

**ACCORDO OPERATIVO relativo a parte dell'ambito ANS 2.9 di PSC, Manifestazione di interesse  
n. 53 in località Monte della Campana, Capoluogo**

tra il Comune di Pavullo nel Frignano e AREA S.R.L. e IMMOBILIARE LA LOGGIA S.R.L., per l'attuazione degli interventi relativi all'ambito ANS 2.9 (parte) di PSC, Manifestazione di interesse n. 53, in Pavullo nel Frignano, capoluogo, località Monte della Campana.

come sotto rappresentati:

1. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ in forza del mandato sindacale n. \_\_\_\_\_ e quindi in legale rappresentanza del Comune di Pavullo nel Frignano, con sede in Piazza Montecuccoli n° 1, codice fiscale 00223910365;
2. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore Unico della Ditta/Società AREA S.R.L. con sede in Pavullo nel Frignano (MO) via Minelli, 11 codice fiscale/partita IVA 02881880369;
3. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore Unico della Ditta/Società IMMOBILIARE LA LOGGIA S.R.L. con sede in Pavullo nel Frignano (MO) via Alfieri, 31 codice fiscale/partita IVA 02954910366;

**PREMESSE**

Si richiama integralmente la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale il Consiglio Comunale ha provveduto a decidere in merito alle osservazioni presentate, ad adeguare l'accordo operativo al parere del Comitato Urbanistico e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT) e ha autorizzato la stipula del presente Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Si dà atto del rispetto del termine per la stipula del presente Accordo di cui all'art. 38 comma 13 della LR 24/2017 e dichiarandosi favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti.

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

**Articolo 1 – Premesse**

Le premesse si intendono integralmente riportate.

## **Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo**

Il presente accordo, è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990.

Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di un nuovo intervento residenziale 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 CAPACITA' EDIFICATORIA DA ALTRA AREA DI PROPRIETA' DELLA SORRIDENTE SRL (in forza di un precedente Accordo sottoscritto tra Sorridente Srl e A.C. di cui alla D.C.C. n. 70 del 26/11/2009);

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/esterne al comparto (inclusi espropri) quali:

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 della SORRIDENTE SRL 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.

Cessione e/o monetizzazione di aree per dotazioni pubbliche:

---

*(solo se ricorre)*

Progettazione di opere pubbliche (progetto definitivo ed esecutivo):

---

*(solo se ricorre)*

Versamento dei relativi oneri qualora non direttamente realizzate

---

*(solo se ricorre)*

*Altre opere finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni:*

---

*(solo se ricorre)*

### **Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti**

#### **Articolo 3.1 – Impegni del Comune**

Successivamente alla pubblicazione del presente Accordo Operativo convocare i soggetti attuatori a sottoscrivere la Convenzione urbanistica di cui allo schema allegato, entro il termine ultimo 01/01/2024 (termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2017).

#### **Articolo 3.2 – Impegni del Soggetto Attuatore/Società**

1. entro 30 giorni dall'approvazione dell'Accordo Operativo sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa secondo lo schema allegato;
2. entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indicate schematicamente al precedente articolo 2 ed esaurientemente descritte nell'allegato Progetto Urbano, in particolare negli elaborati:
  - TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Giugno 2023)
  - TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Giugno 2023)
  - TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Giugno 2023)
  - TAV 07a Planimetria Rete Fognatura di progetto (Giugno 2023)
  - TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Gas di progetto (Giugno 2023)
  - TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Giugno 2023)
  - TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Giugno 2023)
  - TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Giugno 2023)
  - TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Giugno 2023)
  - TAV 13a Planimetria area di cessione SORRIDENTE SRL (Giugno 2023)
3. entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, richiedere/presentare il/i titolo/i abilitativo/i edilizio/i per la realizzazione degli interventi privati indicati al precedente articolo 2;

Per quanto concerne il cronoprogramma dettagliato degli interventi pubblici si fa riferimento al documento allegato allo schema di convenzione urbanistica.

#### **Articolo 4 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione comprensivo ove previsto del contributo straordinario calcolato ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 19/09/2019 in recepimento della DAL n. 186 del 2018 e articolato come segue:

- si veda art. 11 comma 1 dello schema di convenzione allegato.

#### **Articolo 5 – Approfondimenti progettuali**

La necessità di svolgere approfondimenti nella fase di definizione degli interventi e conseguentemente di adeguarvi i progetti, non comporta una variante del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto;

#### **Articolo 6 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla ValSat)**

In esito al procedimento di ValSat il parere espresso dal Comitato urbanistico ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali e misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, la cui realizzazione ed entrata in esercizio costituisce condizione per l'agibilità del nuovo insediamento (*solo se ricorre*):

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;

#### **Articolo 7 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo**

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato e per il Comune dalla data della pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla completa pubblicazione dell'Accordo sul sito istituzionale del Comune, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017.

Ai sensi dell'art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

#### **Articolo 8 - Garanzie**

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

#### **Articolo 9 – 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 all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo e della relativa convenzione urbanistica.
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. n. 159/2011 con riferimento al/i Soggetto/i che ha/hanno proposto la stipula del presente Accordo Operativo. In caso di informazione antimafia interdittiva, acquisita nell'arco temporale di durata del presente Accordo, il Comune procede

alla risoluzione dello stesso e della relativa Convenzione urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **Articolo 10 – Vigilanza**

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.

Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta 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. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo).

Il Collegio ha la facoltà di concedere, alla durata massima stabilita per l'attuazione dell'Accordo Operativo in anni sette, la proroga massima di 2 anni per completare l'attuazione delle opere di urbanizzazione e comunque pubbliche previste, in ragione di una richiesta espressa e motivata dall'attuatore che dia conto degli impedimenti intercorsi che causano il ritardo non imputabili a inerzia o inadempienza dello stesso attuatore. Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

#### **Articolo 11 – Durata dell'Accordo**

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dai Soggetti Attuatori AREA S.R.L. – IMMOBILIARE LA LOGGIA S.R.L. che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla/e convenzione/i.

#### **Articolo 12 – Spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico dei Soggetti Attuatori AREA S.R.L. – IMMOBILIARE LA LOGGIA S.R.L.

Allegati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
- Allegato 3: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 4: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.