

ACCORDO OPERATIVO RELATIVO A PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9
Località Monte della Campana

tra

Il Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in persona di.....nato a.....il....., residente in.....Via..... Agente nella sua qualità di in forza dei poteri di rappresentanza a lui conferiti dall'art. del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. del

e

i Sigg.:

- , nata a () il , la quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico della società **AREA S.R.L.** con sede in Pavullo nel Frignano (MO), Via Minelli n. 11, C.F. e P.IVA 02881880369;

- , nato a () il , il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico della società **IMMOBILIARE LA LOGGIA S.R.L.** con sede in Pavullo nel Frignano (MO), Via Alfieri n. 31, C.F. e P.IVA 02954910366;

di seguito per brevità denominati "Soggetti Attuatori", i quali intervengono nella loro qualità di Soggetti Attuatori del comparto;

e

il Sig.

- , nato a () il , residente a in Via n. , il quale interviene nel presente atto in qualità di proprietario del terreno identificato in Catasto al Foglio 66 Mappale 189 e 104, di seguito per brevità "Soggetto Attuatore", degli obblighi previsti al Titolo II Capo III e Titolo III (C.F.);

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.);

- che il Comune di Pavullo è dotato degli strumenti urbanistici comunali come in appresso:
 - 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, successiva variante n. 1/2015 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2016 e successiva variante n. 2/2020 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2021;
 - Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2016 e successive modifiche;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03/02/2011 di approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Pavullo, è stato inoltre approvato, al fine di garantire l'interesse pubblico e nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dal PSC, lo schema di accordo avente ad oggetto la cessione volontaria e gratuita di aree edificabili finalizzate alla riqualificazione paesaggistica dell'area posta in adiacenza alla zona del vivaio;
- che in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) è stato sottoscritto il succitato accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune di Pavullo ed il Sig. Cantoni Emilio, in qualità di proprietario del terreno identificato in Catasto al Foglio 66 Mappale 189 e 104, proprietario dell'immobile identificato in catasto al Foglio 66 Mappale 196;
- che le aree di cui sopra sono classificate dal PSC come "Ambiti Urbani Consolidati" e dal RUE come AUC 1.5 n. 10, la cui attuazione è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell'accordo succitato;
- che gli impegni del Sig. Cantoni Emilio derivanti dall'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) in qualità di proprietario del terreno catastalmente identificato al Foglio 66 Mappale 189 e 104, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, sono i seguenti, come testualmente riportato nell'accordo:

“1. a presentare richiesta di archiviazione dell’istanza di permesso di costruire Prot. n. 11426 del 24/06/2009 avente ad oggetto “costruzione di fabbricato residenziale di dodici unità abitative” sul terreno oggetto del presente accordo, entro 10 gg. dalla sottoscrizione del presente accordo;

2. 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”;

3. a cedere le aree di cui al precedente punto 2 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;

4. 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;

5. a sostenere per intero le spese notarili, gli oneri fiscali e di frazionamento, sia dell’area che verrà ceduta al comune che di quella o quelle dove verrà localizzata la superficie oggetto di trasferimento.

- Si obbliga:

6. ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti;

7. a sostenere gli stessi oneri di urbanizzazione che sarebbero stati applicati sull’attuale area di proprietà, e cioè a versare per intero il contributo di costruzione (U1, U2 e C.C.C.), e realizzando però, a proprie spese, i parcheggi di Urbanizzazione primaria di competenza dell’intervento in ragione di quanto previsto nello strumento urbanistico

attuativo e non meno di 433 mq pari a 17 posti auto, per una sup./auto di 25 mq (10 mq/30 mq Su).

- Il Sig. Cantoni infine rinunciava alla capacità edificatoria residua sui mappali oggetto del presente accordo, fatto salvo quanto indicato all' articolo 2 comma 4 del sopracitato Accordo sottoscritto.”

