



Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 61/2023

Estratto dal verbale della seduta del 21/12/2023

OGGETTO:

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 - APPROVAZIONE E AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

L'anno 2023 il giorno 21 del mese di dicembre alle ore 19:00 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	Presente
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	Assente
SCARUFFI STEFANO	Consigliere	Presente

Presenti: 15 Assenti: 1

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

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

Partecipa il Vice Segretario Dr. COVILI FABRIZIO.

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: 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 - APPROVAZIONE E AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA.

(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.

A seguire intervengono nella discussione il consigliere Iseppi. Infine per esprimere la dichiarazione di voto interviene il consigliere Scaruffi.

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.

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale di Pavullo nel Frignano ha inteso applicare le disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. n.24/2017 per consentire l'attuazione di interventi previsti dal PSC;
- 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;
- con l'atto deliberativo succitato sono state valutate ammissibili n.36 manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.24/2017, fra le quali la proposta, identificata con il n. 53, per l'attuazione di parte dell'ANS 2.9, "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati 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, presentata in data 31/10/2018 assunta al prot. 23238 e successiva integrazione prot. 23466 del 06/11/2018, perfezionata in data 31/12/2021, prot. n. 29191, con la documentazione necessaria ai fini del completamento della documentazione tecnica e progettuale prevista dall'art. 38 della L.R. 24/2017, per una maggiore rispondenza ai criteri selettivi e valutativi stabiliti dalla Delibera di Indirizzo D.C.C. n. 27 del 30/05/2019, ed al fine di raggiungere le azioni strategiche stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Dato atto 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;



- l'accordo preliminare in parola aveva ad oggetto:
"la disciplina dei rapporti fra il Comune di Pavullo e il Privato proprietario del terreno posto in Pavullo nel Frignano e catastalmente identificato al Fg 66 Mappali 189 e 104 ed in particolare:
 - 1) 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 e comunque come meglio identificata nell'allegato schema di frazionamento;
 - 2) il trasferimento, al privato o a persona da nominare al momento del rogito, 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 collocare, in relazione alle possibilità previste dai nuovi strumenti urbanistici in corso di approvazione, su di un'unica area di uno stesso ambito o frazionata in più aree appartenenti a più ambiti o sub ambiti di nuovo insediamento urbano individuati dal PSC, precisando che tale trasferimento deve avvenire nel rispetto del dimensionamento massimo dell'ambito o degli ambiti previsti dal piano strutturale comunale a cui tale capacità edificatoria accede;
 - 3) la rinuncia da parte del privato della capacità edificatoria proveniente dal lotto di cui al fg.66 mappale 189 (che diventa area di standard verde pubblico con vincolo di inedificabilità assoluta);
 - 4) la possibilità di realizzare sul mappale 104 una parte dell'edificabilità espressa dal medesimo mappale, pari al 20 % della Su esistente sul mappale 105 al fine di effettuare gli opportuni adeguamenti del fabbricato esistente, precisando che il calcolo della superficie utile del fabbricato esistente è contenuto nell'elaborato grafico Allegato "E" al presente accordo e parametrizzata ai parametri edilizi introdotti dal PSC;
 - 5) la rinuncia da parte del privato della capacità residua del mappale 104, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 4."
- nel succitato accordo il Privato proprietario, nella persona del Sig. Cantoni Emilio, si impegnava tra l'altro:
 - a cedere volontariamente e gratuitamente al Comune di Pavullo nel Frignano parte del Mappale 189 (parte boscata) di mq circa 2.000, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di attuare politiche di valorizzazione paesaggistiche nell'area del Vivaio, Parco Ducale e Palazzo Ducale poste nel capoluogo, politiche tra l'altro già avviate con il progetto "Interventi di riqualificazione del Parco Ducale";
 - a cedere le aree di cui al precedente punto, in sede di permuta o di altro strumento giuridico, quando l'Amministrazione Comunale sarà in grado di trasferire l'edificabilità, secondo le modalità già illustrate e già completamente urbanizzata/e (...);
 - ad acquisire direttamente dal Comune (o da un Soggetto terzo), che si impegna a cedere gratuitamente, il terreno sul quale sarà rilocalizzata la capacità edificatoria pari a circa mq 1.300 di SU e corrispondenti a circa mq 2.000 di SC.
- nel medesimo accordo il Comune, tra l'altro, si impegnava:
 - "a trasferire la capacità edificatoria, pari a circa mq 1300 di SU e corrispondenti a circa mq 2000 di SC, su un'unica area di uno stesso ambito o frazionata in più aree appartenenti a uno più ambiti o sub ambiti di nuovo insediamento urbano individuati dal PSC, RUE e dal POC, preferibilmente nel capoluogo di Pavullo e/o nelle principali frazioni che garantiscano la congruità tra l'area di provenienza e quella e/o quelle ove tale potenzialità verrà trasferita";

