) e in parte come territorio urbanizzabile - ambiti specializzati per attività produttive a conferma di previsioni previgenti (ASP 2.8) e qualificate, ai sensi della Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 118 del 13/06/2007, come aree ecologicamente attrezzate la cui l'attuazione dovrà avvenire secondo gli standard di qualità urbanistica-territoriale e di gestione delle APEA;
- in data con delibera di Giunta Comunale n. è stato approvato lo schema di accordo preliminare finalizzato alla modifica degli strumenti urbanistici comunali allo scopo di potenziare e rafforzare la presenza produttiva dell'ambito di rilievo sovracomunale n. 6 variante POC 2/2017;
- che in data è stato sottoscritto accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., nell'ambito del procedimento di approvazione del piano operativo comunale polo Madonna Baldaccini ASP 2.8 – Asp _1 (parte), che come disciplinato dalla legge Regionale in materia, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- in data con delibera di Consiglio Comunale n. è stato adottato il POC avente ad oggetto: “Variante 2/2017 al Piano Operativo Comunale (POC) per l'ambito di rilievo sovracomunale n. 6 ”;
- il piano in parola è stato depositato per giorni consecutivi dalla pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta adozione, presso la sede del Comune di Pavullo e precisamente dal al e durante tale periodo chiunque poteva formulare osservazioni;
- durante il periodo sopra richiamato sono pervenute / non sono pervenute osservazioni;

Rilevato che:

La proposta di trasformazione di assetto del territorio, come formulata:

- risulta di rilevante interesse per la comunità locale configurandosi l'interesse pubblico di cui al comma 2 dell'articolo 18 della L.R. n. 20/2000 e l'Amministrazione Comunale intende darne attuazione;
- risulta coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione dell'Amministrazione e con le disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente; non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale;
- mira alla qualificazione ed al rafforzamento della presenza produttiva già avviata con il

piano operativo comunale approvato con delibera di C.C. n. 14 del 31/03/2017;

- prevede la realizzazione di nuovo tratto di viabilità, alternativo all'attuale Via per Montebonello nel tratto che costeggia l'Asp 2.8 del PSC; il nuovo tracciato migliora l'accessibilità e la funzionalità sia agli insediamenti produttivi esistenti che di previsione, sia l'accessibilità all'abitato di Montebonello e garantisce adeguata risposta agli obiettivi inerenti il "sistema della mobilità" di cui all'accordo territoriale più volte richiamato in premessa;

Preso atto che:

- l'art. 11 della Legge 241/90 e s.m.e.i al comma 1 recita: "in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo";
- l'art. 18 - Accordi con i privati - della L.R. 20/2000 e s.m.i, prevede che:
 1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi.
 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.
 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo, è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Ritenuto inoltre opportuno procedere alla stipula di un accordo ai sensi dell'art. 18 della citata L.R. n. 20/2000 e s.m.i, fra il Comune Pavullo nel Frignano e i privati contraenti volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività, come meglio specificato in seguito;

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

CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

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

Art. 2

Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto la disciplina dei rapporti fra il Comune di Pavullo n/F e i soggetti attuatori esplicitati in premessa, che dovranno essere formalizzati nella forma della scrittura privata con autentica di firma entro 30 gg. dall'approvazione del POC, ed in particolare:
 - a) l'attuazione delle aree identificate negli strumenti urbanistici comunali come Asp 2.8;
 - b) il coordinamento degli interventi attuativi tra le aree di cui alla lettera a) del presente articolo e quelle ricomprese nell' ASP_1.2 dell'adiacente tessuto consolidato di proprietà della ditta Gold - Art Ceramica S.p.A.;
 - c) l'attuazione delle politiche e le azioni dell'accordo territoriale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 24.11.2011;
 - d) la realizzazione di nuovo tratto di viabilità, alternativo all'attuale Via per Montebonello nel tratto che costeggia l'Asp 2.8 del PSC teso a migliorare l'accessibilità e la funzionalità sia agli insediamenti produttivi esistenti che di previsione sia all'abitato di Montebonello come meglio evidenziato nello studio di fattibilità - allegato 1 del presente accordo;
 - e) l'elaborazione, in fase attuativa (PUA), di una proposta progettuale che ponga in campo idonee strategie tese al miglioramento del livello delle dotazioni ecologiche con la realizzazione di barriere vegetazionali, aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale, lungo la strada S.S. n. 12, verso l'oratorio di Madonna Baldaccini, lungo il nuovo tracciato alternativo di via per Montebonello e

nella porzione di area ad ovest dell'ambito in trattazione, ove sono presenti diverse abitazioni ad uso residenziale;

