

	Repertorio n. 7876	Raccolta n. 4319
	CONVENZIONE	RELATIVA ALL'ACCORDO OPERATIVO
	RELATIVO A PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9	- LOCALITÀ
	MONTE DELLA CAMPANA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaventitrè il giorno ventotto del mese	
	di dicembre	
	28 dicembre 2023	
	In Pavullo Nel Frignano alla Piazza Borelli n. 2.	
	Innanzi a me Dottoressa FRANCESCA MARONE, Notaio	
	in Pavullo Nel Frignano iscritto nel Ruolo del	
	Distretto Notarile di Modena	
	si sono costituiti:	
	Il "COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO" , con sede in	
	Pavullo Nel Frignano (MO), Piazza Montecuccoli n.	
	1, Codice Fiscale 00223910365, in persona di	
	Barbara MARAN, nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]	
	[REDACTED], nella qualità di Direttore	
	dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del	
	Territorio, domiciliata per la carica presso la	
	sede dell'Ente, tale nominata con Decreto del	
	Sindaco del comune di Pavullo Nel Frignano n. 15	
	del 30 novembre 2023, allegato all'atto per me	
	Notaio del 4 dicembre 2023, rep. n. 7830,	
	registrato a Modena il 15 dicembre 2023 al n.	
	1	

	31825 e autorizzata alla stipula del presente atto	
	in virtù:	
	- della Deliberazione del Consiglio Comunale n.	
	61/2003 del 21 dicembre 2023, che, in copia	
	conforme di documento digitale, si allega al	
	presente atto sotto la lettera A), omessane la	
	lettura per dispensa avuta;	
	- della Determinazione n. 592 del 23 dicembre	
	2023, che, in copia conforme di documento	
	digitale, si allega al presente atto sotto la	
	lettera B), omessane la lettura per dispensa avuta;	
	La società "AREA S.R.L." , società di diritto	
	italiano con sede in Pavullo Nel Frignano (MO),	
	via G. Minelli n. 11, capitale sociale euro	
	50.000,00 (cinquantamila) interamente versato,	
	avente Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di	
	iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena	
	02881880369, ed iscritta presso il R.E.A. di	
	Modena al n. 339360,	
	in persona di Gianmarco BAZZANI, nato a [REDACTED]	
	[REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], domiciliato	
	per la carica presso la sede sociale, nella	
	qualità di procuratore speciale, giusta procura	
	speciale per me Notaio del 22 dicembre 2023, rep.	
	7869 che, in originale, si allega al presente atto	
	2	

sotto la lettera C), omessane la lettura per
dispensa avuta, autorizzato alla stipula del
presente atto in virtù della delibera del
Consiglio di Amministrazione del 4 dicembre 2023;

La società **"IMMOBILIARE LA LOGGIA S.r.l."** con
unico socio, società di diritto italiano con sede
in Pavullo Nel Frignano (MO), via Alfieri n. 31,
capitale sociale euro 194.000,00

(centonovantaquattromila) interamente versato,
avente Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena
02954910366, ed iscritta presso il R.E.A. di
Modena al n. 345880, in persona di Patrizia
BADIALI, nata a [REDACTED] () il [REDACTED]

[REDACTED], nella qualità di Presidente del
Consiglio di Amministrazione, autorizzata alla
stipula del presente atto in virtù della delibera
del Consiglio di Amministrazione del 22 dicembre
2023;

Emilio CANTONI, nato a [REDACTED] ()
il [REDACTED], con domicilio in [REDACTED], via
[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

di seguito per brevità denominati "Soggetti
Attuatori", i quali intervengono nella loro

	qualità di "Soggetti Attuatori" del comparto	
	Dell'identità personale dei costituiti - aventi i	
	requisiti di legge - io Notaio sono certo	
	PREMESSA	
	Dichiarano i costituiti, ciascuno per quanto di	
	spettanza, anche nella qualità:	
	- 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 3	
	febbraio 2011;	
	-- Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)	
	approvato con deliberazione consiliare n. 33 del	
	31 ottobre 2013, successiva variante n. 1/2015	
	approvata con deliberazione del Consiglio Comunale	
	n. 14 del 2 aprile 2016 e successiva variante n.	
	2/2020 approvata con Deliberazione del Consiglio	
	Comunale n. 15 del 31 marzo 2021;	
	4	

	-- Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con	
	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 2	
	aprile 2016 e successive modifiche;	
	- che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.	
	9 del 3 febbraio 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 il costituito Emilio Cantoni è proprietario	
	del terreno sito nel comune di Pavullo Nel	
	Frignano, confinante con via degli Abeti, con	
	p.lle 196, 105, 108 e 182, salvi se altri e	
	riportato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio	
	Provinciale - Territorio - sezione Catasto Terreni	
	- di detto comune al fol. 66, p.lle:	
	-- 189, bosco alto, cl. U, mq. 2.476, R.D. euro	
	3,07, R.A. euro 0,77;	
	-- 104, seminativo arborato, cl. 1, mq. 1.595,	
	R.D. euro 9,39, R.A. euro 7,41;	
	- che in data 10 maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011)	
	5	

	è stato sottoscritto il predetto accordo ai sensi	
	dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune	
	di Pavullo Nel Frignano ed il costituito Emilio	
	Cantoni, in qualità di proprietario del terreno	
	identificato catastalmente al Foglio 66, p.lle 189	
	e 104;	
	- 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 costituito Emilio Cantoni	
	derivanti dall'accordo sottoscritto in data 10	
	maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011) in qualità di	
	proprietario del terreno identificato	
	catastalmente al Foglio 66, p.lle 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 giugno 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;	
	6	

	2. a cedere volontariamente e gratuitamente al	
	Comune di Pavullo Nel Frignano parte del Mappale	
	189 (parte boscata) di mq. circa 2.000 (duemila),	
	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	
	7	

	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 costituito Emilio Cantoni infine, rinunciava	
	alla capacità edificatoria residua sui mappali	
	oggetto dell'Accordo sopra citato, fatto salvo	
	quanto indicato all'articolo 2 comma 4 del	
	medesimo Accordo;	
	- che gli impegni del Comune di Pavullo Nel	
	Frignano derivanti dall'accordo sottoscritto in	
	data 10 maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011) sono i	
	8	

	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	
	9	

	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^ 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	
	6, 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	
	10	

	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	
	rinunziare 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 dicembre 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	
	11	

	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 l'1 gennaio 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 9	
	agosto 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 maggio 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 stato dato indirizzo, ai sensi	
	12	

	dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 24/2017,	
	riguardo ai criteri di priorità, ai requisiti e ai	
	limiti in base ai quali valutare la rispondenza	
	all'interesse pubblico delle proposte di accordo	
	operativo e sono stati approvati 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 costituito Emilio Cantoni, titolare	
	di una capacità edificatoria pari a mq. 1.800	
	(milleottocento) di Superficie Complessiva	
	derivante dal trasferimento da un'altra area di	
	proprietà dello stesso, in forza dell'accordo	
	sottoscritto tra il costituito Emilio Cantoni e	
	l'Amministrazione Comunale in data 10 maggio 2011,	
	(REG. Com.le 16/2011), e recepito con la	
	deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 3	
	13	

	febbraio 2011;	
	- che i Soggetti Attuatori "AREA S.R.L." e	
	"IMMOBILIARE LA LOGGIA S.r.l." sono proprietari	
	dei terreni posti in Comune di Pavullo Nel	
	Frignano (MO) e precisamente:	
	-- la società "AREA S.R.L." dei terreni confinanti	
	con strada vicinale, con le p.lle 309, 310, 293,	
	con la via per Castagneto, salvi se altri e	
	riportati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio	
	Provinciale - Territorio - sezione Catasto Terreni	
	- di detto comune - al fol. 86, p.lle:	
	--- 311, seminativo, cl. 2, mq. 6.796, R.D. euro	
	29,48, R.A. euro 24,57;	
	--- 312, seminativo, cl. 2, mq. 80, R.D. euro	
	0,35, R.A. euro 0,29;	
	--- 1158, seminativo, cl. 2, mq. 8.326, R.D. euro	
	36,12, R.A. euro 30,10;	
	--- 1159, seminativo, cl. 2, mq. 194, R.D. euro	
	0,84, R.A. euro 0,70;	
	--- 1160, seminativo, cl. 2, ettari 0, are 00,	
	centiare 8, R.D. euro 0,03, R.A. euro 0,03;	
	-- la società "IMMOBILIARE LA LOGGIA S.r.l." è	
	proprietaria dei terreni confinanti con le p.lle	
	860, 1237, 1162, 1427 e 321, salvi se altri e	
	riportati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio	
	14	

	Provinciale - Territorio - sezione Catasto Terreni	
	- di detto comune - al fol. 86, p.lle:	
	--- 1129, seminativo arborato, cl. 2, mq. 2.128,	
	R.D. euro 9,78, R.A. euro 7,69;	
	--- 1175, seminativo, cl. 2, mq. 7, R.D. euro	
	0,03, R.A. euro 0,03;	
	--- 1423, seminativo, cl. 2, mq. 116, R.D. euro	
	0,50, R.A. euro 0,42;	
	--- 1424, seminativo, cl. 2, mq. 1.786, R.D. euro	
	7,75, R.A. euro 6,46;	
	--- 1425, seminativo, cl. 2, mq. 8, R.D. euro	
	0,03, R.A. euro 0,03;	
	--- 1426, seminativo, cl. 2, mq. 103, R.D. euro	
	0,45, R.A. euro 0,37;	
	- che i terreni sopra evidenziati, oggetto della	
	presente convenzione, risultano classificati dal	
	vigente PSC approvato come parte del più ampio	
	ambito ANS 2.9 "Ambiti 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;	
	15	