- “ad inserire il trasferimento della capacità edificatoria, di cui al punto 1 del presente articolo, nel primo POC (Piano Operativo Comunale) inerenti tali destinazioni d’uso specifiche o altro idoneo strumento urbanistico e attuarla mediante PUA (piano urbanistico attuativo) qualora questo sia previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica”.

Dato atto altresì che:

- l’area identificata al foglio 66 mappale 189, risulta classificata, all’interno del RUE approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31.10.2013, come facente parte dell’AUC_1.5 n. 10, per il quale l’attuazione è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell’accordo approvato e sottoscritto in data 10/05/2011 Reg. 16/2011, consentendo così l’ampliamento del 20% della Su prevista per il mappale 104, sul mappale 105;
- per l’ambito di cui al punto precedente l’art. 23 bis delle NTA di POC prevede l’insediamento di attività sanitarie e assistenziali e dispone fra le prescrizioni particolari la modifica dell’accordo Reg. Com.le 16/2011 sopra citato, ai fini della monetizzazione delle dotazioni urbanistiche, prescritte in relazione agli usi, tramite sottoscrizione di apposito atto unilaterale d’obbligo;
- in data 06/02/2020 il Sig. Cantoni Emilio ha sottoscritto apposito atto unilaterale d’obbligo in ottemperanza all’art. 23bis delle NTA di POC, in cui lo stesso ha assunto l’impegno di rinunciare a 200 mq di Sc derivante dall’accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), in luogo della monetizzazione delle aree e relative opere di verde pubblico e parcheggio pubblico, previsti per l’intervento di cambio d’uso per le attività sanitarie e assistenziali a servizio dell’immobile identificato al fg 66 mapp. 196, di proprietà del medesimo.

Atteso che:

- 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);
- l’Amministrazione Comunale con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 ha individuato nell’accordo operativo in oggetto 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;

Evidenziato che:



- nella proposta di accordo operativo per l'attuazione di parte dell'ANS 2.9, sopra citata, i proponenti hanno manifestato la disponibilità ad ospitare all'interno dell'intervento la capacità edificatoria derivante dall'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) tra il Sig. Cantoni Emilio e l'Amministrazione Comunale, in risposta ai criteri di priorità, ai requisiti ed ai limiti stabiliti previsti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 per la valutazione delle proposte di accordo operativo;
- a fronte del riconoscimento di detta quota di capacità edificatoria, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'area di proprietà del Sig. Cantoni Emilio e posta in adiacenza alla zona del Vivaio e del Palazzo Ducale di circa 2.000 mq, catastalmente identificata al Fg.66 mappale 189 (parte), come previsto dall'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011).

Richiamati i diversi atti deliberativi comunali, adottati in conseguenza della situazione di emergenza sanitaria da COVID-19, di proroga del termine entro cui presentare gli accordi operativi stabilendo quale data ultima il 31/12/2021;

Considerato 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;
- con la proposta di accordo operativo in oggetto si vuole dare corso agli obblighi e diritti giuridicamente efficaci assunti con l'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 Reg. Com.le 16/2011;

Preso atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 30/06/2023, si è provveduto:

- a ritenere la proposta di Accordo Operativo, perfezionata con la documentazione prevista dall'art. 38 della L.R. 24/2017 in data 31/12/2021 prot. n. 29191 e successivamente integrata in data 16/08/2022 Prot. n. 18780, in data 20/06/2023 Prot. n. 14318 ed in data 21/06/2023 Prot. n. 14452, da parte della Sig.ra Mucciarini Maria Pia in qualità di legale rappresentante della Società AREA S.R.L., del Sig. Venturelli Alfonso in qualità di legale rappresentante della Società IMMOBILIARE LA LOGGIA S.R.L. e del Sig. Cantoni Emilio in qualità di legale rappresentante della Soc Sorridente srl, per l'attuazione di parte dell'ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali", accoglibile in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti;
- a stabilire che prima dell'approvazione definitiva si debba procedere al perfezionamento degli schemi di accordo e convenzione ai fini del recepimento degli impegni reciproci fra le parti;
- ad incaricare il Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio, di avviare le procedure di approvazione dell'accordo secondo quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla pubblicazione sul BURERT e sul sito web del Comune del deposito della documentazione relativa, ad acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e dei soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni, di cui al comma 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017 e ss. mm. e ii., nonché del Comitato Urbanistico (CU) competente;

