



Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 1/2024

Copia conforme

Estratto dal verbale della seduta del 25/01/2024

OGGETTO:

APPROVAZIONE MODIFICA ALLE MODALITA' DI TRASFERIMENTO DI PARTE DELLE AREE DI CESSIONE PREVISTE NELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 E SS. MM. E II. PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9

L'anno 2024 il giorno 25 del mese di gennaio alle ore 19:30 nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione del Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, notificata a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale. L'ordine del giorno notificato porta la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Sono presenti nel corso della trattazione dell'argomento i consiglieri:

VENTURELLI DAVIDE	Sindaco	Presente
LUTTI ADRIANO	Consigliere	Presente
MAGAGNOLI ANDREA	Consigliere	Presente
GROTTI MATTEO	Consigliere	Presente
ALPINI ELENA	Consigliere	Presente
RIOLI GABRIELE	Consigliere	Presente
MARINI ANNALISA	Consigliere	Assente
ARBORESI ANGELA BEATRIZ	Presidente	Presente
TONI MARCO	Consigliere	Presente
VERBELLI LUCA	Consigliere	Presente
BIOLCHINI LUCIANO	Consigliere	Presente
CAMATTI EROS	Consigliere	Presente
ISEPPI DANIELE	Consigliere	Presente
BARACCANI SUSAN	Consigliere	Presente
PIGGIOLI FRANCESCO	Consigliere	Presente
SCARUFFI STEFANO	Consigliere	Presente

Presenti: 15 Assenti: 1

Risultano inoltre presenti, durante la seduta, gli Assessori: CORNIA, MONTI, PIETROLUONGO, SARGENTI E VALLICELLI.

Assume la presidenza la Sig.ra ARBORESI ANGELA BEATRIZ - Presidente del Consiglio.

Partecipa il Segretario Generale Dr. TARTAGLIONE ONOFRIO.

Il Presidente, dando atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, ai sensi di legge, dichiara aperta la seduta.



Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA ALLE MODALITA' DI TRASFERIMENTO DI PARTE DELLE AREE DI CESSIONE PREVISTE NELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 E SS. MM. E II. PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9

(Come previsto dal comma 1[^] dell'art. 100 del vigente Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale gli interventi vengono integralmente registrati su supporto informatico e successivamente trascritti nel Resoconto integrale della seduta del Consiglio Comunale).

Il Presidente, dopo aver letto l'oggetto del punto in trattazione cede la parola al Sindaco per l'illustrazione.

Il Presidente, accertato che nessun altro consigliere chiede di intervenire, pone ai voti la seguente proposta di deliberazione, che viene approvata con il seguente esito:

consiglieri presenti	n. 15
consiglieri votanti	n. 15
voti favorevoli	n. 15

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;
Con n. 15 voti favorevoli, legalmente resi,

DELIBERA

di dare Immediata Eseguitabilità alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Pavullo nel Frignano è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente L.R. n.20/2000:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di C.C. n.9 del 3.2.2011 e successiva variante;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di C.C. n.33 del 31.10.2013 e successive varianti;
 - Piano Operativo Comunale 2015-2010 approvato con Delibera di C.C. n.14 del 02.04.2016 e successive varianti;
 - Piani Operativi Comunali stralcio "Produttivo Madonna Baldaccini" e successive varianti, "Casa Pozzi", "Camatta e Lavacchio";

Premesso inoltre che:

- in data 21/12/2017 è stata approvata la L.R. n. 24 "disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio", entrata in vigore dal 01/01/2018, che ha riformato la precedente disciplina urbanistica regionale dettata dalla L.R. n. 20/2000;

- la succitata Legge, in particolare all'art. 4, prevede un periodo transitorio decorrente dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico Generale), per dare attuazione, tramite accordi operativi, alle previsioni dei piani previgenti e dispone che, al fine di selezionare la parte di previsioni del PSC di cui si vuol consentire l'attuazione immediata, il Comune assume un'apposita delibera di indirizzo, con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, requisiti e limiti con cui saranno valutate le proposte di accordo operativo presentate dai soggetti interessati, previa pubblicazione di apposito avviso pubblico di manifestazione di interesse, e ne verifica la loro rispondenza all'interesse pubblico;
- con la deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 09/08/2018, l'Amministrazione ha approvato un "avviso pubblico" per la raccolta di Manifestazioni d'Interesse da parte dei soggetti privati, a seguito del quale sono pervenute n. 61 manifestazioni di interesse;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 è stato approvato l'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c.2 della L.R. n.24/2017 con riguardo ai criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e gli indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione ed approvazione degli accordi operativi;

Atteso che:

- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03/02/2011, di approvazione del P.S.C., si è proceduto, tra l'altro, ad approvare lo schema di accordo preliminare, avente ad oggetto la cessione volontaria e gratuita di aree edificabili finalizzate alla riqualificazione paesaggistica dell'area posta in adiacenza alla zona del vivaio, al fine di garantire l'interesse pubblico e nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.S.C.;
- in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) è stato sottoscritto il succitato accordo preliminare tra il Comune di Pavullo nel Frignano ed il Sig. Cantoni Emilio, in qualità di proprietario del terreno identificato in Catasto al Foglio 66 Mappali 189 e 104, il quale prevedeva tra l'altro la cessione, volontaria e gratuita, al Comune di Pavullo n/F, di parte del terreno catastalmente identificato al fg 66 mappale 189 di superficie pari a circa 2000 mq al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di attuare politiche di valorizzazione paesaggistica nell'area del Vivaio, Parco Ducale e Palazzo Ducale ed il trasferimento di una quota della capacità edificatoria residua del lotto di terreno, identificato al fg 66 mappali 189 e 104, pari a circa mq 1300 di SU (corrispondenti a circa mq 2000 di SC), da rilocalizzare su terreno da acquisire direttamente dal Comune (o da un Soggetto terzo), mediante cessione gratuita;
- l'Amministrazione Comunale ha stipulato l'accordo Reg. Com.le 16/2011 quale accordo preliminare in quanto necessitava, per l'attuazione degli impegni in esso contenuti, del suo recepimento, in idoneo strumento urbanistico;
- l'accordo preliminare in parola è comunque stato stipulato nella forma dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e pertanto comporta l'assunzione di obblighi e diritti giuridicamente efficaci;
- all'interno del POC doveva essere recepito il trasferimento al privato di una quota della capacità edificatoria residua del lotto di terreno, identificato al fg 66 mappali 189 e 104, pari a circa mq 1300 di SU (corrispondenti a circa mq 2000 di SC), su una o più aree di proprietà comunale o di altro soggetto che avrebbe dovuto cederle gratuitamente;
- per l'Amministrazione Comunale non è stato possibile individuare all'interno del POC un'area, di proprietà o da cessione gratuita di terzi, sulla quale trasferire la quota della capacità



edificatoria residua del lotto di terreno, identificato al fg 66 mappali 189 e 104, pari a circa mq 1300 di SU (corrispondenti a circa mq 2000 di SC);

Preso atto che:

- la fase transitoria prevista dall'art. 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. consente all'Amministrazione Comunale di adempiere ad impegni derivanti da accordi con i privati antecedentemente stipulati;
- l'Amministrazione Comunale con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 ha individuato nell'accordo operativo ai sensi degli articoli 4 e 38 della L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., lo strumento urbanistico attraverso cui dare attuazione all'accordo preliminare citato, come riportato nell'allegato "A" Scheda d'ambito ANS 2.9 della delibera stessa;
- in data 31/10/2018, con prot. n. 23238 e successive integrazioni è stata presentata proposta di accordo operativo per l'attuazione di parte dell'ANS 2.9, "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali", sulle aree identificate catastalmente al Foglio n. 86 Particelle n. 311-312-1158-1159-1160-1129-1130-1175-1423-1424-1425-1426-1427, con la quale si è inteso dare corso agli obblighi e diritti giuridicamente efficaci assunti con l'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 Reg. Com.le 16/2011;

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 21/12/2023 è stato approvato l'accordo operativo in parola ed è stata concessa autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo e della relativa convenzione secondo gli schemi allegati alla succitata deliberazione;
- che in data 28/12/2023 sono stati sottoscritti l'accordo operativo, in forma di scrittura privata, iscritto nell'apposito registro comunale al n. 58, e la convenzione, in forma di atto pubblico con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Francesca Marone, attualmente in fase di registrazione e trascrizione;

Rilevato che:

- sia l'accordo che la convenzione prevedevano tra gli obblighi dei soggetti attuatori Area S.r.l. e Immobiliare La Loggia S.r.l. la cessione al Sig. Cantoni Emilio di un'area corrispondente al Lotto 8 di Superficie Fondiaria 4.000 mq, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312, in luogo della cessione gratuita che il Comune di Pavullo nel Frignano avrebbe dovuto eseguire in ottemperanza all'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011);
- in data 11/01/2024 con prot. n. 785 è pervenuta da parte dei soggetti attuatori richiesta di modifica delle modalità di cessione relative a tale area per esigenze di ordine fiscale/tributario, prevedendo in luogo della cessione diretta dell'area di che trattasi da Area S.r.l. e Immobiliare La Loggia s.r.l. al Sig. Cantoni Emilio, la cessione in due passaggi, ossia una prima cessione gratuita di detto bene immobile da Area S.r.l. e Immobiliare La Loggia S.r.l. al Comune di Pavullo nel Frignano ed una successiva cessione gratuita del medesimo bene dal Comune di Pavullo nel Frignano al Sig. Cantoni Emilio.