	- che in data 30 novembre 2019 è stato presentato	
	con Prot. n. 25163, in conformità alle previsioni	
	urbanistiche, la proposta di Accordo Operativo con	
	relativi elaborati tecnici e documentali;	
	- che con Deliberazione n. 129 del 9 dicembre 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. 25163 del 31 dicembre 2021 e successive	
	integrazioni;	
	- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 79	
	del 30 giugno 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	
	16	

	contenuti;	
	- che l'Accordo Operativo, compresi i documenti	
	di ValsAT-VAS, è stato depositato per 60	
	(sessanta) giorni consecutivi decorrenti dalla	
	data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul	
	BURERT, avvenuta il 5 luglio 2023;	
	- che nel periodo di deposito non sono pervenute	
	osservazioni;	
	- che, come previsto dall'art. 38 comma 9 della	
	L.R. n. 24/2017, con nota Prot. n. 16207 del 4	
	luglio 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 9 agosto 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	
	dicembre 2018, per l'esame istruttorio	
	dell'Accordo Operativo in oggetto, al seguito del	
	quale è stato redatto apposito verbale, trasmesso	
	17	

	dalla Provincia di Modena al Comune di Pavullo Nel	
	Frignano in data 16 agosto 2023, assunto al Prot.	
	n. 20505 del 17 agosto 2023 e successivamente	
	inoltrato al progettista incaricato in data 17	
	agosto 2023, Prot. n. 20539;	
	- che in data 30 settembre 2023, Prot. n. 24212 e	
	infine in data 6 ottobre 2023, Prot. n. 24693	
	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 9 agosto 2023;	
	- che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 126	
	del 12 ottobre 2023, dichiarata immediatamente	
	eseguibile, l'Amministrazione Comunale ha valutato	
	accoglibile la proposta di Accordo Operativo così	
	come integrata e perfezionata in data 30 settembre	
	2023, Prot. n. 24212, in data 5 ottobre 2023,	
	Prot. n. 24584, in data 6 ottobre 2023, Prot. n.	
	24693 e demandando gli uffici competenti al	
	successivo inoltro di tale documentazione al	
	Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) al fine	
	dell'espressione del parere di competenza ai sensi	
	dell'art. 38 comma 10 della L.R. n. 24/2017;	
	- che in data 22 novembre 2023 si è riunito il	
	Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), il	
	18	

	quale ha espresso il parere motivato CUAV	
	favorevole con prescrizioni, assunto agli atti in	
	data 5 dicembre 2023, Prot. n. 29483;	
	- che, con l'allegata deliberazione n. 61 del 21	
	dicembre 2023 il Consiglio Comunale ha provveduto	
	ad adeguare l'accordo operativo al parere del	
	Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) e ha	
	autorizzato la stipula dell'Accordo e della	
	presente Convenzione, a norma dell'art. 38 della	
	L.R. n. 24/2017 e dell'art. 11, comma 4-bis della	
	Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii, approvandone i	
	relativi schemi;	
	- che in data 28 dicembre 2023 è stato	
	sottoscritto l'Accordo Operativo per la porzione	
	di Ambito ANS 2.9 in menzione tra i soggetti	
	attuatori e il Comune di Pavullo Nel Frignano	
	nelle forme di legge;	
	- che devesi ora procedere alla traduzione in	
	apposita convenzione ai sensi dell'art. 38 della	
	L.R. n. 24/2017 delle obbligazioni da assumersi da	
	parte dei soggetti attuatori per l'attuazione	
	dell'Accordo Operativo in parola, per le quali si	
	fa espresso richiamo agli elaborati di cui al	
	successivo art. 2, posti agli atti	
	dell'Amministrazione Comunale	
	19	

	TANTO PREMESSO	
	si addiviene alla stipula del presente atto, di	
	cui la premessa forma parte integrante e	
	sostanziale, regolato come segue:	
	TITOLO I	
	ARTICOLO 1	
	DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI DEI	
	SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO	
	1. I soggetti attuatori assumono in solido gli	
	oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo	
	assolvimento degli obblighi convenzionali, che	
	saranno attestati con appositi atti deliberativi	
	e/o certificativi, ivi inclusi gli oneri inerenti	
	la progettazione definitiva/esecutiva delle opere	
	di urbanizzazione connesse all'intervento.	
	2. In caso di alienazione parziale delle aree	
	oggetto della convenzione urbanistica, gli	
	obblighi assunti dai soggetti attuatori si	
	trasferiscono agli aventi causa. I soggetti	
	attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido	
	con i successori ed aventi causa, per tutto quanto	
	specificato nei patti della presente convenzione.	
	3. In caso di alienazione unitaria e globale delle	
	aree oggetto della presente convenzione, gli	
	obblighi assunti dai soggetti attuatori si	
	20	

	trasferiscono agli aventi causa, che subentrano	
	agli oneri e agli obblighi della presente	
	convenzione in solido, tra loro senza il permanere	
	della responsabilità solidale della parte	
	alienante.	
	4. In caso di trasferimento, le garanzie già	
	prestate dai soggetti attuatori non possono essere	
	ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa	
	abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee	
	garanzie in sostituzione.	
	5. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei	
	soggetti attuatori, della proprietà delle aree di	
	cui trattasi o di parte di esse, nonché nei	
	successivi atti di trasferimento delle aree	
	medesime, dovranno essere inserite clausole, da	
	riportare nella nota di trascrizione, mediante le	
	quali l'acquirente, per sé ed i suoi aventi causa,	
	dichiarerà di ben conoscere ed accettare la	
	presente convenzione e si impegnerà a rispettarla	
	e ad eseguirla in ogni sua parte.	
	6. Allo stesso modo i diritti e le facoltà	
	riconosciuti al Comune ed ai Soggetti Attuatori,	
	si intendono riconosciuti anche ai loro aventi	
	causa a qualsiasi titolo.	
	7. Il trasferimento totale o parziale della	
	21	

	proprietà delle aree potrà avvenire esclusivamente	
	per fatti sopravvenuti estranei alla volontà dei	
	Soggetti Attuatori e adeguatamente motivati.	
	L'avvenuta cessione dovrà essere comunicata al	
	Comune, corredata dai necessari allegati e	
	relativi contratti, mediante trasmissione di	
	lettera raccomandata o posta elettronica	
	certificata (PEC), entro 30 (trenta) giorni dalla	
	data di stipulazione dei contratti medesimi.	
	ARTICOLO 2	
	ELABORATI COSTITUENTI L'ACCORDO OPERATIVO	
	1. L'Accordo Operativo in menzione è costituito	
	dai seguenti elaborati sotto elencati, approvati	
	con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del	
	21 dicembre 2023, che costituiscono la base per la	
	redazione del progetto definitivo/esecutivo per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento e per il	
	rilascio del titolo abilitativo per la	
	realizzazione delle stesse:	
	Documenti:	
	- Procura Speciale	
	- Proposta di Accordo Operativo (Dicembre 2023)	
	Relazioni:	
	- Elenco Elaborati (dicembre 2023)	
	- Relazione Tecnica Generale (dicembre 2023)	
	22	

	- Rapporto Ambientale Valsat (dicembre 2023)	
	- Valutazione Previsionale di Clima Acustico	
	(Settembre 2023)	
	- Relazione Geologica (Dicembre 2021)	
	- Relazione Economico-Finanziaria e Quadro	
	Economico di Progetto (Settembre 2023)	
	- Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2023)	
	- Schema di Convenzione e C.M.E. (Dicembre 2023)	
	- Relazione Idraulica (Settembre 2023)	
	- Relazione sull'utilizzo delle Fonti di Energia	
	Rinnovabili (Settembre 2023)	
	Elaborati Grafici:	
	- TAV 01a Inquadramento Cartografico e	
	Documentazione Fotografica (Settembre 2023)	
	- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 02b Planimetria Vincoli Esistenti (Settembre	
	2023)	
	- TAV 02c Planimetria sottoservizi esistenti	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 02d Mobilità - Stato di Fatto del contesto e	
	Previsione (Settembre 2023)	
	- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto	
	(Dicembre 2023)	
	- TAV 03.b Planimetria Viabilità, Segnaletica e	

	Percorsi a norma L. 13/1989 (Settembre 2023)	
	- TAV 04a Planimetria, Sezioni-Profili e Viste 3D	
	(Dicembre 2023)	
	- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Settembre	
	2023)	
	- TAV 07a Planimetria Rete Fognaria di Progetto	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di	
	Progetto (Settembre 2023)	
	- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di Progetto	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di Progetto	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica	
	di Progetto (Settembre 2023)	
	- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 13a Planimetria area di cessione Sig. Emilio	
	Cantoni (Settembre 2023)	
	ARTICOLO 3	
	DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO	
	DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE	
	1. Le aree di cui alla presente Convenzione	
	24	

	risultano classificate dal vigente PSC approvato	
	come parte del più ampio ANS 2.9 "Ambito di	
	potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per	
	funzioni prevalentemente residenziali".	
	2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni	
	progettuali:	
	a. Superficie territoriale area d'intervento: mq	
	19.552 (diciannovemilacinquecentocinquantadue)	
	circa;	
	b. Superficie Complessiva (SC) max: mq 4.399	
	(quattromilatrecentonovantanove);	
	c. Superficie Complessiva (SC) assegnata	
	generata in situ: mq 2.599	
	(duemilacinquecentonovantanove);	
	d. Superficie Complessiva (SC) di trasferimento	
	del Sig. Emilio Cantoni: mq 1.800 (milleottocento);	
	e. Quota ERS (SC): mq 520 (cinquecentoventi);	
	f. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di	
	urbanizzazione primaria (P1): mq. 883	
	(ottocentottantatré) circa;	
	g. Aree da sistemare e cedere come Opere U1	
	(viabilità, C.E., percorsi, verde di arredo):	
	1.998 (millenovecentonovantotto) mq circa;	
	h. Aree U (da sistemare a verde e/o da cedere	
	come altre attrezzature e spazi collettivi): mq	
	25	

	2.030 (duemilatrenta) circa in comparto più mq.	
	2.000 (duemila) circa fuori comparto.	
	Per i parametri edilizi e urbanistici si fa	
	richiamo alla DAL n. 279 del 4 gennaio 2010 e	
	s.m. e i..	
	I parametri non espressamente citati nel presente	
	articolo, saranno oggetto di verifica in sede di	
	istruttoria dei relativi idonei titoli abilitativi	
	secondo le disposizioni del RUE.	
	TITOLO II	
	OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI	
	TERRITORIALI	
	CAPO I	
	IMPEGNI GENERALI	
	ARTICOLO 4	
	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	
	PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	1. Il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo	
	per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	
	sarà subordinato:	
	a. alla stipula della presente convenzione;	
	b. alla presentazione di apposito progetto	
	definitivo/esecutivo;	
	c. al recepimento delle prescrizioni	
	propedeutiche alla fase esecutiva delle opere di	
	26	

	urbanizzazione e del programma edilizio, contenute	
	negli atti di competenza del CUAV, trasmessi dalla	
	Provincia di Modena con prot. n. 29483 del 5	
	dicembre 2023, con particolare riferimento al	
	parere motivato del CUAV e relativi allegati,	
	quali parere motivato VAS/VALSAT prot. n. 41121	
	del 22 novembre 2023, parere geologico-sismico	
	prot. n. 40904 del 22 novembre 2023, verbale del	
	CUAV prot. n. 42257 del 30 novembre 2023 e verbale	
	STO prot. n. 29588 del 16 agosto 2023;	
	d. al versamento di apposita garanzia	
	corrispondente all'importo di euro 304.321,27	
	(trecentoquattromilatrecentoventuno virgola	
	ventisette) relativa alla realizzazione delle	
	opere di cui al successivo art. 5 e la loro	
	cessione, come desunto dal computo metrico	
	estimativo posta agli atti dell'Amministrazione	
	Comunale. Tale importo è stato determinato	
	mediante preventivo sommario di spesa redatto	
	sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera	
	di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per	
	opere similari e sottoscritto da tecnico	
	abilitato. La garanzia potrà essere costituita a	
	mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa.	
	ARTICOLO 5	
	27	

	OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER	
	L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO	
	1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del	
	14/08/1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge	
	Regionale n. 20/2000 i soggetti attuatori si	
	obbligano:	
	a) ad eseguire, in via diretta, tutte le	
	infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento a scomputo totale o parziale	
	degli oneri di urbanizzazione primaria e	
	secondaria, salvo conguaglio, trattandosi di opere	
	correlate all'intervento edilizio previsto	
	nell'Accordo Operativo e funzionalmente connesse	
	ad esso e di importo inferiore alla soglia di	
	rilevanza europea di cui al D.Lgs. n. 36/2023 come	
	emerge da computo metrico estimativo allegato	
	all'Accordo Operativo.	
	Il Comune accerta, salvo conguaglio fino	
	all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa	
	sostenuta dai soggetti attuatori sulla base di	
	specificata rendicontazione dei costi sostenuti,	
	mediante la presentazione di copia dei documenti	
	contabili predisposti dal direttore dei lavori e,	
	in particolare, dal conto finale dei lavori	
	accompagnato dalle fatture quietanzate.	
	28	

	Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune,	
	unitamente alle aree di sedime e a tutte le aree e	
	le infrastrutture necessarie per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento.	
	Queste aree ed opere, così come definite dall'art.	
	16 del DPR 380/2001 e s.m. e i., sono	
	individuabili nelle seguenti tavole di progetto	
	poste agli atti dell'Amministrazione Comunale:	
	- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto	
	(Dicembre 2023)	
	- TAV 03b Planimetria Viabilità, Segnaletica e	
	Percorsi a norma L. 13/1989 (Settembre 2023)	
	- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Settembre	
	2023)	
	- TAV 07a Planimetria Rete Fognaria di progetto	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di	
	progetto (Settembre 2023)	
	- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica	
	29	

	di progetto (Settembre 2023)	
	- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico	
	(Settembre 2023)	
	- TAV 13a Planimetria area di cessione Sig. Emilio	
	Cantoni (Settembre 2023);	
	b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù	
	perpetue inamovibili, a favore del Comune di	
	Pavullo Nel Frignano o altro soggetto indicato dal	
	Comune stesso, relativamente ad elettrodotti,	
	gasdotti, acquedotti ed altri servizi che	
	interessassero il comparto come opere di	
	Urbanizzazione Primaria;	
	c) ad eseguire, altresì, a propria cura e spese,	
	tutte le opere di urbanizzazione, sotto la	
	sorveglianza dei competenti servizi comunali e	
	degli altri Enti interessati, cui spetta il	
	collaudo finale delle opere;	
	d) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione	
	dell'Amministrazione Comunale da rilasciare	
	tramite apposito atto dirigenziale, le	
	obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere	
	di urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere	
	stesse anche nel caso di trasferimento frazionato	
	a terzi;	
	e) a ripristinare, al termine del programma	
	30	

	edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione	
	esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso	
	dei lavori;	
	f) a riconoscere al Comune la facoltà di	
	prescrivere l'allacciamento alle opere di	
	urbanizzazione ed alle altre da realizzare	
	nell'ambito della presente convenzione anche ai	
	finitimi interventi edificatori.	
	2. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento di cui al presente articolo,	
	devono essere iniziate prima o contestualmente	
	all'inizio dei lavori di un titolo abilitativo	
	relativo agli interventi edilizi sui singoli lotti	
	privati, nel rispetto del crono programma allegato	
	all'Accordo Operativo sottoscritto.	
	3. Il grado di avanzamento delle infrastrutture	
	per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al	
	presente articolo e delle opere di allacciamento	
	della zona ai pubblici servizi, deve avvenire nel	
	rispetto del crono programma allegato all'accordo	
	operativo.	
	4. Le infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento dovranno essere eseguite nel	
	rispetto delle normative tecniche di settore.	
	ARTICOLO 6	
	31	

	MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI	
	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	1. La richiesta di Permesso di Costruire per la	
	realizzazione delle infrastrutture per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al	
	precedente articolo 5 dovrà essere inoltrata	
	all'Amministrazione Comunale entro e non oltre 6	
	(sei) mesi dalla stipula della presente	
	convenzione nel rispetto del cronoprogramma	
	allegato all'Accordo Operativo.	
	2. Al Comune è riconosciuta la facoltà di	
	richiedere l'anticipata realizzazione di una o più	
	tra le infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento, a causa dell'avanzata	
	attuazione del programma edilizio o per esigenze	
	tecniche più generali, quali l'allacciamento di	
	altri edifici esistenti o già ultimati o per	
	necessità di esercizio dei servizi di rete.	
	3. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle	
	caratteristiche delle opere di urbanizzazione	
	richieste in corso d'opera dal Comune attraverso	
	l'Ufficio Tecnico Comunale per motivi di ordine	
	generale, o per esigenze tecnologiche nel	
	frattempo palesatesi, non si riterranno tali da	
	costituire modifica alla presente convenzione se	
	32	

	l'eventuale onere aggiuntivo a carico della	
	proprietà risulterà non superiore al 10% (dieci	
	per cento) del costo necessario alla realizzazione	
	delle opere come da progetto approvato.	
	Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a	
	soddisfare eventuali richieste del Comune in tal	
	senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino	
	un onere superiore al 10% (dieci per cento), il	
	soggetto attuatore si impegna a soddisfare le	
	richieste del Comune, dietro versamento di	
	adeguato contributo da parte di quest'ultimo.	
	CAPO II	
	IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI "AREA S.R.L." E	
	"IMMOBILIARE LA LOGGIA S.r.l."	
	ARTICOLO 7	
	OBBLIGAZIONI IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DEL LOTTO	
	DA DESTINARSI A EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	
	(ERS)	
	1. I soggetti attuatori si impegnano alla cessione	
	gratuita entro il 31 gennaio 2024 del Lotto 9	
	(nove) destinato a Edilizia Residenziale Sociale,	
	di Superficie Fondiaria di mq. 1.040	
	(millequaranta) e Superficie Complessiva di mq.	
	520 (cinquecentoventi), attualmente identificato	
	catastalmente al fol. 86, p.lla 311 (parte),	
	33	

	previo frazionamento dello stesso.	
	2. 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.	
	3. I soggetti attuatori si obbligano, inoltre,	
	alla realizzazione della completa urbanizzazione	
	dell'area di cui al comma 1 del presente articolo.	
	ARTICOLO 8	
	ULTERIORI OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAI SOGGETTI	
	ATTUATORI	
	1. In riferimento all'Accordo sottoscritto in data	
	10 maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011) tra il	
	costituito Emilio Cantoni e l'Amministrazione	
	Comunale, richiamato nelle premesse, i Soggetti	
	Attuatori "AREA S.R.L." e "IMMOBILIARE LA LOGGIA	
	S.r.l." subentrano nelle obbligazioni	
	dell'Amministrazione Comunale e pertanto si	
	impegnano:	
	- a collocare e distribuire la capacità	
	edificatoria pari a mq. 1.800 (milleottocento) di	
	34	

	SC, riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al	
	costituito Emilio Cantoni 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:	
	-- mq. 1.500 (millecinquecento) di SC sul Lotto 8	
	(otto);	
	-- mq. 300 di SC sul Lotto 4 (quattro);	
	- a cedere al costituito Emilio Cantoni entro il	
	31 gennaio 2024, l'area corrispondente al Lotto 8	
	(otto) di Superficie Fondiaria di mq. 4.000	
	(quattromila), attualmente identificata	
	catastalmente al Fol. 86, p.lle 311 e 312, previo	
	frazionamento della stessa, in luogo della	
	cessione gratuita che il Comune di Pavullo Nel	
	Frignano avrebbe dovuto eseguire in ottemperanza	
	all'accordo sottoscritto in data 10 maggio 2011 e	
	in esecuzione del medesimo accordo. I soggetti	
	attuatori, come sopra rappresentati, 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	
	35	

	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 costituito	
	Emilio Cantoni, fatto salvo quanto previsto al	
	successivo art. 10.	
	ARTICOLO 9	
	OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE	
	VERDI E MANUTENZIONE DELLE AREE	
	1. I Soggetti Attuatori dovranno sistemare, a	
	propria cura e spese, le aree verdi previste in	
	cessione dalla presente Convenzione, in conformità	
	a quanto previsto dal progetto stesso e agli	
	approfondimenti apportati in sede di progetto	
	definitivo/esecutivo, prevedendo, sempre in sede	
	di istanza per il rilascio del Permesso di	
	Costruire per le opere di urbanizzazione, un piano	
	di manutenzione del verde concordato per i primi 5	
	(cinque) anni.	
	2. Una sistemazione diversa dell'area a verde	
	dovrà essere preventivamente concordata ed	
	approvata dall'Amministrazione Comunale.	
	3. I Soggetti Attuatori, come sopra rappresentati,	
	o loro aventi causa, si impegnano, inoltre, alla	
	36	

	manutenzione e gestione del tratto di viabilità	
	pubblica e relativi n. 4 (quattro) parcheggi	
	pubblici posti in corrispondenza dei Lotti A-B-C-D.	
	CAPO III	
	IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE CANTONI EMILIO	
	ARTICOLO 10	
	OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA ACCORDO SOTTOSCRITTO IN	
	DATA 10 maggio 2011 (REG. COM.LE 16/2011)	
	1. A fronte della localizzazione della capacità	
	edificatoria derivante dall'Accordo sottoscritto	
	in data 10 maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011) nella	
	porzione di Ambito ANS 2.9 oggetto della presente	
	Convenzione il costituito Emilio Cantoni si	
	impegna:	
	- ad accettare che la capacità edificatoria pari a	
	1.800 (milleottocento) 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:	
	-- mq. 1.500 (millecinquecento) di SC sul Lotto 8	
	(otto);	
	-- mq. 300 (trecento) di SC sul Lotto 4 (quattro);	
	37	

	- ad accettare la cessione del Lotto 8, da	
	formalizzare con atto pubblico entro il 31 gennaio	
	2024, da parte dei Soggetti Attuatori di cui al	
	Titolo II, Capo II, come precisato al precedente	
	articolo 8, al fine dell'edificazione sullo stesso	
	di mq. 1.500 (millecinquecento) di SC in luogo di	
	mq. 1.800 (milleottocento) di SC;	
	- a dare l'assenso alla collocazione e	
	distribuzione della capacità edificatoria residua	
	pari a mq. 300 (trecento) di SC derivanti	
	dall'accordo sottoscritto in data 10 maggio 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, in esecuzione dell'accordo sottoscritto	
	in data 10 maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011),	
	entro il 31 gennaio 2024 l'area boscata	
	identificata catastalmente al Fol. 66, p.lla 189	
	(parte) di circa mq. 2.000 (duemila), per la quale	
	garantisce la piena e assoluta proprietà e	
	disponibilità, nonché la libertà da cose e/o	
	persone occupanti, da trascrizioni ostative,	
	vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie,	
	privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o	
	38	

	vizi occulti, prelezioni di ogni genere e diritti	
	di terzi, oneri e arretrati fiscali;	
	- ad eseguire, entro sei mesi dalla stipula della	
	presente convenzione, opere di pulizia e taglio	
	arbusti dell'area boscata identificata	
	catastalmente al Fol. 66, p.lla 189 (parte) di	
	circa mq. 2.000 (duemila), prevista in cessione,	
	come da elaborato TAV 13a e previ accordi da	
	prendersi a cura del privato con il competente	
	Servizio Ambiente del Comune di Pavullo Nel	
	Frignano e previa acquisizione delle	
	autorizzazioni previste dalla normativa in materia;	
	- a realizzare la quota parte di parcheggi	
	pubblici relativi alla SC del Lotto 8, come	
	previsto dall'accordo sottoscritto in data 10	
	maggio 2011 Rg. 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 costituito Emilio Cantoni con la	
	sottoscrizione dell'accordo operativo, della	
	presente convenzione e dell'atto di cessione	
	dell'area corrispondente al Lotto 8, attualmente	
	identificata catastalmente al Fol. 86, p.lle 311 e	
	39	