Precisato che:



- a differenza di quanto previsto in sede di presentazione della Manifestazione d'Interesse relativa all'ambito ANS 2.9, identificata con il n. 53 nell'allegato "A" della Delibera di Indirizzo approvata con D.C.C. n. 27/2019 per l'attuazione della fare transitoria ai sensi L.R. 24/2017, dove compariva come soggetto proponente la società Sorridente S.r.l., legalmente rappresentata da Emilio Cantoni, nel presente Accordo Operativo interverrà direttamente il Sig. Emilio Cantoni, persona fisica, in quanto soggetto sottoscrittore dell'accordo preliminare firmato in data 10/05/2011 Reg. Com.le 16/2011 e di conseguenza effettivo titolare della capacità edificatoria da trasferire nonché proprietario esclusivo dell'area verde di cessione collocata nell'area del Vivaio, Parco Ducale e Palazzo Ducale, identificata catastalmente al Fg. 66 Mapp. 189 (parte);
- non risulta a tutt'oggi siano stati effettuati trasferimenti di diritti edificatori e dell'area verde di cessione sopra citata alla Soc. Sorridente S.r.l.;

Dato atto che:

- con nota prot. 16027 del 04/07/2023 la proposta di accordo operativo è stata trasmessa al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Modena per gli adempimenti di competenza ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;
- in data 05/07/2023 sul BURERT di parte seconda n. 142 è stato pubblicato l'avviso di deposito della proposta di accordo operativo in oggetto;
- l'avviso di deposito della proposta di accordo operativo è stato pubblicato all'albo pretorio comunale on line (registrazione n. 620/2023) per 60 giorni consecutivi decorrenti dal 05/07/2023, durante i quali chiunque poteva presentare osservazioni;
- nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- in data 09/08/2023 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV);
- dal verbale della seduta della STO è emersa la necessità di chiarimenti e integrazioni documentali utili al perfezionamento degli atti costitutivi la proposta di Accordo Operativo da sottoporre al CUAV, ai sensi del comma 10, art. 38 della citata L.R. n. 24/2017, per l'avvio del procedimento di competenza;
- con nota prot. 20539 del 17/08/2023 si è provveduto a trasmettere al tecnico progettista il verbale della seduta della STO ed a richiedere documentazione integrativa in ottemperanza a quanto riportato nello stesso;
- con note assunte al protocollo generale ai nn. 24212 del 30/09/2023, 24584 del 05/10/2023, 24693 del 06/10/2023 e 24693 del 06/10/2023 è stata trasmessa la documentazione integrativa predisposta in recepimento di quanto riportato nel verbale succitato;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 126 del 12/10/2023, ha espresso una nuova valutazione di conformità della proposta, come integrata e perfezionata, ed ha provveduto, tra l'altro:
 - a dare atto che la proposta di accordo operativo è stata depositata per 60 gg. consecutivi decorrenti dal 05/07/2023 e che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
 - a ritenere la proposta di Accordo Operativo per l'attuazione di parte dell'ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali", così come perfezionata con la documentazione predisposta, in recepimento di quanto riportato nel verbale della STO succitato, assunta al protocollo dell'ente con prot. n. 24212 del 30/09/2023, prot. n. 24584 del 05/10/2023 e prot. n.



24693 del 06/10/2023, accoglibile in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti;

Dato atto altresì che:

- con nota assunta al prot. 26280 del 24/10/2023 la Provincia di Modena ha convocato il Comitato di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Modena, per l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia, alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione, l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale e l'acquisizione di pareri, nulla osta, atti di assenso, comunque denominati, richiesti per gli strumenti di pianificazione;
- in data 22/11/2023 si è riunito il CUAV per l'espressione del parere ai sensi del comma 10, art. 38 della citata L.R. n. 24/2017;
- a lavori del CUAV hanno partecipato, oltre al Comune di Pavullo nel Frignano, i seguenti enti:
 - Regione Emilia-Romagna - Settore Governo e Qualità del Territorio - Area di Lavoro Territorio, Città e Paesaggio
 - Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna - Sezione Provinciale di Modena – Servizio Territoriale
 - Hera Spa
 - Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena;