- che gli Impegni del Comune di Pavullo nel Frignano derivanti dall'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) sono i seguenti, come testualmente riportato nell'accordo:

“1. a recepire l' accordo nell'atto deliberativo di approvazione del Piano Strutturale Comunale e a trasferire la capacità edificatoria pari a circa mq 1.300 di SU e corrispondenti a circa mq 2.000 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;

2. 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;

3. a garantire che la cessione del terreno di proprietà del Privato è condizionata sospensivamente al riconoscimento di diritti edificatori in altra area e al riconoscimento, da parte del Comune, di una capacità edificatoria di circa mq 1.300 di SU e corrispondenti a circa mq 2.000 di SC;

4. Il Comune si impegna a mantenere una potenzialità edificatoria sul Mappale 104 del Foglio 66, pari al 20% della S.U. (parametrizzata alla S.C.) già edificata sul mappale adiacente (Foglio 66 Mappale 105) e parametrizzata alla SC così come definita nel PSC, tale quantificazione è contenuta in apposito elaborato grafico allegato al presente accordo;

5. *fermo restando il dovere di ciascuna parte di rispettare gli impegni assunti, il presente accordo dovrà intendersi come definitivamente risolto e privo di qualsiasi effetto, se non sarà adottato e/o approvato entro i termini di cui al successivo 7^a comma, cioè mesi 18, lo strumento urbanistico a cui l'accordo stesso accede. Nel caso, di avveramento della condizione risolutiva, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 7, il Comune s'impegna a rivedere, nel rispetto del sistema delle tutele operanti sull'area e della disciplina PSC, la modifica degli opportuni strumenti urbanistici inerenti i mappali oggetto del presente accordo, al fine di un possibile ripristino della condizione originaria;*

6. *Il Privato godrà dell'incondizionata facoltà, esercitabile a sua libera discrezione, di rinunciare all'avveramento di una o più delle condizioni risolutive di cui sopra, le quali si dà atto che si trovano dedotte nel presente accordo nel suo interesse;*

7. *Il Comune si impegna a recepire il presente accordo, con apposito accordo di pianificazione, quale parte integrante dello strumento urbanistico a cui accede entro e non oltre diciotto (18) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo;*

8. *Il Comune si impegna altresì, entro due anni dall'approvazione dello strumento urbanistico POC, ad urbanizzare l'area oggetto di trasferimento, fatto salvo quanto previsto all'art. 3 comma 7 del sopracitato Accordo sottoscritto”;*

- che in data 21/12/2017 è stata approvata la L.R. n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio” che ha riformato la precedente disciplina urbanistica regionale L.R. n. 20/2000;
- che la L.R. n. 24/2017 in parola prevede un periodo transitorio di attuazione delle previsioni dei piani previgenti, in particolare l'art. 4 della L.R. n.24/2017 prevede che, ai fini di selezionare la parte di previsioni del PSC di cui si vuol consentire l'attuazione immediata, il Comune deve approvare una 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 accordi operativi presentate dai privati (entro il 01/01/2021) e ne verifica la loro rispondenza all'interesse pubblico;
- che il Comune di Pavullo nel Frignano, per perseguire proprie linee di indirizzo strategico, ha

emesso un Avviso Pubblico approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 09/08/2018, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, per il periodo transitorio 2018-2021, per la raccolta di Manifestazioni d'Interesse da parte dei soggetti privati;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019, nell'ottica del perseguimento dei principi definiti dall'art. 4 comma 3 della L.R. n. 24/2017 e degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal PSC è stata approvata la delibera di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti e 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 e approvazione degli accordi operativi;
- che i Soggetti Attuatori, nei termini previsti dall'Avviso Pubblico di cui al punto precedente, hanno presentato Manifestazione d'Interesse per la parte di Ambito ANS 2.9 di loro proprietà, identificata con la Proposta 53 all'interno dell'Allegato A della Delibera di Indirizzo approvata con D.C.C. n. 27 del 30/05/2019;
- che ai Soggetti Attuatori si è affiancato, già nella Manifestazione d'Interesse di cui al punto precedente, il Sig. Cantoni Emilio titolare di una capacità edificatoria pari a 1.800 mq di Superficie Complessiva derivante dal trasferimento da un'altra area di proprietà dello stesso, in forza dell' accordo sottoscritto tra il Sig. Cantoni Emilio e l'Amministrazione Comunale in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), e recepito con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 70 del 26/11/2009 e n. 9 del 03/02/2011;
- che i Soggetti Attuatori AREA SRL e IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL sono proprietari dei terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e identificati catastalmente al Foglio 86 Particelle 311-312-1158-1159-1160-1129-1175-1423-1424-1425-1426;
- che i terreni sopra evidenziati, oggetto del presente accordo, risultano classificati dal vigente PSC approvato come parte del più ampio ambito ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali";