	312, prevista all'articolo 8 e al presente	
	articolo, dichiara che il Comune di Pavullo Nel	
	Frignano ha completamente ottemperato agli	
	obblighi assunti con l'accordo sottoscritto in	
	data 10 maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011) tra	
	Emilio Cantoni 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.	
	TITOLO III	
	DISPOSIZIONI COMUNI	
	ARTICOLO 11	
	GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE	
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	1. L'importo presunto delle opere da eseguirsi a	
	cura e spese dei soggetti attuatori e dei relativi	
	oneri accessori ammonta a euro 304.321,27	
	40	

	(trecentoquattromilatrecentoventuno	virgola
	ventisette) come risulta dal preventivo sommario	
	di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi	
	forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi	
	correnti di mercato per opere similari e	
	sottoscritto da tecnico abilitato.	
	2. A garanzia degli obblighi assunti con la	
	convenzione i Soggetti Attuatori, prima del ritiro	
	del titolo abilitativo per la realizzazione delle	
	opere di urbanizzazione, presteranno adeguata	
	garanzia finanziaria per un importo non inferiore	
	al 100% (cento per cento) di quello previsto al	
	comma 1.	
	3. La garanzia non può essere estinta se non	
	previo favorevole collaudo tecnico di tutte le	
	opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni	
	altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia	
	può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta	
	dei soggetti attuatori, quando una parte	
	funzionale delle opere sia stata regolarmente	
	eseguita e il Comune, accertata la regolare	
	esecuzione, la prenda in carico.	
	4. La polizza di fideiussione dovrà essere nella	
	forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)",	
	e quindi in tal senso le clausole e condizioni da	
	41	

	inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o	
	bancaria, sono di seguito specificate:	
	- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con	
	il debitore principale, al beneficio della	
	preventiva escussione di cui all'art. 1944 del	
	C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di	
	rimanere obbligato con il debitore principale fino	
	a quando il Comune non dichiari il pieno	
	adempimento degli obblighi assunti dal debitore	
	stesso;	
	- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con	
	il debitore principale all'onere di una tempestiva	
	e diligente esecuzione nei confronti del debitore	
	stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;	
	- impegno da parte dell'obbligato in solido con il	
	debitore principale a versare l'importo totale o	
	parziale della cauzione a semplice richiesta del	
	Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla	
	comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in	
	ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito	
	alla validità, efficacia ed alle vicende del	
	rapporto principale;	
	- svincolo dagli obblighi della cauzione mediante	
	consegna dell'originale della polizza	
	restituitagli dal Comune con espressa annotazione	
	42	

	di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal	
	Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità	
	in ordine alla garanzia prestata.	
	5. I soggetti attuatori si impegnano ad integrare,	
	su richiesta motivata e comprovata del Comune, il	
	valore della fideiussione di cui al comma 1 del	
	presente articolo rispetto alle entità iniziali	
	per mutamento dei costi o per utilizzo di parte	
	della fideiussione a seguito di inadempienza.	
	ARTICOLO 12	
	COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	1. Le operazioni di collaudo dovranno essere	
	svolte da un professionista incaricato a cui	
	assegnare il ruolo e il compito di "Collaudatore".	
	L'Amministrazione Comunale fornirà ai Soggetti	
	Attuatori, entro trenta giorni dalla Comunicazione	
	di Inizio Lavori delle Opere di Urbanizzazione,	
	una terna di nominativi di professionisti	
	abilitati tra cui nominare il Collaudatore	
	designato; di tale nomina dovrà essere data	
	comunicazione all'Amministrazione Comunale stessa.	
	Gli oneri inerenti le operazioni di collaudo, ivi	
	incluso l'incarico professionale del collaudatore,	
	sono a carico dei soggetti attuatori. L'incarico	
	professionale dovrà essere affidato al libero	
	43	

	professionista entro sessanta giorni dalla	
	Comunicazione di Inizio Lavori delle Opere di	
	Urbanizzazione e comunque prima della	
	realizzazione delle opere infrastrutturali, per	
	consentire i sopralluoghi in corso d'opera. La	
	proprietà si obbliga a comunicare la data di	
	inizio lavori, di eventuale sospensione e ripresa	
	dell'esecuzione delle opere nonché la data di	
	ultimazione dei lavori.	
	2. Il collaudatore designato dovrà comunicare in	
	forma scritta, le date delle visite in corso	
	d'opera e di sopralluogo parziale e/o finale, al	
	competente servizio dell'Amministrazione Comunale.	
	Le operazioni di collaudo parziale/finale dovranno	
	concludersi entro 60 (sessanta) giorni dalla	
	comunicazione di fine lavori totale.	
	3. A seguito della richiesta di sopralluogo	
	finale, il Collaudatore procede a verificare la	
	conformità delle opere al progetto presentato, la	
	loro regolare esecuzione e a redigere apposito	
	verbale sottoscritto in contraddittorio fra	
	Soggetti Attuatori, Direttore dei Lavori e Impresa	
	Esecutrice e ne attesta l'effettiva conclusione.	
	4. Gli attuatori si impegnano alla massima	
	collaborazione e assistenza al Collaudatore in	
	44	

	termini di consegna e/o produzione della	
	documentazione richiesta dallo stesso, nonché al	
	tempestivo completamento di opere che risultino	
	incomplete, alla sistemazione di eventuali difetti	
	costruttivi riscontrati o di danni causati	
	dall'attività di cantiere.	
	In caso di inerzia da parte degli Attuatori, il	
	Collaudatore dichiara la "non collaudabilità"	
	delle Opere.	
	5. A seguito della comunicazione di fine lavori	
	complessiva, i soggetti attuatori devono inoltrare	
	all'Amministrazione Comunale:	
	- Dichiarazione del direttore dei lavori che	
	attesti:	
	-- La conformità delle opere realizzate al	
	progetto approvato;	
	-- L'esecuzione delle opere a regola d'arte;	
	-- Il rispetto delle disposizioni/prescrizioni	
	dettate dagli enti preposti;	
	-- L'assenza di vizi occulti nella realizzazione	
	di tutte le lavorazioni ed in particolare in	
	relazione a quelle non più ispezionabili;	
	- Collaudo delle opere in C.A. ove previsti;	
	- Tutte le necessarie certificazioni dei materiali	
	utilizzati;	
	45	

	- la planimetria di aggiornamento degli impianti	
	realizzati, con descrizione delle relative	
	caratteristiche e stato finale dei lavori, redatto	
	e firmato dal direttore dei lavori e debitamente	
	sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori;	
	- computo metrico a consuntivo, diviso per le	
	diverse categorie di lavoro, e comparazione con il	
	computo metrico del progetto approvato e specifica	
	rendicontazione dei costi sostenuti, mediante la	
	presentazione di copia dei documenti contabili	
	predisposti dal direttore dei lavori e in	
	particolare dal conto finale dei lavori	
	accompagnato dalle fatture quietanzate;	
	- documentazione fotografica redatta nel corso di	
	esecuzione dei lavori con particolare riferimento	
	delle opere interrate e non più ispezionabili;	
	- la dichiarazione di conformità degli impianti,	
	ai sensi della normativa vigente, comprensiva di	
	tutti gli allegati obbligatori.	
	6. La presa in consegna delle opere di	
	urbanizzazione da parte dell'amministrazione	
	comunale è comunque subordinata alle seguenti	
	condizioni:	
	a. che le opere relative siano realizzate	
	completamente, regolarmente eseguite, collaudate e	
	46	

	funzionanti;	
	b. che siano eseguite eventuali rettifiche ai	
	frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune	
	prenderà in consegna;	
	c. che le opere presentino carattere di pubblico	
	interesse, al fine di essere incluse tra le	
	proprietà comunali;	
	d. avvenuta presentazione del frazionamento,	
	regolarmente approvato da parte della Agenzia	
	delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio	
	Servizi Catastali, con l'identificazione delle	
	aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con	
	il progetto delle opere di urbanizzazione	
	medesime, e dei lotti edificabili.	
	A tal proposito sarà possibile che, eseguiti il	
	tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle	
	aree di cessione, a cura e spese dei Soggetti	
	Attuatori, emergano differenze dimensionali delle	
	suddette aree rispetto a quelle indicate negli	
	elaborati grafici, pertanto l'Amministrazione	
	Comunale prende atto che l'esatta definizione	
	dimensionale delle aree di cessione potrà subire	
	lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il	
	valore minimo dettato dalle norme del RUE.	
	7. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno, in	
	47	

	ogni caso, risultare complete e perfettamente	
	funzionanti al momento dell'ultimazione del 100%	
	(cento per cento) degli edifici privati.	
	8. Acquisito il certificato di collaudo finale	
	delle opere di urbanizzazione, il Comune,	
	verificato l'adempimento delle condizioni di cui	
	al precedente comma 5, prenderà in carico le opere	
	di urbanizzazione e successivamente alla	
	stipulazione dell'atto di cessione delle opere e	
	delle relative aree di sedime, libererà la	
	garanzia prestata entro 30 (trenta) giorni.	
	ARTICOLO 14	
	MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE	
	1. Fino all'approvazione del certificato di	
	collaudo, parziale o finale, e all'avvenuta	
	stipulazione e relativa registrazione dell'atto	
	pubblico di cessione delle infrastrutture per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento e delle	
	relative aree di sedime, i soggetti attuatori	
	devono curare l'uso delle opere realizzate o in	
	corso di realizzazione, con particolare riguardo	
	alla viabilità e alle opere connesse con questa,	
	ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere	
	provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e	
	degli infortuni; inoltre resta in capo ai soggetti	
	48	

	attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso	
	delle predette opere.	
	A seguito della stipula dell'atto pubblico in	
	parola i Soggetti Attuatori saranno liberati da	
	qualsiasi onere e responsabilità.	
	2. Nei casi di presa in carico parziale la	
	manutenzione e la conservazione delle aree e delle	
	opere, resta a carico dei soggetti attuatori fino	
	all'approvazione del collaudo finale esteso	
	all'intero intervento.	
	3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma	
	1, gli interventi necessari alla riparazione, al	
	ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione	
	delle opere in tutto o in parte danneggiate o in	
	altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai	
	loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in	
	conseguenza dei lavori di costruzione degli	
	edifici autorizzati. Tali interventi di	
	riparazione, ripristino, sostituzione o	
	manutenzione devono essere effettuati	
	tempestivamente dal soggetto attuatore o aventi	
	causa.	
	ARTICOLO 14	
	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI	
	E PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE	
	49	

	CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ	
	1. Il completamento dei lavori relativi alla	
	realizzazione degli edifici sui singoli lotti	
	dovrà avvenire entro 5 (cinque) anni della stipula	
	della presente convenzione nel rispetto del crono	
	programma allegato all'accordo operativo.	
	2. Il rilascio dei titoli abilitativi per	
	l'attuazione degli interventi edilizi sui singoli	
	lotti è subordinato:	
	a) all'avvenuta presentazione del frazionamento	
	già regolarmente approvato, da parte dell'Agenzia	
	delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio	
	Servizi Catastali, del lotto di pertinenza	
	dell'edificio oggetto del permesso di costruire;	
	b) per quanto concerne i lotti denominati A - B	
	- C - D e quelli denominati 1, 2, 3, 5, 6 e 7,	
	alla corresponsione all'Amministrazione Comunale,	
	in sede di rilascio dei titoli edilizi stessi del	
	Contributo di Costruzione commisurato al costo di	
	costruzione (QCC) e oneri di urbanizzazione	
	primaria e secondaria (U1+U2) se dovuti a	
	conguaglio, in relazione alle tabelle parametriche	
	della DAL 186/2018 Capo 6 e s.m. e i., così come	
	approvata dal Comune di Pavullo nel Frignano con	
	D.C.C. n. 41/2019.	
	50	