Richiamato il parere motivato del Comitato urbanistico di area vasta (CUAV), acquisito agli atti del Comune in data 05/12/2023 Prot. n. 29483, completo dei seguenti documenti quali allegati costitutivi al predetto parere:

- verbale STO trasmesso con nota Prot. n. 29588 del 16/08/2023;
- parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023;
- parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 19/2008, prot. n. 40904 del 22/11/2023;
- verbale CUAV Prot. n. 42257 del 30/11/2023;

Preso atto:

- della documentazione integrativa assunta agli atti in data 14/12/2023 con prot. n. 30196 in recepimento delle prescrizioni contenute nei pareri e verbali sopra richiamati;
- della dichiarazione di sintesi, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, in cui si è dato riscontro degli adeguamenti apportati all'accordo a seguito del parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023;
- dell'allegato alla dichiarazione di sintesi, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, in cui si dà anche puntuale riscontro al recepimento delle prescrizioni contenute nel parere motivato del Comitato urbanistico di area vasta (CUAV), pervenuto in data 05/12/2023 Prot. n. 29483.

Dato atto infine che a seguito delle integrazioni e modifiche apportate in ottemperanza alle prescrizioni contenute nei pareri e verbali sopra richiamati, l'Accordo Operativo risulta costituito dai seguenti elaborati tecnici e documentali, posti agli atti della presente deliberazione:

- A) ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA
- 2385_SchemaAccordoOperativo_202312(1).pdf.p7m



- 2385_SchemaConvenzione e CME_202312(1).pdf.p7m

B) PROGETTO URBANO

- 2385_El(1).Elaborati_202312.pdf.p7m
- 2385_NTA_20230929.pdf.p7m.p7m
- 2385_Rel(1).Tecnica_202312.pdf.p7m
- RelGeologicaSismica-ANS2.9.pdf.p7m.p7m
- 2385a201a_Inq.Cartografico e DocFoto_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202a_Ril.StatoAttuale_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202b_VincoliStatoAttuale_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202c_Plan.SottoserviziEsistenti_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202d_ConessioniMobilita_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a203a_Plan(1).Gen_202312.pdf.p7m
- 2385a203b_Plan.Viab.+L13_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a204a_Plan(1).Sez.Viste3D_202312.pdf.p7m
- 2385a205a_Plan.Dotazioni_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a206a_Plan.AreeCessione_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a207a_Plan.ReteFognaria_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a208a_Plan.ReteAcquaGas_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a209a_Plan.ReteElettrica_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a210a_Plan.ReteTel_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a211a_Plan.ReteIllPubblica_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a212a_Plan.VerdePubblico_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385_Rel.FontiRinnovabili_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385_Rel.Idraulica_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a213a_AreaCessioneCantoni_20230929.pdf.p7m.p7m
- VCIA - AMBITO ANS2.9_rev1.pdf.p7m.p7m

C) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

- 2385_Rel.EcoFin_202309.pdf.p7m.p7m

D) DOCUMENTO DI VALSAT

- 2385_Valsat e Rapp(1).Amb_202312.pdf.p7m

Richiamati i principali contenuti delle proposta di Accordo:

- L'area oggetto della proposta di accordo operativo, formulata ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e s.m. e i., si riferisce ad un'area di superficie territoriale pari a 19.552 mq individuata dal P.S.C. come ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali", situata in Loc. Monte della Campana, a margine della S.P. 27 per Verica e lungo Via Santi.
- L'intervento prevede la realizzazione di circa 37 alloggi nell'ambito ANS 2.9 a destinazione residenziale riferimenti catastali Foglio 86 Particelle 311-312-1158-1159-1160-1129-1130-1175-1423-1424-1425-1426- 1427, per una SC complessiva di:
 - mq. 2.599 in applicazione dell'indice perequativo d'ambito;
 - mq. 1.800 a titolo di trasferimento di capacità edificatoria da altra area di proprietà del Sig. Cantoni Emilio (in forza di un precedente Accordo preliminare sottoscritto tra



Cantoni Emilio e l'A.C. sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), approvato con D.C.C. n. 9 del 03/02/2011);