Ritenuto pertanto di modificare le modalità di cessione dell'area corrispondente al Lotto 8 di Superficie Fondiaria 4.000 mq, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312 che anziché essere ceduta direttamente dalle società Area S.r.l. e Immobiliare La Loggia s.r.l. al Sig. Cantoni Emilio, in luogo della cessione gratuita che il Comune di Pavullo nel Frignano



avrebbe dovuto eseguire in ottemperanza all'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), verrà ceduta gratuitamente in prima istanza al Comune di Pavullo nel Frignano e, successivamente, da questo verrà ceduta gratuitamente al Sig. Cantoni Emilio;

Dato atto che la modifica della modalità di cessione, non varia gli obblighi convenzionali in capo ai soggetti attuatori derivanti dall'attuazione dell'accordo operativo e si ritiene pertanto ammissibile;

Viste:

- la L.R. n. 20/2000 e ss. mm e ii;
- la L.R. n. 24/2017 e ss. mm e ii;
- il D. Lgs n. 267/2000 e ss. mm. e ii.;
- la L. 241/90 e ss. mm. e ii.;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi di legge, in calce al presente atto;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Pianificazione, Programmazione, Contabilità Economica e Controllo in data 22.01.2024;

DELIBERA

- 1) di stabilire che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare la modifica delle modalità di cessione dell'area corrispondente al Lotto 8 di Superficie Fondiaria 4.000 mq, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312 che anziché essere ceduta direttamente dalle società Area S.r.l. e Immobiliare La Loggia s.r.l. al Sig. Cantoni Emilio, in luogo della cessione gratuita che il Comune di Pavullo nel Frignano avrebbe dovuto eseguire in ottemperanza all'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), viene effettuata in due passaggi, ossia una prima cessione gratuita di detto bene immobile da Area S.r.l. e Immobiliare La Loggia S.r.l. al Comune di Pavullo nel Frignano ed una successiva cessione gratuita del medesimo bene dal Comune di Pavullo nel Frignano al Sig. Cantoni Emilio;
- 3) di autorizzare il Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio alla sottoscrizione dell'atto di cessione gratuita da parte di Area S.r.l. e Immobiliare La Loggia s.r.l. e del successivo atto di cessione gratuita al Sig. Cantoni Emilio dell'area corrispondente al Lotto 8 di Superficie Fondiaria 4.000 mq, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312.



Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente
ARBORESI ANGELA BEATRIZ

Il Segretario Generale
TARTAGLIONE ONOFRIO





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO TERRITORIO

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E
CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Allegato alla proposta n. 17/2024

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA ALLE MODALITA' DI TRASFERIMENTO DI PARTE DELLE AREE DI CESSIONE PREVISTE NELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 E SS. MM. E II. PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sul presente atto, ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto.

Pavullo nel Frignano, 16/01/2024

Sottoscritto dal Direttore
dell'AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO
TERRITORIO
(MARAN BARBARA)
con firma digitale





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

AREA SERVIZI FINANZIARI

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE
LA COPERTURA FINANZIARIA**

Allegato alla proposta n. 17/2024

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA ALLE MODALITA' DI TRASFERIMENTO DI PARTE DELLE AREE DI CESSIONE PREVISTE NELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 E SS. MM. E II. PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Pavullo nel Frignano, 18/01/2024

Sottoscritto dal Direttore
dell'Area Servizi Finanziari
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Deliberazione N. 1 del 25/01/2024

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA ALLE MODALITA' DI TRASFERIMENTO DI PARTE DELLE AREE DI CESSIONE PREVISTE NELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 E SS. MM. E II. PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano in data 30/01/2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Pavullo nel Frignano, 30/01/2024

Sottoscritto dal
Il Responsabile della Pubblicazione
(TARTAGLIONE ONOFRIO)
con firma digitale



Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

Dichiarazione di conformità

La presente copia informatica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 25/01/2024 avente ad oggetto: "APPROVAZIONE MODIFICA ALLE MODALITA' DI TRASFERIMENTO DI PARTE DELLE AREE DI CESSIONE PREVISTE NELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 E SS. MM. E II. PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9." che precede, composta di n. 9 pagine, è copia conforme del documento informatico originale sottoscritto digitalmente e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo nel Frignano, 30/01/2024

Sottoscritta dal
Segretario Comunale
Con firma digitale