- che la L.R. n. 24/2017 prevede per il comparto in oggetto un'attuazione mediante Accordo Operativo avente i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC;
- che in data 02/12/2019 è stato presentato con Prot. n. 25253 del 02/12/2019, in conformità alle previsioni urbanistiche, uno specifico Accordo Operativo con relativi elaborati tecnici e documentali;
- che con Deliberazione n. 129 del 09/12/2021 la Giunta Comunale ha definito gli indirizzi per la definizione della documentazione da presentare ai fini della stipula degli accordi operativi ai sensi dell'art.38 e dell'art.4, comma 2 della L.R. n. 24/2017, approvando uno schema di accordo operativo, i cui contenuti sono integralmente recepiti negli articoli che seguono;
- che la documentazione costituente l'Accordo Operativo è stata successivamente integrata con Prot. n. del/...../.....;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 30/06/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, l'Amministrazione Comunale ha valutato accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata e succitata, per l'attuazione di parte dell'ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali", in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti;
- che l'Accordo Operativo, compresi i documenti di ValSAT-VAS, è stato depositato per 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT, avvenuta il 05/07/2023;
- che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- che come previsto dall'art. 38 comma 9 della L.R. n. 24/23047 con nota Prot. n. 16207 del 04/07/2023 si è provveduto a trasmettere l'Accordo Operativo al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) e agli Enti/Amministrazioni coinvolte nel procedimento, al fine dell'espressione dei pareri e degli atti di assenso comunque denominati di competenza di ciascuno;
- che in data 09/08/2023 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Modena di cui alla L.R. n. 24/2017,

costituita con atto dirigenziale n. 78 del 27/12/2018, per l'esame istruttorio dell'Accordo Operativo in oggetto, al seguito del quale è stato redatto apposito verbale, trasmesso dalla Provincia di Modena al Comune di Pavullo n/F in data 16/08/2023, assunto al Prot. n. 20505 del 17/08/2023 e successivamente inoltrato al progettista incaricato in data 17/08/2023 Prot. n. 20539;

- che in data Prot. n. l'Accordo Operativo di che trattasi è stato ulteriormente integrato e perfezionato sulla base di quanto riportato nel verbale della Struttura Tecnica Operativa riunitasi il 09/08/2023;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n del, dichiarata immediatamente eseguibile, l'Amministrazione Comunale ha valutato accoglibile la proposta di Accordo Operativo così come integrata e perfezionata in data Prot. n. e demandando agli uffici competenti il successivo inoltro di tale documentazione al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), al fine dell'espressione del parere di competenza ai sensi all'art. 38 comma 10 della L.R. n. 24/2017;
- che in data si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), il quale ha espresso il seguente parere:
- che sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - il parere espresso da A.U.S.L n. del/...../..... acquisito al protocollo comunale in data/...../..... al n.;
 - il parere espresso da ARPAE Prat. SinaDOC n°..... acquisito al protocollo comunale in data/...../..... al n.;
 - il parere espresso da HERA-INRETE Prot.n. del/...../..... acquisito al protocollo comunale in data/...../..... al n.;
 - il parere espresso dall'Area Servizi Tecnici prot. del/...../..... acquisito in data/...../..... al n.;

- il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara con nota Prot. del/...../..... e acquisito al protocollo comunale in data/...../..... al n.;
 - il parere espresso dalla Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile con nota Prot. del/...../..... e acquisito al protocollo comunale in data/...../..... al n.;
 - il parere espresso dal Corpo Unico di Polizia Locale presso Unione dei Comuni del Frignano con nota Prot. del/...../..... e acquisito al protocollo comunale in data/...../..... al n.;
- che con deliberazione n. ____ del ____ il Consiglio Comunale ha provveduto ad adeguare l'accordo operativo al parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) e ha autorizzato la stipula del presente Accordo e della relativa convenzione, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

TITOLO I

ART. 1 PREMESSE

Le premesse si intendono integralmente riportate.