	Per quanto concerne gli oneri di Urbanizzazione	
	Primaria e Secondaria il Comune scomputerà il	
	corrispettivo fino a concorrenza dell'importo	
	dovuto per tipologia di opere di urbanizzazione da	
	eseguire.	
	Qualora l'importo delle opere da realizzare sia	
	inferiore al contributo dovuto, il soggetto	
	attuatore è tenuto al versamento della differenza	
	fino a concorso dell'intero importo.	
	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);	
	c) per quanto concerne i lotti denominati 4 e 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 s.m. e	
	i., 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);	
	d) all'inizio dei lavori relativo alle opere di	
	urbanizzazione primaria di cui agli articoli 4 e 5	
	della presente convenzione poste al diretto	
	servizio dell'intervento richiesto.	
	51	

	3. In ottemperanza a quanto stabilito nella	
	Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30 maggio	
	2019 avente ad oggetto " Delibera di indirizzo, ai	
	sensi dell'art. 4 c.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 - Indirizzi in merito all'attività	
	negoziale per la definizione e approvazione degli	
	accordi operativi. Approvazione", 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 dicembre 2018, è assolto	
	integralmente dai Soggetti Attuatori "AREA S.R.L."	
	e "IMMOBILIARE LA LOGGIA S.r.l.", attraverso la	
	cessione dell'area corrispondente al Lotto 8 di	
	mq. 4.000 (quattromila) al costituito Emilio	
	Cantoni (localizzata in Via Santi e attualmente	
	identificata catastalmente al Fol. 86, p.lle 311 e	
	312), nel rispetto dell'accordo sottoscritto, tra	
	lo stesso e il Comune di Pavullo Nel Frignano, in	
	data 10 maggio 2011 (REG. Com.le 16/2011).	
	4. La progettazione degli interventi edilizi	
	52	

	dovrà avvenire secondo tecniche costruttive che	
	garantiscano l'ottenimento della certificazione	
	degli edifici almeno in Classe energetica A2.	
	5. La presentazione della Segnalazione	
	Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità per	
	ogni edificio privato è subordinata:	
	a) all'esistenza e al perfetto funzionamento	
	delle opere di cui al precedente art. 5, attestato	
	con le opportune dichiarazioni e atti	
	certificativi;	
	b) al ripristino di infrastrutture per	
	l'urbanizzazione eventualmente danneggiate nello	
	stralcio funzionale in cui gli edifici in oggetto	
	vengano a trovarsi;	
	c) all'avvenuto accatastamento dell'immobile	
	presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale	
	di Modena - Sezione Territorio.	
	ARTICOLO 15	
	VARIANTI	
	1. Sono elementi prescrittivi dell'Accordo	
	Operativo e pertanto vincolanti:	
	- i vincoli relativi alla realizzazione delle	
	opere pubbliche;	
	- gli elementi che attengono agli indici e	
	parametri urbanistici ed edilizi;	
	53	

	- la viabilità di accesso e interna ed esterna al	
	comparto;	
	- il dimensionamento e la localizzazione delle	
	aree per dotazioni da cedere all'Amministrazione.	
	2. Non comportano l'attivazione delle procedure	
	di Variante all'Accordo Operativo e pertanto sono	
	da ritenersi ammesse con intervento diretto, ma	
	previa presentazione di idoneo titolo abilitativo,	
	le varianti ai progetti relativi alla	
	realizzazione degli edifici sui singoli lotti	
	apportate in corso d'opera, che non rientrano	
	nella definizione di variante essenziale di cui	
	all'art. 14 bis della L.R. n. 23/2004 e s.m. e i.	
	3. Eventuali variazioni dei seguenti contenuti	
	orientativi dell'Accordo Operativo, derivanti	
	dall'approfondimento del livello di progettazione,	
	possono essere introdotte in sede di rilascio di	
	permessi di costruire o relative varianti:	
	- le soluzioni morfologiche e tipologiche	
	dell'edificazione e le sistemazioni degli spazi	
	privati nel rispetto delle regole di coordinamento	
	progettuale previste dal progetto;	
	- la precisa perimetrazione dei lotti, ferma	
	restando la definizione della viabilità principale;	
	- trasferimenti di quote di Superficie	
	54	

	Complessiva da un lotto all'altro nella misura	
	massima del 25% (venticinque per cento) di quanto	
	previsto nel presente A.O., fermo restando il	
	carattere architettonico dei fabbricati previsti e	
	mantenendo inalterata la SC totale del comparto;	
	- la precisa perimetrazione e configurazione	
	morfologica degli spazi a verde pubblico	
	attrezzato e a parcheggi pubblici, fermo restando	
	le dotazioni minime da realizzare e cedere ed il	
	mantenimento del disegno urbano complessivo e	
	degli obiettivi di qualità;	
	- le sistemazioni esecutive degli spazi	
	pubblici;	
	- l'individuazione della viabilità privata, la	
	localizzazione dei passi e accessi carrai ai	
	lotti, nel rispetto di una razionalizzazione degli	
	stessi, la localizzazione degli accessi pedonali	
	ai lotti.	
	4. Sono ammesse modeste modifiche alla	
	configurazione individuata dagli elaborati di	
	progetto per quel che riguarda la localizzazione	
	delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale,	
	derivanti da una progettazione di maggiore	
	dettaglio, delle superfici delle dotazioni	
	pubbliche afferenti a ciascuna categoria	
	55	

	(Parcheggi pubblici e Verde ed attrezzature	
	pubbliche), fermo restando il rispetto del valore	
	totale delle superfici per verde e parcheggi	
	pubblici previste dall'Accordo Operativo e in ogni	
	caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE.	
	Ogni modifica alle opere di urbanizzazione deve	
	comunque essere preventivamente autorizzata.	
	ARTICOLO 16	
	SANZIONI	
	1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e	
	agli oneri assunti con la presente Convenzione non	
	altrimenti disciplinato, il Comune procederà a	
	intimare che si provveda a sanare le irregolarità	
	riscontrate entro un termine massimo di 180	
	(centottanta) giorni.	
	Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui	
	sopra, il Comune potrà procedere alla esecuzione	
	in danno, intervenendo direttamente - ove	
	necessario - alla esecuzione di quanto previsto	
	dalla Convenzione, con escussione della	
	fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore	
	onere.	
	ARTICOLO 17	
	RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE CLAUSOLA RISOLUTIVA	
	ANTIMAFIA	
	56	

1.	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 della convenzione stessa.	
2.	Il Comune procederà inoltre alla risoluzione della convenzione in caso di decadenza dell'accordo operativo ai sensi dell'Art. 10 dell'accordo stesso.	
	ARTICOLO 18	
	VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE	
3.	La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data di stipula della stessa.	
	ARTICOLO 19	
	SPESE VARIE E FINALI	
1	Tutte le spese e gli oneri fiscali derivanti degli atti di cessione delle aree di cui alla presente convenzione, nonché le spese e gli oneri fiscali derivanti dalla sottoscrizione del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei soggetti attuatori.	
	ARTICOLO 20	
	Le parti dichiarano che tutte le clausole e condizioni contenute nel presente atto sono	
	57	

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]



Allegato A)
alla raccolta n° 4319

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
VERBELLÌ 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^a 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 resti,

DELIBERA

di dare Immediata Eseguità 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 impegna 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 impegna:
 - "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 BURET 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. 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.ReteIIPubblica_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
- VCI - 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 proposte 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 Muccliarini 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.ReteIIPubblica_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



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.:

- **MUCCIARINI MARIA PIA**, 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;
- **VENTURELLI ALFONSO**, 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;
- **CANTONI EMILIO**, nato a () il , residente a in Via
n. (C.F.);

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

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 il Sig. CANTONI EMILIO è proprietario del terreno identificato in Catasto al Foglio 66 Mappale 189 e 104;
- 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 Mappali 189 e 104;
- 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 Mappali 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 dell'Accordo sopra citato, fatto salvo quanto indicato all' articolo 2 comma 4 del medesimo Accordo.

- 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° 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 stato dato indirizzo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, ai requisiti e ai limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e sono stati approvati 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 sopra citato, 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 Consiglio Comunale 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 la deliberazione di Consiglio Comunale 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 nel vigente PSC;
- che in data 30/11/2019 è stato presentato con Prot. n. 25163, in conformità alle previsioni urbanistiche, la proposta di 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. 14185 del 28/06/2021, prot. n. 25163 del 31/12/2021, prot. n. 18780 del 16/08/2022, prot. n. 14318 del 20/06/2023 e prot. n. 14452 del 21/06/2023;
- 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 "Ambiti 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. 24/2017 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 30/09/2023 Prot. n. 24212, in data 05/10/2023 Prot. n. 24584 e infine in data 06/10/2023 Prot. n. 24693 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. 126 del 12/10/2023, 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 22/11/2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), il quale ha espresso il parere motivato CUAV favorevole con prescrizioni, assunto agli atti in data 05/12/2023 Prot. n. 29483;
- 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 189 (parte), 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 contestualmente:
 - il presente accordo nelle forme di legge;
 - la convenzione in forma di atto notarile opportunamente registrata e trascritta.

CAPO II - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

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 contestualmente:
 - 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;
 - a presentare la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento entro e non oltre 6 mesi dalla stipula della convenzione

urbanistica nel rispetto del cronoprogramma allegato al presente sotto la lettera "A";

- a presentare prima del rifascio 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 posto agli atti dell'Amministrazione Comunale;
- a completare i lavori relativi alla realizzazione degli edifici sui singoli lotti entro 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica e nel rispetto del cronoprogramma allegato al presente sotto la lettera "A";
- ad ottemperare alle prescrizioni propedeutiche alla fase esecutiva delle opere di urbanizzazione e del programma edilizio, contenute negli atti di competenza del CUAV, trasmessi dalla Provincia di Modena con prot. n. 29483 del 05/12/2023, con particolare riferimento al parere motivato del CUAV e relativi allegati, quali parere motivato VAS/VALSAT prot. n. 41121 del 22/11/2023, parere geologico-sismico prot. n. 40904 del 22/11/2023, verbale del CUAV prot. n. 42257 del 30/11/2023 e verbale STO prot. n. 29588 del 16/08/2023.

ART. 5 IMPEGNI PARTICOLARI DEI SOGGETTI ATTUATORI AREA SRL E IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL

- 1 I soggetti attuatori si impegnano alla cessione gratuita entro il 31/01/2024 del Lotto 9 destinato a Edilizia Residenziale Sociale, di Superficie Fondiaria 1.040 mq e Superficie Complessiva 520 mq, attualmente identificato catastalmente al Foglio 86 Mappale 311 (parte), previo frazionamento dello stesso. 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, entro il 31/01/2024, l'area corrispondente al Lotto 8 di Superficie Fondiaria 4.000 mq, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312, previo frazionamento della stessa, in luogo della cessione gratuita che il Comune di Pavullo nel Frignano avrebbe dovuto eseguire in ottemperanza all'accordo 10/05/2011 e in esecuzione del medesimo accordo. 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, litî 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. 6.