- f) la qualificazione e il rafforzamento della presenza produttiva dell'azienda insediata o insediabili all'interno del polo produttivo sovra comunale.
2. Qualora si rilevassero difformità tra i contenuti del presente accordo e la scheda di attuazione del POC, prevale la disciplina dettata dalla scheda.
 3. I Soggetti Attuatori ed il Comune, assumono gli obblighi previsti e disciplinati dall'Accordo, impegnandosi ciascuna parte a rispettare l'Accordo stesso e a far subentrare nei relativi obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
 4. L'Accordo diviene per i Soggetti Attuatori immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione, mentre l'efficacia dell'Accordo nei confronti del Comune di Pavullo n/F è subordinata all'atto di approvazione del Piano Operativo Comunale al quale accede, che provvederà anche all'approvazione dell'Accordo stesso.
 5. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei Soggetti Attuatori, della proprietà delle aree di cui all'accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per se ed i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare l'Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.
 6. Una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti Attuatori o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiuta.
 7. In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei Soggetti Attuatori relativamente agli oneri e obblighi nascenti dall'atto.
 8. Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti per effetto dell'Accordo al Comune ed al Soggetto Attuatore, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.
 9. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo dovrà essere comunicato dai Soggetti Attuatori al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazioni dei contratti medesimi.
 10. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte dei Soggetti Attuatori o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo.
 11. Il Comune si obbliga a recepire l'Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di approvazione del POC a cui accede e del quale costituisce parte integrante ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione;
 12. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

13. I firmatari dell'Accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza al fine di evitare eventuali imprevisti e difficoltà che dovessero sopraggiungere, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi e degli obiettivi prestabiliti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e vigenti, ovvero il Piano Strutturale Comunale, il Piano Operativo Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché tutti gli eventuali piani e/o regolamenti di settore.
14. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione all'Accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuno di essi è affidatario o titolare.
15. Le parti danno inoltre atto che l'attività del Comune è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del Soggetto Attuatore.

Art. 3

Obblighi del Comune

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

1.a) Modifiche urbanistiche relative alle aree di proprietà della ditta "Gold - Art Ceramica S.p.A."

In sede di POC si procederà a riconoscere alle aree di proprietà " Gold - Art Ceramica S.p.A. ", una SC complessiva di mq. 13.020.

Il Diritto Edificatorio assegnato in conformità al punto 1 delle NTA del presente POC risulta pari a 7260 di Sc (derivante dall'Asp 2.8), una quota di Sc di 5.760 mq assegnati all'ASP_1.2 (fg. 13 mappale 30).

La capacità edificatoria complessiva attuabile dalla Ditta Gold - Art Ceramica S.p.A. sulle aree di proprietà risulta pari a mq. 33.144 ed è così costituita:

- Sc prevista dal presente accordo Mq. 13020 ;
- Sc assegnata dal POC di cui alla delibera di C.C. n° 14 del 02/04/2016 e successiva n. 14 del 31/3/2017 di mq. 1830

- Sc autorizzata e non ancora attuata del piano lottizzazione Gold- Art e Inco mq. 18294 (di cui mq. 16644 Gold –Art e 1650 Inco).

potrà essere realizzata indistintamente sulle aree di proprietà della ditta, nelle aree appositamente individuate in sede di pianificazione attuativa (PUA). In tale sede gli standard urbanistici (verde e parcheggio) potranno essere ridistribuiti organicamente tenendo conto anche del nuovo assetto urbanistico. Alle potenzialità sopra riportate, in sede di PUA, si somma la Sc dei fabbricato uso residenza presente sul fg.13 mappale 22 nella percentuale del 50% .

2. L'Amministrazione Comunale s'impegna inoltre nei confronti della ditta " Gold - Art Ceramica S.p.A. ":

- a garantire, qualora lo richieda, il supporto tecnico – amministrativo per la gestione delle procedure di gara di cui all'articolo 36 del D.Lgs. n. 50/2016 per la realizzazione del nuovo tracciato alternativo a via per Montebonello;
- a cedere il relitto stradale evidenziato nell'allegato 2 lettera A), a parziale compensazione della realizzazione dell'opera pubblica nuovo tracciato di via per Montebonello. Tale cessione potrà avvenire solo a seguito della realizzazione e cessione del nuovo tracciato di via per Montebonello.