- L'accordo prevede inoltre:
 - la realizzazione di mq 520 come quota ERS;
 - mq 883 circa di aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1);
 - mq 1.998 circa di aree da sistemare e cedere come Opere U1 (viabilità, C.E., percorsi, verde di arredo);
 - mq 2.030 circa in comparto più mq 2.000 circa fuori comparto (in forza di un precedente Accordo preliminare sottoscritto tra Cantoni Emilio e l'A.C. sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), approvato con D.C.C. n. 9 del 03/02/2011) di aree U da sistemare a verde e/o da cedere come altre attrezzature e spazi collettivi;
- Relativamente alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e alle dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali, nonché alle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni, l'accordo prevede:
 - Realizzazione e cessione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne/esterne al comparto (inclusi espropri) quali un nuovo breve tratto di viabilità pubblica e sottoservizi necessari; interrimento di tratto aereo rete energia elettrica; adeguamento dei sottoservizi esistenti; nuove aree per parcheggi pubblici lungo via Santi; nuovo percorso ciclopedonale lungo via Santi e connessione ai percorsi esistenti su via Fanin e via Alfieri; adeguamento e sistemazione dei percorsi esistenti
 - Realizzazione e cessione di attrezzature e spazi collettivi interne/esterne al comparto (inclusi espropri) quali due aree verdi piantumate e attrezzate lungo via Santi; cessione da parte del sig. Cantoni Emilio di un'area boscata strategica sita in adiacenza alla zona del Vivaio e del Palazzo Ducale tra le vie Giardini e Marchiani di circa 2.000 mq la quale si caratterizza per la presenza di esemplari arborei ad alto fusto, in prevalenza abeti.

Considerato, pertanto, che la proposta progettuale contenuta nell'Accordo Operativo allegato al presente atto risulta conforme:

- agli obiettivi strategici e pubblici che il Comune di Pavullo nel Frignano ha determinato con la delibera consiliare di indirizzi precedentemente richiamata;
- con gli strumenti urbanistici vigenti, comunali e sovracomunali;
- alle prescrizioni contenute nel parere motivato del Comitato urbanistico di area vasta (C.U.A.V.) acquisito agli atti del Comune in data 05/12/2023 Prot. n. 29483, completo dei seguenti documenti quali allegati costitutivi al predetto parere:
 - parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023;
 - parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 19/2008, prot. n. 40904 del 22/11/2023;
 - verbale CUAV Prot. n. 42257 del 30/11/2023;
 - verbale STO trasmesso con nota Prot. n. 29588 del 16/08/2023;

Visto in particolare:

- lo schema di Accordo Operativo e lo schema di Convenzione, assunti al prot. n. 30196 del 14/12/2023, adeguati in recepimento delle prescrizioni impartite dal C.U.A.V. con parere motivato e relativi allegati assunti al Prot. n. 29483 del 05/12/2023;
- la richiesta di posticipo della cessione delle aree, prot. n. 30196 del 14/12/2023, che era inizialmente prevista contestuale alla stipula dell'accordo operativo e della convenzione in



parola, a causa di difficoltà tecniche ed organizzative che hanno ostacolato le operazioni di frazionamento delle stesse, a seguito della quale si è previsto nell'accordo e nella convenzione che qualora entro il 31/01/2024 non si proceda alla stipula degli atti di cessione l'accordo e la relativa convenzione urbanistica si riterranno decaduti;

Appurato che:

- l'accordo operativo e la convenzione prevedono tempi perentori e certi per l'avvio ed il completamento dei lavori, al fine di assicurare l'immediata attuazione degli interventi ai sensi dell'art. 4, comma 5 della L.R. 24/2017 e s. m. e i. che sono stati stabiliti in 5 (cinque) anni dalla contestuale stipula degli stessi;
- l'accordo operativo, e di conseguenza la convenzione, produrranno i loro effetti dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di stipula a condizione che alla medesima data, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale.

Richiamato il comma 12 dell'art.38 L.R. 24/2017, che dispone l'autorizzazione alla stipula dell'Accordo Operativo, a norma dell'art. 11, comma 4 bis, della Legge 241 del 1990, da parte del Consiglio Comunale;

Viste:

- il D. Lgs n. 267/2000 e ss. mm. e ii.;
- la L. 241/90 e ss. mm. e ii.;
- la L.R. n. 20/2000 e ss. mm e ii.;
- la L.R. n. 24/2017 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 16/12/2023;

DELIBERA

- 1) di stabilire che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di prendere atto del parere motivato del Comitato urbanistico di area vasta (C.U.A.V.) acquisito agli atti del Comune in data 05/12/2023 Prot. n. 29483, completo dei seguenti documenti quali allegati costitutivi al predetto parere:
 - verbale STO trasmesso con nota Prot. n. 29588 del 16/08/2023;
 - parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 19/2008, prot. n. 40904 del 22/11/2023;
 - parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023;
 - verbale CUAV Prot. n. 42257 del 30/11/2023;
- 3) di prendere atto altresì della dichiarazione di sintesi in cui si è dato riscontro degli adeguamenti apportati all'accordo a seguito del parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023 e dell'allegato alla dichiarazione di sintesi, in cui si dà anche puntuale



riscontro al recepimento delle prescrizioni contenute nel parere motivato del Comitato urbanistico di area vasta (CUAV), pervenuto in data 05/12/2023 Prot. n. 29483;