ART. 2 NATURA E FINALITA' DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. Il presente accordo, è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990.
2. L'Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di un nuovo intervento residenziale di nr. 34 alloggi (di cui nr. 29 in edilizia libera e nr. 5 ERS) in parte dell'ambito ANS 2.9 a destinazione residenziale su terreno identificato catastalmente al Foglio 86 Particelle 311-312-1158-1159-1160-1129-1175-1423-1424-1425 1426 per una SC complessiva di:
 - mq 2.599 in applicazione del PSC;
 - mq 520 di ERS;

- 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 sottoscritto tra lo stesso Cantoni Emilio e Amministrazione Comunale in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) di cui in premessa;

3. 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 in particolare quanto segue:

- realizzazione e cessione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto quali:
 - interramento 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/esterni al comparto quali:
 - due aree verdi piantumate e attrezzate lungo Via Santi;
 - cessione da parte del Sig. Cantoni Emilio di un'area boscata identificata catastalmente al Foglio 66 Mappale (parte del Mappale 189), sita in una posizione strategica 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, che verrà annessa al Parco Ducale quale spazio aperto per la libera fruizione per usi pubblici collettivi.

TITOLO II IMPEGNI ASSUNTI DALLE PARTI

CAPO I - IMPEGNI DEL COMUNE

ART. 3

IMPEGNI DEL COMUNE

- 1 Il Comune di Pavullo n/F si impegna nei 10 giorni successivi alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____ e comunque entro il 31/12/2023 a sottoscrivere:
 - il presente accordo nelle forme di legge;
 - la convenzione in forma di atto notarile opportunamente registrata e trascritta.

CAPO II - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI AREA SRL E IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL

ART. 4 IMPEGNI GENERALI

- 1 I soggetti attuatori si impegnano nei 10 giorni successivi alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____ e comunque entro il 31/12/2023 a sottoscrivere:
 - il presente accordo nelle forme di legge;
 - la convenzione in forma di atto notarile opportunamente registrata e trascritta.
- 2 I soggetti attuatori si impegnano inoltre:
 - ad eseguire, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e a cedere tali opere gratuitamente al Comune;
 - ad avviare la realizzazione delle opere di cui sopra entro e non oltre 6 mesi ed ultimarle entro 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica nel rispetto del cronoprogramma allegato al presente sotto la lettera "A";
 - a presentare prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo relativo alla realizzazione e cessione delle opere per l'urbanizzazione dell'insediamento, come desunto dal computo metrico estimativo posta agli atti dell'Amministrazione Comunale;
 - a presentare i titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi sui singoli lotti entro 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica e nel rispetto del cronoprogramma allegato al presente sotto la lettera "A".

ART. 5 IMPEGNI PARTICOLARI

- 1 I soggetti attuatori si impegnano alla cessione immediata e gratuita del Lotto 9 destinato a Edilizia Residenziale Sociale, contemporaneamente alla stipula della convenzione, di Superficie Fondiaria 1.040 mq e Superficie Complessiva 520 mq, identificato catastalmente al Foglio Mappale I soggetti attuatori garantiscono la piena e assoluta proprietà e disponibilità dell'area stessa ceduta al Comune, nonché la libertà, da cose o persone occupanti, da trascrizioni ostative, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali. I soggetti attuatori si impegnano alla realizzazione della completa urbanizzazione dell'area identificata come Lotto 9 ERS;
- 2 In riferimento all'Accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) tra il Sig. Cantoni Emilio e l'Amministrazione Comunale, richiamato nelle premesse, i Soggetti Attuatori Area Srl e Immobiliare La Loggia Srl subentrano alle obbligazioni dell'Amministrazione Comunale e pertanto si impegnano:
 - a collocare e distribuire la capacità edificatoria pari a 1.800 mq di SC, riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al Sig. Cantoni Emilio in base all'accordo succitato e derivante dal trasferimento da un'altra area di proprietà dello stesso, nell'Ambito ANS 2.9 come concordato tra le parti, con le seguenti modalità:
 - 1.500 mq di SC sul Lotto 8;
 - 300 mq di SC sul Lotto 4;
 - a cedere al Sig. Cantoni Emilio, contestualmente alla stipula della convenzione, l'area corrispondente al Lotto 8 di Superficie Fondiaria 4.000 mq, identificata catastalmente al Foglio Mappale, in luogo della cessione gratuita che il Comune di Pavullo nel Frignano avrebbe dovuto eseguire in ottemperanza all'accordo 10/05/2011 stesso. I soggetti attuatori garantiscono la piena e assoluta proprietà e disponibilità dell'area stessa che sarà ceduta al Sig. Cantoni Emilio, nonché la libertà da cose e/o persone occupanti, da trascrizioni ostative, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie,

privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali;