- 2.a) Modifiche urbanistiche relative alle aree di proprietà della ditta "Miglioli – Eredi Baldoni"

2a.1) Alle aree di proprietà "Miglioli – Eredi Baldoni" verrà riconosciuta una SC complessiva di mq. 9553. Il Diritto Edificatorio assegnato, in conformità al punto 1 delle NTA del presente POC risulta pari a mq. 9420 di Sc (derivante dall'ASP 2.8) e una quota di Sc di mq. 133 generati dalla cessione delle aree per la realizzazione del nuovo tracciato di via per Montebonello nella parte in cui interessano aree con destinazione agricola, in luogo dell'indennità di esproprio di cui alla L.R. n. 37/2000. Alle potenzialità sopra riportate, in sede di PUA, si somma la Sc dei fabbricato uso stalla presente sul fg.13 mappale 293 nella percentuale del 30% .

2a.2) Qualora non venga data attuazione alla previsione urbanistica (comparto A.9b) e non avvenga quindi la compensazione dei diritti edificatori di cui al precedente punto, l'Amministrazione comunale riconoscerà alla ditta Miglioli – Eredi Baldoni, in relazione alla cessione delle aree su cui verrà realizzato il nuovo tracciato, l'indennizzo previsto dalla L.R. n. 37/2000.

3. Il POC non assegna diritti edificatori al sedime di via per Montebonello nella parte interessata dalla pianificazione anche nei casi di sdemanializzazione del tratto stradale. La sdemanializzazione del tratto di strada indicato con la lettera B) nell'allegato 2 , sarà

oggetto di confronto tra l'Amministrazione Comunale e i privati proprietari frontisti in una fase successiva.

Art. 4

Obblighi dei privati contraenti o “dei soggetti attuatori” o “ditte”

1. I soggetti attuatori con la sottoscrizione del presente accordo si obbligano:

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

- a sottoscrivere il presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;
- ad attuare le previsioni urbanistiche in conformità agli strumenti urbanistici comunali come modificati con il presente accordo;
- alla trasformazione urbanistica delle aree del presente accordo secondo gli indici edificatori riportati al precedente articolo 3 e secondo gli standard di qualità urbanistica – territoriale e di gestione delle APEA;
- alla elaborazione di una proposta progettuale attuativa (PUA) che ponga in campo idonee strategie tese al miglioramento del livello delle dotazioni ecologiche, aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale, in particolare con la realizzazione di barriere vegetazionali lungo la strada S.S. n. 12, verso l'oratorio di Madonna Baldaccini, lungo il nuovo tracciato alternativo di via Montebonello e nella porzione di area ad Est dell'ambito in trattazione ove sono presenti diverse abitazioni ad uso residenziale;
- ad assicurare l'accessibilità all'acquedotto presente sull'area identificata al Foglio 13 mappale 274, secondo le servitù in atto che prevedono l'accesso dall'attuale strada "via Montebonello";
- a corrispondere integralmente, in sede di rilascio dei titoli edilizi, gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo D+S secondo le tabelle parametriche vigenti alla presentazione del titolo edilizio. Per quanto concerne gli oneri di Urbanizzazione Primaria il Comune scomputerà il corrispettivo fino a concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge; i soggetti attuatori si impegnano a versare la differenza nel caso in cui tale importo fosse inferiore all'importo dovuto. Non saranno corrisposti conguagli nel caso in cui il costo delle opere risultassero superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge;
- a corrispondere al Comune, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, un contributo economico finalizzato alla realizzazione di ERS pari al 20% del valore delle aree (PSC) a destinazione produttiva. Il contributo ai sensi dell'art. A-6.ter della L.R. n. 20/2000 non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti.

1.b) Obbligazioni della ditta "GOLD –ART CERAMICA S.P.A."