- 4) di approvare, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, l'Accordo Operativo presentato da:
- AREA S.R.L., per la quale interviene la Sig.ra Mucciarini Maria Pia in qualità di legale rappresentante;
 - IMMOBILIARE LA LOGGIA S.R.L. per la quale interviene il Sig. Venturelli Alfonso in qualità di legale rappresentante;
 - Sig. Cantoni Emilio,
- costituito dagli elaborati tecnici e documentali posti agli atti del presente provvedimento e di seguito elencati:

A) ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA

- 2385_SchemaAccordoOperativo_202312(1).pdf.p7m
- 2385_SchemaConvenzione e CME_202312(1).pdf.p7m

B) PROGETTO URBANO

- 2385_El(1).Elaborati_202312.pdf.p7m
- 2385_NTA_20230929.pdf.p7m.p7m
- 2385_Rel(1).Tecnica_202312.pdf.p7m
- RelGeologicaSismica-ANS2.9.pdf.p7m.p7m
- 2385a201a_Inq.Cartografico e DocFoto_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202a_Ril.StatoAttuale_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202b_VincoliStatoAttuale_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202c_Plan.SottoserviziEsistenti_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a202d_ConessioniMobilita_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a203a_Plan(1).Gen_202312.pdf.p7m
- 2385a203b_Plan.Viab.+L13_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a204a_Plan(1).Sez.Viste3D_202312.pdf.p7m
- 2385a205a_Plan.Dotazioni_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a206a_Plan.AreeCessione_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a207a_Plan.ReteFognaria_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a208a_Plan.ReteAcquaGas_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a209a_Plan.ReteElettrica_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a210a_Plan.ReteTel_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a211a_Plan.ReteIllPubblica_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a212a_Plan.VerdePubblico_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385_Rel.FontiRinnovabili_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385_Rel.Idraulica_202309.pdf.p7m.p7m
- 2385a213a_AreaCessioneCantoni_20230929.pdf.p7m.p7m
- VCIA - AMBITO ANS2.9_rev1.pdf.p7m.p7m

C) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

- 2385_Rel.EcoFin_202309.pdf.p7m.p7m

D) DOCUMENTO DI VALSAT

- 2385_Valsat e Rapp(1).Amb_202312.pdf.p7m



- 5) di autorizzare, ai sensi dell'art.38 comma 12 della L.R. 24/2017, la stipula dell'Accordo Operativo e della relativa Convenzione secondo gli schemi depositati agli atti del presente provvedimento;
- 6) di autorizzare il Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio alla sottoscrizione dell'accordo operativo e della convenzione sopra citati, anche in esito a possibili modifiche e rettifiche marginali che si dovessero apportare agli schemi degli stessi e ritenute necessarie ed opportune per la conclusione del procedimento;
- 7) di dare atto che documenti allegati al presente provvedimento in quanto parte integrante dello stesso sono:
 - 2385_SchemaAccordoOperativo_202312(1).pdf.p7m
 - 2385_SchemaConvenzione e CME_202312(1).pdf.p7m
 - parere motivato del Comitato urbanistico di area vasta (CUAV), acquisito agli atti del Comune in data 05/12/2023 Prot. n. 29483, e relativi allegati costitutivi (verbale STO,
 - parere motivato VAS/VALSAT, parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico ai sensi dell'art. dell'art. 5 della L.R. 19/2008, verbale CUAV);
 - dichiarazione di sintesi;
 - allegato alla dichiarazione di sintesi;
- 8) di autorizzare altresì il Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio a procedere agli adempimenti successivi, così come disposti al comma 14 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e ad effettuare ai sensi del comma 4 le verifiche previste dalle normative vigenti in merito alla prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata;
- 9) di dare atto che copia integrale dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul portale istituzionale del Comune di Pavullo nel Frignano ed è depositata presso la sua sede per la libera consultazione;
- 10) di precisare che l'Accordo Operativo e la Convenzione sottoscritti produrranno i loro effetti dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT.



Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente
ARBORESI ANGELA BEATRIZ

Il Vice Segretario
COVILI FABRIZIO