- a realizzare l'urbanizzazione dell'area identificata come Lotto 8 da cedere al Sig. Cantoni Emilio, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8.
- 3 I soggetti attuatori si impegnano inoltre per quanto concerne i lotti identificati negli elaborati grafici con le lettere A – B – C – D e con i numeri 1 – 2 – 3 - 5 – 6 - 7 a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi il Contributo di Costruzione commisurato al costo di costruzione (CC) e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1+U2) se dovuti a conguaglio, in relazione alle tabelle parametriche della DAL 186/2018 Capo 6 e smei, così come approvata dal Comune di Pavullo nel Frignano con D.C.C. n. 41/2019. Per quanto concerne gli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria il Comune scomputerà il corrispettivo fino a concorrenza dell'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire. Il calcolo degli oneri dovrà essere effettuato facendo riferimento agli importi previsti per gli interventi di NC per le aree esterne al Territorio Urbanizzato (TU). Per quanto concerne il lotto identificato negli elaborati con il numero 4 si impegnano a sostenere per intero il contributo di costruzione (U1, U2 e C.C.C.), nel rispetto delle tabelle parametriche della DAL 186/2018 Capo 6 e smei, così come approvata dal Comune di Pavullo nel Frignano con D.C.C. n. 41/2019 per gli interventi di NC per le aree interne al Territorio Urbanizzato (TU).
- 4 In ottemperanza di quanto stabilito nella Delibera di Indirizzo concernente “criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo – Indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione e approvazione degli accordi operativi”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019, ai sensi di quanto disposto dall'art. 4.comma 2, della L.R. n. 24/2017, il contributo compensativo, correlato alla valorizzazione dell'area per effetto della scelta urbanistica, calcolato in base al punto 4 della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018, è assolto integralmente

dai Soggetti Attuatori AREA SRL e IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL, attraverso la cessione dell'area corrispondente al Lotto 8 di 4.000 mq al Sig. Cantoni Emilio (localizzata in Via Santi e distinta catastalmente al Foglio Mappale), nel rispetto all'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) tra il Comune di Pavullo nel Frignano e il Sig. Cantoni Emilio.

- 5 I soggetti attuatori, o loro aventi causa, si impegnano inoltre alla manutenzione e gestione del tratto di viabilità pubblica e relativi n. 4 parcheggi pubblici posti in corrispondenza dei Lotti A-B-C-D.

ART. 6 OBBLIGHI CONVENZIONALI SPECIFICI

1. I Soggetti Attuatori, oltre agli obblighi derivanti dal presente accordo, si impegnano al rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione, il cui schema è stato approvato, contestualmente all'Accordo Operativo, con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.

CAPO III - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE CANTONI EMILIO

ART. 7 IMPEGNI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore si impegna nei 10 giorni successivi alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____ e comunque entro il 31/12/2023 a sottoscrivere:
- il presente accordo nelle forme di legge;
 - la convenzione in forma di atto notarile opportunamente registrata e trascritta.

ART. 8 IMPEGNI PARTICOLARI DEL SIG. CANTONI EMILIO

- 1 Il Sig. Cantoni Emilio, destinatario della capacità edificatoria derivante all'Accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), da collocare nella porzione di Ambito ANS 2.9 oggetto del presente accordo si impegna:
- ad accettare che la capacità edificatoria pari a 1.800 mq di SC, riconosciuta dall'Amministrazione Comunale in base all'accordo succitato e derivante dal trasferimento da un'altra area di proprietà del Sig. Cantoni Emilio, venga collocata e distribuita

nell'Ambito ANS 2.9 come concordato tra le parti con le seguenti modalità:

- 1.500 mq di SC sul Lotto 8;
 - 300 mq di SC sul Lotto 4;
- ad accettare la cessione del Lotto 8, da parte dei Soggetti Attuatori di cui al Titolo II, Capo II, come precisato al precedente articolo 5, al fine dell'edificazione sullo stesso di 1.500 mq di SC in luogo dei 1.800 mq di SC;
- a dare l'assenso alla collocazione e distribuzione della capacità edificatoria residua pari a 300 mq di SC derivanti dall'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) sul Lotto 4, che resterà di proprietà dei Soggetti Attuatori di cui al Titolo II, Capo II;
- a cedere gratuitamente al Comune di Pavullo nel Frignano, contestualmente alla stipula della convenzione, l'area boscata identificata catastalmente al Foglio 66 Mappale (parte del Mappale 189) di circa 2.000 mq, per la quale garantisce la piena e assoluta proprietà e disponibilità, nonché la libertà da cose e/o persone occupanti, da trascrizioni ostantive, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali.
- ad eseguire, entro 6 mesi dalla stipula del presente accordo, opere di pulizia e taglio arbusti dell'area boscata identificata catastalmente al Foglio 66 Mappale (parte del Mappale 189) di circa 2.000 mq, prevista in cessione, come da elaborato TAV 13a e previo accordi da prendersi, a cura del privato, con il competente Servizio Ambiente del Comune di Pavullo n/F e previa acquisizione delle autorizzazioni previste dalla normativa in materia.
- per quanto concerne il Lotto 8 a sostenere per intero il contributo di costruzione (U1, U2 e C.C.C.), nel rispetto delle tabelle parametriche della DAL 186/2018 Capo 6 e smei, così come approvata dal Comune di Pavullo nel Frignano con D.C.C. n. 41/2019 per gli interventi di NC per le aree interne al Territorio Urbanizzato (TU);
- a realizzare la quota parte di parcheggi pubblici relativi alla SC del Lotto 8, come previsto dall'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) e con la possibilità di trasferire questo impegno in capo ai soggetti attuatori di cui al precedente Titolo II, Capo II,

regolando i rapporti con specifici accordi tra le parti;

2 Il Sig. Cantoni Emilio con la sottoscrizione dell'accordo operativo, della convenzione e dell'atto di cessione dell'area identificata catastalmente al Foglio Mappale Lotto 8, prevista all'articolo 5 e al presente articolo, dichiara che il Comune di Pavullo ha completamente ottemperato agli obblighi assunti con l'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) tra il Sig. Cantoni Emilio e l'Amministrazione Comunale e pertanto di non avere null'altro a pretendere dal Comune di Pavullo nel Frignano a qualunque titolo, ragione o causale che hanno formato oggetto dell'accordo succitato, nonché in relazione a tutti i rapporti dedotti e deducibili collegati e connessi, e dichiara inoltre non essere pendenti azioni o procedure di risarcimento danni, indennizzi a qualsiasi titolo, manlevando e tenendo indenne comunque il Comune di Pavullo nel Frignano da ogni possibile pretesa e/o rivalsa di terzi.

ART. 9 OBBLIGHI CONVENZIONALI SPECIFICI

1. Il Sig. Cantoni Emilio, oltre agli obblighi derivanti dal presente accordo, si impegna al rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione il cui schema è stato approvato, contestualmente all'Accordo Operativo, con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.

TITOLO III DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 10 EFFICACIA

i. L'efficacia del presente Accordo Operativo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato e per il Comune dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione dell'Accordo Operativo e della completa pubblicazione dell'Accordo sul sito istituzionale del Comune, a norma dell'art. 38, comma 14, L.R. n. 24/2017 e dell'art. 39, comma 3 del D.Lgs. 33/2013.

ART. 11 GARANZIE

1 Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo, prima dell'avvenuto deposito di tutte le garanzie fideiussorie relative alle opere previste

**ART. 12 - DECADENZA DALL'ACCORDO – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE
DEGLI INTERVENTI - CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA**

- 1 Al mancato adempimento, da parte dei Soggetti Attuatori, degli obblighi di cui agli articoli precedenti conseguirà la decadenza del presente Accordo e della relativa convenzione urbanistica.
- 2 Qualora il Comune ricevesse comunicazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011 interdittiva nei confronti dei soggetti attuatori, procederà alla risoluzione dell'Accordo Operativo stesso e della convenzione.

ARTICOLO 13 – VIGILANZA

- 1 La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune. Quest'ultimo potrà essere coadiuvato da professionisti esterni all'Amministrazione Comunale. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può accertare la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. n. 24/2017.

ARTICOLO 14 – DURATA DELL'ACCORDO

- 1 Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dai Soggetti Attuatori che saranno sciolti dalle loro obbligazioni in esito all'attuazione di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla convenzione.
- 2 Al mancato adempimento, da parte dei Soggetti Attuatori, degli obblighi di cui agli articoli precedenti conseguirà la decadenza del presente Accordo e della relativa convenzione.

ARTICOLO 15 – SPESE VARIE E FINALI

- 1 Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto e della convenzione sono a carico dei Soggetti Attuatori.

Allegati:

- Allegato A Cronogramma;