La ditta "GOLD-ART CERAMICA S.P.A.", nel rispetto dello studio di fattibilità di cui all'allegato 1 del presente accordo, si obbliga:

- alla progettazione nelle forme di legge e alla realizzazione del nuovo tratto di strada di Via Montebonello nel rispetto delle procedure di cui all'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016 e delle linee guide ANAC; i ribassi d'asta rimarranno nella disponibilità della ditta Gold-Art Ceramica S.p.A che ha assunto l'obbligo di realizzare l'opera;
- a sostenere le spese del collaudo del nuovo tracciato;
- alla razionalizzazione degli accessi esistenti lungo la S.S. n. 12;
- alla realizzazione del golfo di fermata lungo la S.S. n. 12;
- alla realizzazione del marciapiede lungo la S.S. n. 12 nelle aree di proprietà come individuate dall'allegato 1 al presente accordo;

La ditta Gold-Art Ceramica S.p.A si obbliga, inoltre:

- a dare attuazione alle aree distinte in catasto al Fg. 13 mappale 30 identificate negli strumenti urbanistici come Asp.1.2, anche nelle more di approvazione del POC, nel rispetto dell'assetto urbanistico come definito dal presente accordo;
- a realizzare di concerto con i competenti servizi dell'ente, nelle more di realizzazione e completamento della viabilità alternativa a via per Montebonello, un collegamento ove necessario di raccordo tra l'attuale strada via Montebonello e le aree oggetto di trasformazione. Tale opere transitorie dovranno essere eliminate quando sarà completato il nuovo tracciato.

Considerato che il POC programma la contestuale realizzazione degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. n. 20/2000, il piano assume valore ed effetti di PUA per le aree inerenti il comparto A9.a i cui attuatori si assumono l'obbligo della realizzazione dell'intero tratto di viabilità alternativo a via per Montebonello.

2.b) Obbligazioni della ditta "Miglioli – Eredi Baldoni"

La ditta "Miglioli - Eredi Baldoni" si obbliga:

- alla cessione di un'area di mq. 2653 circa finalizzata alla realizzazione del nuovo tratto di strada come indicata nell'allegato 3 al presente accordo;
- a trasferire il possesso al Comune di Pavullo n/F delle aree succitate a decorrere dalla data di sottoscrizione in forma definitiva del presente atto.

In fase di pianificazione attuativa (PUA) la ditta "Miglioli - Eredi Baldoni" si obbligano a definire un' assetto urbanistico in coerenza e conformità con il presente accordo.

- La stipula dell' atto notarile relativo alla cessione dell'area in parola, verrà effettuato nell'ambito della cessione delle aree e opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del comparto A9b).

Art. 5

Condizioni di efficacia

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

Art. 6

Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico dei privati contraenti tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione dell'Accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, catastali, notarili, di trasferimento delle aree al Comune, fiscali, di registrazione e di trascrizioni.
2. Saranno altresì a carico dei privati contraenti tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni Pubbliche a seguito dell'Accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.
3. Qualora dovesse verificarsi la condizione esplicitata al precedente articolo 3 lettera 2.a.2) l'Amministrazione Comunale si assume l'onere delle spese notarili e di frazionamento relativo alla cessione dell'area per la realizzazione del nuovo tracciato per la parte di proprietà ditta Miglioli – eredi Baldoni

Art. 7

Richiami normativi

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

Art. 8

Tempi e modalità di attuazione dell'accordo

1. I privati contraenti si obbligano a dare attuazione alle previsioni del POC nel rispetto delle tempistiche di seguito riportate:
 - In capo ai soggetti attuatori di cui al comparto A9.a): realizzazione della nuova strada via Montebonello, entro 24 mesi dall'approvazione del POC
 - In capo ai soggetti attuatori dei comparti A9.a) e A9.b): presentazione del PUA, entro 3 anni dall'approvazione del POC e stipula della convenzione urbanistica, entro i successivi due anni.
 - Trascorsi i termini sopra richiamati le parti non attuate perderanno efficacia.

Art. 9

Cessione modalità ed effetti

1. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, relativamente alle aree/opere pubbliche a cura e spese del Soggetto Attuatore, decorreranno dalla data di stipula del relativo atto notarile di cessione gratuita a favore del Comune.
2. Le aree e le opere infrastrutturali saranno soggette a collaudo tecnico funzionale a cura e spese del soggetto attuatore prima della loro cessione al patrimonio comunale.
3. I privati contraenti garantiscono la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità, nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostantive o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi, o altri gravami o vincoli in genere, comunque denominati.
4. La ditta "Miglioli - eredi Baldoni" rimane sollevata da qualunque responsabilità, dalla data di entrata in possesso da parte della Amministrazione Comunale delle aree di cui al

precedente art.4 punto 2.b); sia durante la fase di l'esecuzione dell'opera che in quella di utilizzo nelle more dell'acquisizione in proprietà al patrimonio dell'ente.