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 congruaggio, 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 dovuto per tipologia di opere di urbanizzazione da eseguire. Qualora l'importo delle opere da realizzare sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino a concorso dell'intero importo. 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 a quanto stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 avente ad oggetto "Delibera di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 c.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 – Indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione e approvazione degli accordi operativi. Approvazione", 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 attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312), nel rispetto dell'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.Je 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 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 formalizzare con atto pubblico entro il 31/01/2024, da parte dei Soggetti Attuatori AREA SRL e IMMOBILIARE LA LOGGIA, 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 AREA SRL e IMMOBILIARE LA LOGGIA come precisato al precedente articolo 5;
- a cedere gratuitamente al Comune di Pavullo nel Frignano, in esecuzione dell'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), entro il 31/01/2024 l'area boscata identificata catastalmente al Foglio 66 Mappa 189 parte 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 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.

- 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 189 (parte) di circa 2.000 mq, prevista in cessione, come da elaborato TAV 13a e previ 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 Q.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 AREA SRL e IMMOBILIARE LA LOGGIA, 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 corrispondente al Lotto 8, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312, 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. 7 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.

TITOLO III DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 8 EFFICACIA

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. 9 GARANZIE

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

ART. 10 - 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.

- 3 Qualora entro il 31/01/2024 non si proceda alla stipula degli atti di cessione previsti dall'art. 5, commi 1 e 2 e dall'art. 6 comma 1 del presente accordo, il presente accordo e la relativa convenzione urbanistica si riterranno decaduti.

ART. 11 – 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.

ART. 12 – 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 consegnerà la decadenza del presente Accordo e della relativa convenzione.

ART. 13 – 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;

CONVENZIONE

Relativa all'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.:

- **MUCCIARINI MARIA PIA**, 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;
- **VENTURELLI ALFONSO**, 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;
- **CANTONI EMILIO**, nato a { } il , residente a
in Via n. (C.F.);

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

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 il Sig. CANTONI EMILIO è proprietario del terreno identificato in Catasto al Foglio 66 Mappale 189 e 104;
- 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;
- 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 Slg. Cantonì infine rinunciava alla capacità edificatoria residua sui mappali oggetto dell'Accordo sopra citato, fatto salvo quanto indicato all' articolo 2 comma 4 del medesimo Accordo.

- 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° 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 stato dato indirizzo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, ai requisiti e ai limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e sono stati approvati 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 la Deliberazione di Consiglio Comunale 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 della presente convenzione, risultano classificati dal vigente PSC approvato come parte del più ampio ambito ANS 2.9 "Ambiti 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 30/11/2019 è stato presentato con Prot. n. 25163, in conformità alle previsioni urbanistiche, la proposta di 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. 14185 del 28/06/2021, Prot. n. 25163 del 31/12/2021, prot. n. 18780 del 16/08/2022, prot. n. 14318 del 20/06/2023 e prot. n. 14452 del 21/06/2023;
- 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 stata depositata 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. 24/2017 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 30/09/2023 Prot. n. 24212, in data 05/10/2023 Prot. n. 24594 e infine in data 06/10/2023 Prot. n. 24693 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. 126 del 12/10/2023, 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 gli uffici competenti al successivo inoltro di tale documentazione al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) al fine dell'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 38 comma 10 della L.R. n. 24/2017;
- che in data 22/11/2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), il quale ha espresso il parere motivato CUAV favorevole con prescrizioni, assunto agli atti in data 05/12/2023 Prot. n. 29483;
- 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 dell'Accordo e della presente Convenzione, a norma dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 11, comma 4-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii, approvandone i relativi schemi.
- che in data 28/12/2023 è stato sottoscritto l'Accordo Operativo per la porzione di Ambito ANS

2.9 in menzione tra i soggetti attuatori e il Comune di Pavullo nel Frignano nelle forme di legge. Considerato che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per l'attuazione dell'Accordo Operativo in parola, per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati di cui al successivo art. 3, posti agli atti dell'Amministrazione Comunale.

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

TITOLO I

ART. 1

PREMESSE

1. **Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.**

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI DEI SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO

1. **I soggetti attuatori assumono in solido gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi, ivi inclusi gli oneri inerenti la progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento.**
2. **In caso di alienazione parziale, delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione.**
3. **In caso di alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono all'/agli avente/aventi causa, che**

subentrano agli oneri e agli obblighi della presente convenzione in solido tra loro senza il permanere della responsabilità solidale con la parte alienante.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei soggetti attuatori, della proprietà delle aree di cui trattasi o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé ed i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla e ad eseguirla in ogni sua parte.
6. Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti al Comune ed ai Soggetti Attuatori, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.
7. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree potrà avvenire esclusivamente per fatti sopravvenuti estranei alla volontà dei Soggetti Attuatori e adeguatamente motivati. L'avvenuta cessione dovrà essere comunicata al Comune, corredata dai necessari allegati e relativi contratti, mediante trasmissione di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

ART. 3

ELABORATI COSTITUENTI L'ACCORDO OPERATIVO

1. L'Accordo Operativo in menzione è costituito dai seguenti elaborati sotto elencati, approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, che costituiscono la base per la redazione del progetto definitivo/esecutivo per l'urbanizzazione dell'insediamento e per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle stesse:

Documenti:

- Procura Speciale
- Proposta di Accordo Operativo (Dicembre 2023)

Relazioni:

- Elenco Elaborati (Dicembre 2023)
- Relazione Tecnica Generale (Dicembre 2023)
- Rapporto Ambientale Valsat (Dicembre 2023)
- Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Settembre 2023)
- Relazione Geologica (Dicembre 2021)
- Relazione Economico-Finanziaria e Quadro Economico di Progetto (Settembre 2023)
- Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2023)
- Schema di Convenzione e C.M.E. (Dicembre 2023)
- Relazione Idraulica (Settembre 2023)
- Relazione sull'utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili (Settembre 2023)

Elaborati Grafici:

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Settembre 2023)
- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto (Settembre 2023)
- TAV 02b Planimetria Vincoli Esistenti (Settembre 2023)
- TAV 02c Planimetria sottoservizi esistenti (Settembre 2023)
- TAV 02d Mobilità – Stato di Fatto del contesto e Previsione (Settembre 2023)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Dicembre 2023)
- TAV 03.b Planimetria Viabilità, Segnaletica e Percorsi a norma L. 13/1989 (Settembre 2023)
- TAV 04a Planimetria, Sezioni-Profilo e Viste 3D (Dicembre 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Settembre 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Settembre 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognaria di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Settembre 2023)

ART. 4

DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le aree di cui alla presente Convenzione risultano classificate dal vigente PSC approvato come parte del più ampio ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali".
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
 - a. Superficie territoriale area d'intervento: mq 19.552 circa;
 - b. Superficie Complessiva (SC) max: mq 4.399;
 - c. Superficie Complessiva (SC) assegnata generata *in situ*: mq 2.599;
 - d. Superficie Complessiva (SC) di trasferimento del Sig. Emilio Cantoni: mq 1.800;
 - e. Quota ERS (SC): mq 520;
 - f. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): mq 883 circa;
 - g. Aree da sistemare e cedere come Opere U1 (viabilità, C.E., percorsi, verde di arredo): 1.998 mq circa;
 - h. Aree U (da sistemare a verde e/o da cedere come altre attrezzature e spazi collettivi): mq 2.030 circa in comparto più mq 2.000 circa fuori comparto;

Per i parametri edilizi e urbanistici si fa riferimento alla DAL n. 279 del 04/01/2010 e s.m.e.i.

I parametri non espressamente citati nel presente articolo, saranno oggetto di verifica in sede di istruttoria dei relativi idonei titoli abilitativi secondo le disposizioni del RUE.

TITOLO II

OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I
IMPEGNI GENERALI

ART. 5

**CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà subordinato:
 - a. Alla stipula della presente convenzione;
 - b. Alla presentazione di apposito progetto definitivo/esecutivo;
 - c. Al recepimento delle prescrizioni propedeutiche alla fase esecutiva delle opere di urbanizzazione e del programma edilizio, contenute negli atti di competenza del CUAV, trasmessi dalla Provincia di Modena con prot. n. 29483 del 05/12/2023, con particolare riferimento al parere motivato del CUAV e relativi allegati, quali parere motivato VAS/VALSAT prot. n. 41121 del 22/11/2023, parere geologico-sismico prot. n. 40904 del 22/11/2023, verbale del CUAV prot. n. 42257 del 30/11/2023 e verbale STO prot. n. 29588 del 16/08/2023.
 - d. Al versamento di apposita garanzia corrispondente all'importo di € 304.321,27 relativa alla realizzazione delle opere di cui al successivo art. 6 e la loro cessione, come desunto dal computo metrico estimativo posta agli atti dell'Amministrazione Comunale. Tale importo è stato determinato mediante preventivo sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere similari e sottoscritto da tecnico abilitato. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

ART. 6

**OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE
DELL'INSEDIAMENTO**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14/08/1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale n. 20/2000 i soggetti attuatori si obbligano:

a) ad eseguire, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo conguaglio, trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto nell'Accordo Operativo e funzionalmente connesse ad esso e di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui al D.Lgs. n. 36/2023 come emerge da computo metrico estimativo allegato all' Accordo Operativo.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dai soggetti attuatori sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e in particolare dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate. Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle aree di sedime e a tutte le aree e le infrastrutture necessarie per l'urbanizzazione dell'insediamento. Queste aree ed opere, così come definite dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.e.i., sono individuabili nelle seguenti tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale:

- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Dicembre 2023)
- TAV 03b Planimetria Viabilità, Segnaletica e Percorsi a norma L. 13/1989 (Settembre 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Settembre 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Settembre 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognaria di progetto (Settembre 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di progetto (Settembre 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Settembre 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Settembre 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Settembre 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Settembre 2023)

- b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue inamovibili, a favore del Comune di Pavullo n/F o altro soggetto indicato dal Comune stesso, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessassero il comparto come opere di Urbanizzazione Primaria;
 - c) ad eseguire altresì a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione, sotto la sorveglianza dei competenti servizi comunali e degli altri Enti interessati, cui spetta il collaudo finale delle opere;
 - d) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciare tramite apposito atto dirigenziale, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;
 - e) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - f) a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori.
2. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo, devono essere iniziate prima o contestualmente all'inizio dei lavori di un titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi sui singoli lotti privati, nel rispetto del crono programma allegato all'Accordo Operativo sottoscritto.
3. Il grado di avanzamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in nel rispetto del crono programma allegato all'accordo operativo.
4. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 7

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

1. La richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al precedente articolo 6 dovrà essere inoltrata all'Amministrazione Comunale entro e non oltre 6 mesi dalla stipula della presente convenzione nel rispetto del cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo.
2. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi di rete.
3. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in tal senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 10%, il soggetto attuatore si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

CAPO II

IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI AREA SRL E IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL

ART. 8

OBBLIGAZIONI IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DEL LOTTO DA DESTINARSI A EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

- 1 I soggetti attuatori si impegnano alla cessione gratuita entro il 31/01/2024 del Lotto 9 destinato

a Edilizia Residenziale Sociale, di Superficie Fondiaria 1.040 mq e Superficie Complessiva 520 mq, attualmente identificato catastalmente al Foglio 86 Mappale 311 (parte), previo frazionamento dello stesso.