Art. 10

Salvaguardia dei diritti di terzi

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

Art. 11

Controversie

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

Art. 12

Rinuncia

1. I privati contraenti dichiarano di non pretendere dal Comune nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa all'attività oggetto dell'Accordo, che non sia stata prevista dall'Accordo stesso, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del "quantum" convenuto, rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'Accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere; fatto salvo quanto previsto negli "accordi tra privati" indicato nell'art.18 L.R. 20/2000.

Art. 13

Risoluzione dell'accordo

1. L'Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli oneri previsti dallo stesso, in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata o attraverso PEC, con cui il Comune dichiara al Soggetto Attuatore che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
2. Ogni altra ipotesi di risoluzione dell'Accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile.

3. La risoluzione dell'Accordo, a qualunque titolo determinata, produrrà la decadenza, de jure e senza necessità di alcun provvedimento che non sia meramente dichiarativo, della previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

Art.14

Adempimenti fiscali e registrazione

1. Tutti gli oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dall'accordo definitivo, che nella forma della scrittura privata con autentica di firma sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla definitiva approvazione del POC, e dalle successive convenzioni urbanistiche necessarie per la realizzazione degli interventi, si intendono esclusivamente a carico del privato, ivi comprese le spese di frazionamento e cessione, registrazione e trascrizione degli atti di cessione e di registrazione delle garanzie fideiussorie prestate, è fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6 comma 3.
2. Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 15

Garanzie

1. I Soggetti Attuatori si impegnano a costituire, prima del rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione apposita fidejussione. Il valore garantito dovrà essere pari al valore delle aree/opere da realizzare e cedere.
2. La polizza o le polizze di fideiussione dovranno essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", in quanto:
 - a) il CAG rappresenta una forma di garanzia personale atipica, con la quale, nell'ambito di un rapporto negoziale che vede contrapposti un debitore e un creditore, un terzo si impegna, nei confronti del creditore, ad eseguire una determinata prestazione, nell'eventualità che il debitore non adempia al contratto principale;
 - b) nel CAG il garante si obbliga a pagare una determinata somma, oggetto della prestazione di garanzia, nel caso in cui il debitore non adempia esattamente l'obbligazione principale;
 - c) il CAG è caratterizzato dal fatto che il garante si impegna a pagare il creditore a semplice richiesta a seguito di semplice dichiarazione del creditore dell'inadempimento del debitore;

- d) il carattere essenziale del CAG è di essere autonomo rispetto all'obbligazione del debitore principale, mancando quel vincolo di accessorietà tra le due obbligazioni che è invece presente nel contratto di fideiussione, ove il fideiussore può opporre al creditore tutte le eccezioni che spettano al debitore principale;
- e) la funzione economico-sociale del contratto autonomo di garanzia è quella di garantire il pagamento immediato al creditore in attesa che via sia la successiva chiarificazione del rapporto tra creditore e debitore principale.

In tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono seguiti 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.

3. 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 delle precedenti. Il trasferimento al nuovo soggetto degli obblighi assunti con il presente accordo si intende pertanto perfezionato solo a seguito dell'acquisizione delle nuove garanzie ed il conseguente svincolo delle precedenti.

Art. 16

Norme finali.

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

Art. 17

Allegati

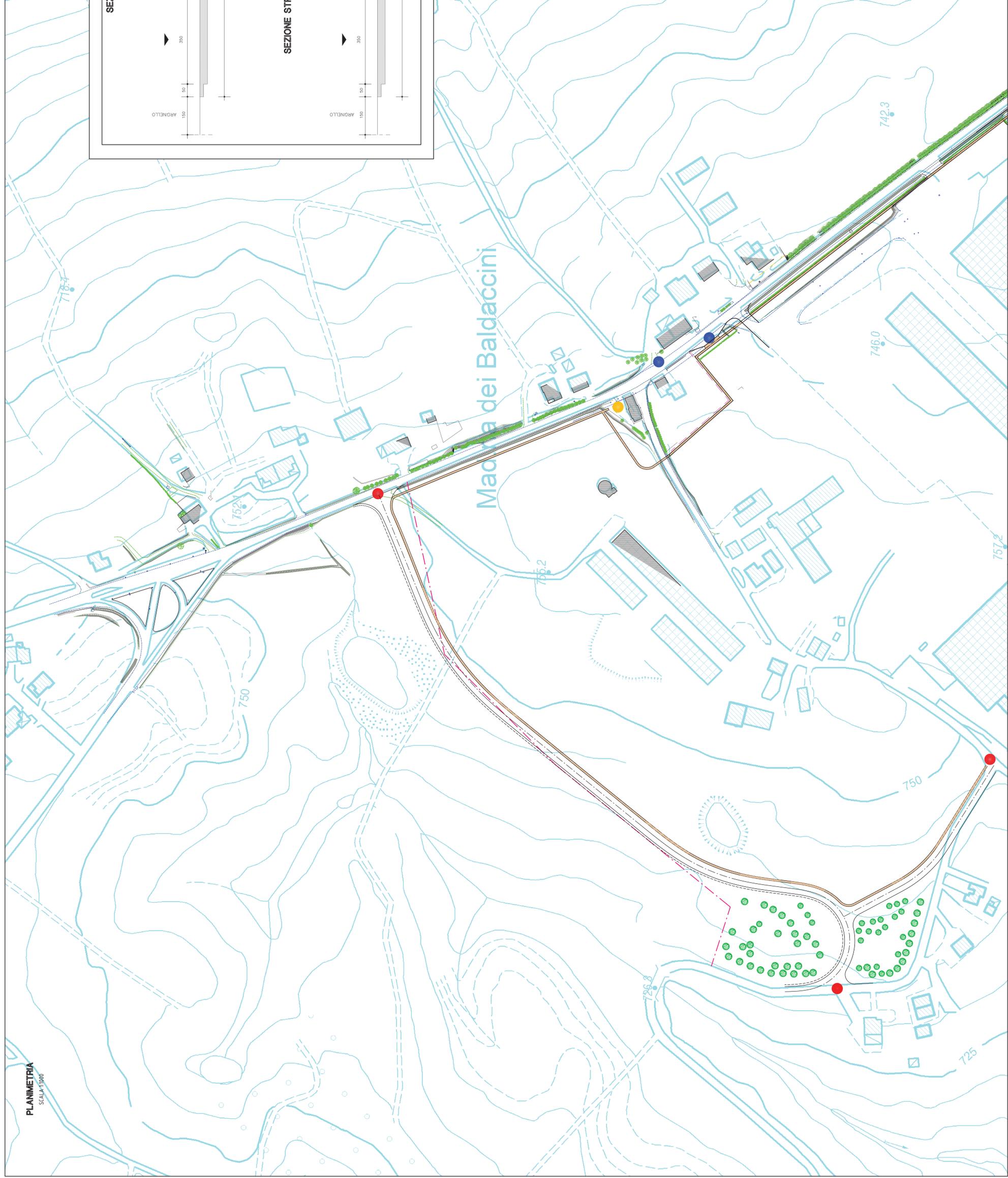
1. Studio di fattibilità del nuovo tracciato di Via Per Montebonello
2. Relitto stradale “di possibile sdemanializzazione”
3. Cessione area ditta Miglioli-Eredi Baldoni per realizzazione del nuovo tracciato stradale
4. Ipotesi di assetto urbanistico

Pavullo nel Frignano, lì ...

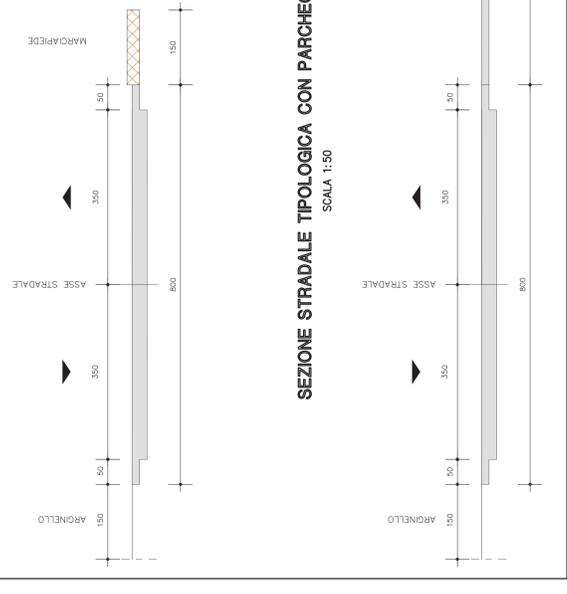
Letto, approvato e sottoscritto.