- 2 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.
- 3 I soggetti attuatori si obbligano inoltre alla realizzazione della completa urbanizzazione dell'area di cui al comma 1 del presente articolo.

ART. 9

ULTERIORI OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAI SOGGETTI ATTUATORI

- 1 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, entro il 31/01/2024, l'area corrispondente al Lotto 8 di Superficie Fondiaria 4.000 mq, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312, previo frazionamento dello stesso, 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 e in esecuzione del medesimo accordo. 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. 11.

ART. 10

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI E MANUTENZIONE DELLE AREE

1. I Soggetti Attuatori dovranno sistemare, a propria cura e spese, le aree verdi previste in cessione dalla presente Convenzione, in conformità a quanto previsto dal progetto stesso e agli approfondimenti apportati in sede di progetto definitivo/esecutivo, prevedendo, sempre in sede di istanza per il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, un piano di manutenzione del verde concordato per i primi 5 anni.
2. Una sistemazione diversa dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.
3. 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.

CAPO III

IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE SIG. CANTONI EMILIO

ART. 11

OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 10/05/2011 (REG. COM.LE 16/2011)

- 1 A fronte della localizzazione della capacità edificatoria derivante dall'Accordo sottoscritto in

data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) nella porzione di Ambito ANS 2.9 oggetto della presente Convenzione il Sig. Cantoni Emilio 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 formalizzare con atto pubblico entro il 31/01/2024, da parte dei Soggetti Attuatori di cui al Titolo II, Capo II, come precisato al precedente articolo 9, 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, in esecuzione dell'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011), entro il 31/01/2024 l'area boscata identificata catastalmente al Foglio 66 Mappale 189 parte 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 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,;
- ad eseguire, entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione, opere di pulizia e taglio arbusti dell'area boscata identificata catastalmente al Foglio 66 Mappale 189 (parte) di circa 2.000 mq, prevista in cessione, come da elaborato TAV 13a e previ 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;

- a realizzare la quota parte di **parcheggi pubblici relativi alla SC del Lotto 8**, come previsto dall'accordo sottoscritto in data 10/05/2011 Rg. 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 presente convenzione e dell'atto di cessione da formalizzarsi entro il 31/01/2024 dell'area corrispondente al Lotto 8, attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312, prevista all'articolo 9 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.

TITOLO III

DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 12

GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo presunto delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a € 304.321,27 (trecentoquattrecentoventunomila/27) come risulta dal preventivo sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere similari e sottoscritto da tecnico abilitato allegato.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione i Soggetti Attuatori, prima del ritiro del

titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presteranno adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune, accertata la regolare esecuzione, la prenda in carico.
4. La polizza di fideiussione dovrà essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", e quindi in tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono di seguito specificate:
 - rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
 - rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
 - impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
 - svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
5. I soggetti attuatori si impegnano ad integrare, su richiesta motivata e comprovata del Comune, il valore della fideiussione di cui al comma 1 del presente articolo rispetto alle entità iniziali per

mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

ART. 13

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le operazioni di collaudo dovranno essere svolte da un professionista incaricato a cui assegnare il ruolo e il compito di "Collaudatore". L'Amministrazione Comunale fornirà ai Soggetti Attuatori, entro trenta giorni dalla Comunicazione di Inizio Lavori delle Opere di Urbanizzazione, una terna di nominativi di professionisti abilitati tra cui nominare il Collaudatore designato; di tale nomina dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale stessa. Gli oneri inerenti le operazioni di collaudo ivi incluso l'incarico professionale del collaudatore sono a carico dei soggetti attuatori. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro sessanta giorni dalla Comunicazione di Inizio Lavori delle Opere di Urbanizzazione e comunque prima della realizzazione delle opere infrastrutturali, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera. La proprietà si obbliga a comunicare la data di inizio lavori, di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere nonché la data di ultimazione dei lavori.
2. Il collaudatore designato dovrà comunicare in forma scritta, le date delle visite in corso d'opera e di sopralluogo parziale e/o finale, al competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Le operazioni di collaudo parziale/finale dovranno concludersi entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori totale.
3. A seguito della richiesta di sopralluogo finale, il Collaudatore procede a verificare la conformità delle opere al progetto presentato, la loro regolare esecuzione e a redigere apposito verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetti Attuatori, Direttore dei Lavori e Impresa Esecutrice e ne attesta l'effettiva conclusione.
4. Gli attuatori si impegnano alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo completamento di opere che risultino incomplete, alla sistemazione di eventuali difetti costruttivi

riscontrati o di danni causati dall'attività di cantiere. In caso di inerzia da parte degli Attuatori, il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle Opere.

5. A seguito della comunicazione di fine lavori complessiva, i soggetti attuatori devono inoltrare all'Amministrazione Comunale:

- ✓ Dichiarazione del direttore dei lavori che attesti:
 - La conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
 - L'esecuzione delle opere a regola d'arte;
 - Il rispetto delle disposizioni / prescrizioni dettate dagli enti preposti;
 - L'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
 - Collaudo delle opere in C.A. ove previsti;
 - Tutte le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati;
- ✓ la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati, con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori, redatto e firmato dal direttore dei lavori e debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice dei lavori;
- ✓ computo metrico a consuntivo, diviso per le diverse categorie di lavoro, e comparazione con il computo metrico del progetto approvato e specifica rendicontazione dei costi sostenuti, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e in particolare dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;
- ✓ documentazione fotografica redatta nel corso di esecuzione dei lavori con particolare riferimento delle opere interrato e non più ispezionabili;
- ✓ la dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della normativa vigente, comprensiva di tutti gli allegati obbligatori.

6. La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte dell'A.C. è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - b. che siano eseguite eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna;
 - c. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali;
 - d. all'avvenuta presentazione del frazionamento, regolarmente approvato da parte della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime, e dei lotti edificabili. A tal proposito sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici, pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE.
7. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici privati.
8. Acquisito il certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificato l'adempimento delle condizioni di cui al precedente comma 5, prenderà in carico le opere di urbanizzazione e successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia prestata entro 30 giorni.

ART. 14

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Fino all'approvazione del certificato di collaudo, parziale o finale, e all'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle relative aree di sedime, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle

opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni; Inoltre resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere. A seguito della stipula dell'atto pubblico in parola i Soggetti Attuatori saranno liberati da qualsiasi onere e responsabilità.

2. Nei casi di presa in carico parziale la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale esteso all'intero intervento.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati. Tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore o aventi causa.

ART. 15

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ

1. Il completamento dei lavori relativi alla realizzazione degli edifici sui singoli lotti dovrà avvenire entro 5 (cinque) anni della stipula della presente convenzione nel rispetto del cronoprogramma allegato all'accordo operativo.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi sui singoli lotti è subordinato:
 - a) all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
 - b) per quanto concerne i lotti denominati A - B - C - D e quelli denominati 1, 2, 3, 5, 6 e 7, alla corresponsione all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi stessi del Contributo di Costruzione commisurato al costo di costruzione (QCC) e oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria (U1+U2) se dovuti a congruaggio, 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 dovuto per tipologia di opere di urbanizzazione da eseguire.

Qualora l'importo delle opere da realizzare sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino a concorso dell'intero importo.

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);

c) per quanto concerne i lotti denominati 4 e 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);

d) all'inizio dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 5 e 6 della presente convenzione poste al diretto servizio dell'intervento richiesto.

3. In ottemperanza a quanto stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 avente ad oggetto "Delibera di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 c.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 – Indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione e approvazione degli accordi operativi. Approvazione", 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 attualmente identificata catastalmente al Foglio 86 Mappale 311-312), nel rispetto dell'accordo sottoscritto, tra lo stesso e il Comune di Pavullo nel Frignano, in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011).

4. La **progettazione degli interventi edilizi** dovrà avvenire secondo tecniche costruttive che garantiscano l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in Classe energetica A2.
5. La **presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità** per ogni edificio privato è subordinata:
 - a) all'esistenza e al **perfetto** funzionamento delle opere di cui al precedente art. 6, attestato con le opportune dichiarazioni e **atti certificativi**;
 - b) al **ripristino di infrastrutture** per l'**urbanizzazione** eventualmente danneggiate nello stralcio funzionale in cui gli edifici in oggetto vengano a trovarsi;
 - c) all'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Sezione Territorio.

ART. 16

VARIANTI

1. Sono **elementi prescrittivi dell'Accordo Operativo e pertanto vincolanti**:
 - i **vincoli relativi alla realizzazione delle opere pubbliche**;
 - **gli elementi che attengono agli indici e parametri urbanistici ed edilizi**;
 - la **viabilità di accesso e interna ed esterna al comparto**;
 - il **dimensionamento e la localizzazione delle aree per dotazioni da cedere all'Amministrazione**.
2. Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante all'Accordo Operativo e pertanto sono da ritenersi ammesse con **intervento diretto**, ma previa **presentazione di idoneo titolo abilitativo**, le varianti ai progetti relativi alla realizzazione degli edifici sui singoli lotti apportate in corso d'opera, che non rientrano nella **definizione di variante essenziale** di cui all'art. 14 bis della L.R. n. 23/2004 e s.m.e.l.
3. Eventuali **variazioni dei seguenti contenuti orientativi dell'Accordo Operativo**, derivanti dall'approfondimento del **livello di progettazione**, possono essere introdotte in sede di rilascio di permessi di costruire o relative varianti:

- le soluzioni morfologiche e tipologiche dell'edificazione e le sistemazioni degli spazi privati nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale previste dal progetto;
 - la precisa perimetrazione dei lotti, ferma restando la definizione della viabilità principale;
 - trasferimenti di quote di Superficie Complessiva da un lotto all'altro nella misura massima del 25% di quanto previsto nel presente A.O., fermo restando il carattere architettonico dei fabbricati previsti e mantenendo inalterata la SC totale del comparto;
 - la precisa perimetrazione e configurazione morfologica degli spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici, fermi restando le dotazioni minime da realizzare e cedere ed il mantenimento del disegno urbano complessivo e degli obiettivi di qualità;
 - le sistemazioni esecutive degli spazi pubblici;
 - l'individuazione della viabilità privata, la localizzazione dei passi e accessi carrai ai lotti, nel rispetto di una razionalizzazione degli stessi, la localizzazione degli accessi pedonali ai lotti.
4. Sono ammesse modeste modifiche alla configurazione individuata dagli elaborati di progetto per quel che riguarda la localizzazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, derivanti da una progettazione di maggiore dettaglio, delle superfici delle dotazioni pubbliche afferenti a ciascuna categoria (Parcheggi pubblici e Verde ed attrezzature pubbliche), fermo restando il rispetto del valore totale delle superfici per verde e parcheggi pubblici previste dall'Accordo Operativo e in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE. Ogni modifica alle opere di urbanizzazione deve comunque essere preventivamente autorizzata.

ART. 17

SANZIONI

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, il Comune procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 180 (centottanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il Comune potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.

ART. 18

RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

1. 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 della convenzione stessa.
2. Il Comune procederà inoltre alla risoluzione della convenzione in caso di decadenza dell'accordo operativo ai sensi dell'Art. 10 dell'accordo stesso.

ARTICOLO 19

VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE

3. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data di stipula della stessa.