- Per la ditta “**GOLD-ART CERAMICA S.P.A.**”
- Per la ditta “**EREDI BALDONI WALTER**”:
 - **BALDONI ERIKA**
 - **BALDONI MORENA**
 - **BALDONI RAMONA**
 - **GRANDI MARIA LAURA**
- **MIGLIOLI CELSO**
- **MIGLIOLI ROSANNA**
- Per il **COMUNE DI PAVULLO N/F**

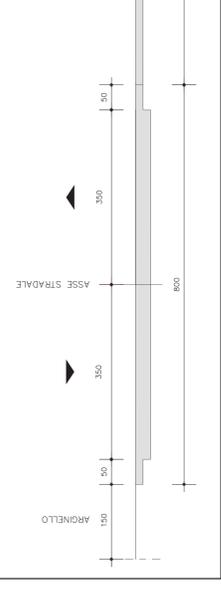
PLANIMETRIA
SCALA 1:1000



SEZIONE STRADALE TIPOLOGICA
SCALA 1:50



SEZIONE STRADALE TIPOLOGICA CON PARCHEGGIO
SCALA 1:50



LEGENDA

- INTERSEZIONI DA DEFINIRE IN ACCORDO CON ENTI PROPRIETARI
- SISTEMAZIONE AREA ORATORIO
- GOLFO FERMATA AUTOBUS DA DEFINIRE



COMUNE DI
PAVULLO NEL FRIGNANO



RODOLFO BIONDI INGEGNERE

STUDIO DELLA VIABILITA' DEL
COMPARTO PRODUTTIVO IN
LOCALITA' MADONNA DEI
BALDACCINI

IL PROGETTISTA
Ing. Rodolfo Biondi

PLANIMETRIA

E SEZIONI TIPOLOGICHE

SCALE VARE

ALLEGATO 1

REV.	DATA	ESECUZIONE
A	26/07/2017	ESECUZIONE

CODICE DOCUMENTO: SIM.F.021.A.



COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

PIANO OPERATIVO COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI

ALLEGATO 2

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE
RELITTO STRADALE DI
"POSSIBILE SDEMANIALIZZAZIONE"

SCALA 1:2000





COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

PIANO OPERATIVO COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI

ALLEGATO 3

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE
CESSIONE AREA
DITTA MIGLIOLI-BALDONI PER
REALIZZAZIONE DEL NUOVO
TRACCIATO STRADALE

RIEPILOGO SUPERFICI:

PROPRIETA' EREDI MIGLIOLI COMPARTO A9.b

	FG. 13	MAPP. 298	928 mq
	FG. 13	MAPP. 294(parte)	5317 mq
	FG. 13	MAPP. 299(parte)	107 mq
	FG. 13	MAPP. 293	3428 mq
	FG. 13	MAPP. 297(parte)	36068 mq
	FG. 13	MAPP. 274	349 mq
			<hr/>
			46197 mq

PROPRIETA' EREDI MIGLIOLI OCCUPATE DALLA SEDE STRADALE

	FG. 13	MAPP. 299(parte)	217 mq
	FG. 13	MAPP. 294(parte)	2373 mq
	FG. 13	MAPP. 297(parte)	63 mq
			<hr/>
			2653 mq



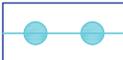
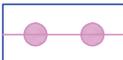
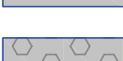
COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

PIANO OPERATIVO COMUNALE POLO MADONNA BALDACCINI

ALLEGATO 4

IPOTESI DI ASSETTO URBANISTICO

LEGENDA:

-  Perimetro Ambito P.O.C. A9.b
-  Perimetro Ambito P.O.C. A9.a
-  Perimetro Lotti
-  Lotto Ambito A9-a
-  Lotto Ambito A9.b
-  Superficie Permeabile interna ai lotti
-  Viabilità e Parcheggi U1
-  Viabilità la cui realizzazione è sottoposta alla procedura di gara di cui all'art. 36 del D.Lgs n. 50/2016
-  Percorsi Pedonali
-  Verde U1
-  Perimetro P.O.C. Del. di C.C. n. 14 del 31-03-2017
Ambito ASP2.8 Comparto A7
-  Area in parte già edificata
Convenzione Urbanistica
Repertorio n. 24166 del 27-07-2017