ARTICOLO 20 – SPESE VARIE E FINALI

- 1 Tutte le spese e gli oneri fiscali derivanti degli atti di cessione delle aree di cui alla presente convenzione, nonché le spese e gli oneri fiscali derivanti dalla sottoscrizione del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei soggetti attuatori.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	DESCRIZIONE LAVORAZIONI	UM.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
	VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI				
1	C01.001.005 Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie e trovanti di dimensione non superiore a 0,25 mc, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rinterro o rilevato nell'ambito del cantiere fino ad una distanza massima di 1.500 m; a in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili)	mc	1.142,00	5,24	5.984,08
2	C01.019.005 Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 95% dell'AASHO modificato, compresi gli eventuali inumidimenti necessari; a su terreni appartenenti al gruppi A1, A2-4, A2-5, A3 (terre ghiaia sabbiosa, frazione passante al setaccio 0,075 UNI 2232 ≤ 35%)	mq	1.760,00	0,78	1.372,80
3	C01.019.035 Strato di separazione per cassonetti stradali e/o piano di posa di rilevati realizzato mediante posa, fra il terreno di fondazione e materiale di riporto, con funzione di separazione e filtrazione, di geotessile tipo non tessuto costituito al 100% da fibre in fiocco di prima scelta in poliestere o polipropilene, coesionato meccanicamente mediante agugliatura, esenti da trattamenti chimici, testate con norme UNI o equivalenti, allungamento al carico massimo 80%; b massa areica ≥ 300 g/mq, resistenza a trazione ≥ 18 kN/m	mq	1.760,00	4,26	7.497,60
4	C01.016.020 Sottofondo per rilevati stradali, ossatura sede stradale e riempimento cassonetti, fornito e eseguito con materiale arido sistemato e pressato a più strati con mezzi meccanici, secondo le sagomature prescritte, misurato in opera, costipato e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte; c materiale riciclato	mc	704,00	28,02	19.726,08
5	C01.019.025 Misto granulometrico stabilizzato fornito e posto in opera per fondazione stradale con legante naturale, materiali di apporto, vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, eventuali prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine come indicato nel c.s.a., e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte; a misurato in opera dopo costipamento	mc	244,80	48,62	11.902,18
	C01.022.015 Strato di binder in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare prevalentemente di frantumazione, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 16 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA ≤ 25 (LA25), compreso fino ad un massimo 30% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti),				

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CANTIERE		ELENCO LAVORAZIONI	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
		dosaggio minimo di bitume totale del 4,2% su miscela, con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso.				
		miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100 con l'aggiunta di attivanti di adesione:				
6	a	spessore compresso fino a 5 cm	mq	900,00	14,09	12.681,00
7	b	per ogni cm in più di spessore (x 2 cm)	mq	1.800,00	3,57	6.426,00
8	C01.022.020	Strato di usura in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare frantumato, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 10 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA ≤ 20 (LA20), resistenza alla levigatezza (UNI EN 1097-8) PSV ≥ 44 (PSV44) compreso fino ad un massimo 20% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con Attivanti Chimici funzionali (rigeneranti), con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso:				
	a	miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100, dosaggio minimo di bitume totale del 4,8% su miscela, con l'aggiunta di attivanti di adesione, valore di aderenza superficiale BPN ≥ 62: spessore compresso fino a 3 cm	mq	900,00	10,71	9.639,00
9	C01.022.025	Trattamento superficiale del manto bituminoso ottenuto con una mano di emulsione bituminosa al 55% nella misura di 0,7 kg per mq e stesa di sabbia silicea e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola	mq	900,00	2,47	2.223,00
10	13.3.D.7	Pavimentazione di marciapiedi in conglomerato bituminoso chiuso steso su fondazione di calcestruzzo, formato da uno strato superiore di usura dello spessore di cm. 2+3 e da uno strato sottostante in calcestruzzo dosato a torn. 0,25 di cemento tipo 325 dello spessore di cm. 7, rinforzato con rete elettrosaldata di diam. mm.6 maglia cm 20x20, compreso l'onere della pulizia e il trattamento della superficie di posa del tappetino di usura con mano d'attacco di emulsione bituminosa a Kg. 0,300 per mq., nonché il trattamento di superficie del manto in conglomerato, già cilindato, con Kg. 0,500 di emulsione bituminosa saturata con sabbia.	mq	860,00	40,00	34.400,00
11	C01.037.050	Cordolo prefabbricato, retto o curvo, in cemento vibrato delle dimensioni di 12-16x25 cm fornito e posto in opera compresi calcestruzzo Rck non inferiore a 30 N/mmq per l'appoggio e il rifianco, pezzi speciali con le aperture per le caditoie e i passi carrai, stuccature e quant'altro occorra per eseguire il lavoro a regola d'arte	ml	694,30	47,78	33.173,65
12	VPP.01	Realizzazione di dosso rallentatore a piattaforma rialzata in conglomerato bituminoso, compresi fresatura del manto esistente e raccordi al piano stradale finito, con caratteristiche analoghe al tappeto di usura stesso.	a corpo	2,00	1.000,00	2.000,00
IMPORTO TOTALE VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI						147.025,39

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	DESCRIZIONE LAVORAZIONI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	SEGNALETICA				
13	Segnali di "pericolo" e "dare la precedenza" di forma triangolare, con scotolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro (come da figure stabilite dal Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione):				
C01.043.005	in lamiera di ferro spessore 10/10, rifrangenza classe I:				
a	lato 60 cm	cad	2,00	18,70	37,40
14	Segnali di "divieto", "obbligo" e "indicazioni" di forma circolare o quadrata su fondo bianco o azzurro, con scotolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universale saldati sul retro (come da figure stabilite dal Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione):				
C01.043.005 mod	in lamiera di ferro 10/10, rifrangenza classe I:				
b	diametro/lato 60 cm	cad	23,00	34,36	790,28
15	Segnali di "sosta consentita a particolari categorie", "preavviso di parcheggio", "attraversamento pedonale" e "strada chiusa" con scotolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro (fig. II 78-79a,b,c, fig. II 77 Art. 120 del Regolamento di Attuazione, art. 39 del Nuovo Codice della Strada), di forma rettangolare:				
C01.043.120	in lamiera di ferro 10/10, rifrangenza classe I:				
a	40 x 60 cm - 60 x 60 cm	cad	3,00	24,11	72,33
16	Paletto zincato di diametro 60 mm con sistema antirotazione, in opera compresi scavo e basamento in calcestruzzo:				
a	altezza 2,00 m	cad	17,00	94,41	1.604,97
17	Montaggio di cartelli e segnali vari su sostegno tubolare o ad U preesistente con un solo attacco	cad	17,00	5,70	96,90
18	Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro, in quantità di 1,6 kg/mq, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale:				
a	per strisce da 12 cm	ml	1.450,00	1,00	1.450,00
19	Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, costituita da strisce di arresto, passi pedonali, zebrastrisce eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale:				
a	per nuovo impianto, vernice in quantità pari a 1,3 kg/mq	mq	148,60	6,93	1.029,80
	IMPORTO TOTALE SEGNALETICA				5.081,68

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	DESCRIZIONE OPERAZIONI	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	RETE FOGNATURA				
20	RF.01 Realizzazione di nuova caditoia e relativo allacciamento alla pubblica fognatura su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, tubi, manufatti, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera a regola d'arte.	a corpo	1,00	1.000,00	1.000,00
	IMPORTO TOTALE RETE FOGNATURA				1.000,00
	RETE ELETTRICA				
13.3.F.2	Fornitura e posa in opera di cavidotto in PE-AD serie pesante doppia parete per installazioni elettriche e telecomunicazioni in conformità alla norme CEI EN superficie interna liscia, dato in opera annegato in bauletto di cls compreso i pezzi speciali ed il raccordo ai pozzetti di derivazione. Nel prezzo si intende compreso ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.				
21	13.3.F.2np1 con n. 2 tubi Ø 125, compreso scavo e rinterro	ml	42,00	35,00	1.470,00
22	13.3.F.2np2 con n. 6 tubi Ø 125, compreso scavo e rinterro	ml	409,00	60,00	24.540,00
13.3.E.5	Fornitura e posa in opera di pozzetti di ispezione prefabbricati in CLS, compresa la riduzione con lastra di copertura armata e passo uomo di luce netta di cm. 60 x 60, completi di chiusino in ghisa classe D400.				
23	13.3.E.5np1 cm. 70x70	cad	4,00	500,00	2.000,00
24	13.3.E.5np2 cm. 100x100	cad	7,00	700,00	4.900,00
25	RE.04 Cabina elettrica di urbanizzazione tipo Box dim. cm. 250 x 400.	cad	1,00	15.000,00	15.000,00
26	RE.01 Collegamento alla cabina esistente su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera.	a corpo	1,00	1.000,00	1.000,00
	IMPORTO TOTALE RETE ELETTRICA				48.910,00
	RETE TELEFONICA				
27	13.3.F.2 Fornitura e posa in opera di cavidotto in PE-AD serie pesante doppia parete per installazioni elettriche e telecomunicazioni in conformità alle norme CEI EN 50086-2-4/A1 (CEI 23-46) superficie interna liscia, dato in opera annegato in bauletto di cls compreso i pezzi speciali ed il raccordo ai pozzetti di derivazione. Nel prezzo si intende compreso ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.				
	13.3.F.2C diametro esterno mm. 125, compreso scavo e rinterro	ml	333,00	50,00	16.650,00
28	13.3.E.5 Fornitura e posa in opera di pozzetti di ispezione prefabbricati in CLS, compresa la riduzione con lastra di copertura armata e passo uomo di luce netta di cm. 60 x 60, completi di chiusino in ghisa classe D400.				
	np cm. 70x90	cad	10,00	600,00	6.000,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	DESCRIZIONE LAVORO	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
29	RT.01 Collegamento alla rete esistente su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera.	a corpo	1,00	1.000,00	1.000,00
	IMPORTO TOTALE RETE TELEFONICA				23.650,00
	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
30	IP.01 Cavidotto flessibile in polietilene a doppia parete, per canalizzazioni interrate, corrugato esternamente e liscio internamente, inclusi manicotti di giunzione e selle distanziali in materiale plastico, conforme norme CEI EN 50086, con resistenza allo schiacciamento > 450 N, compreso scavo, rifianco in sabbia e riporto: diametro 125 mm	ml	150,00	50,00	7.500,00
31	IP.02 Fornitura e posa in opera di pozzetto rompitratta/ derivazione/messa a terra, o cameretta, di tipo prefabbricato o realizzato in opera, come definito dalle specifiche tecniche e dagli elaborati grafici e di testo in progetto. Si considerano compresi il chiusino carrabile e la messa in quota dello stesso anche in pl' tempi, il ripristino della pavimentazione stradale, la realizzazione degli innesti di tutti i tubi e le relative stuccature, gli accessori, setto separatore, le assistenze, e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.				
	Pozzetto in cemento avente dimensioni interne cm 40x40. Completo di chiusino carrabile in ghisa classe C250	cad	7,00	350,00	2.450,00
32	IP.03 Cavo flessibile conforme CEI 20-13, designazione secondo CEI UNEL 35011, isolato con gomma etilenpropilenica ad alto modulo con sottogualna in pvc, tensione nominale 0,6/1 kV, non propagante l'incendio conforme CEI 20-22 II: unipolare FG7R: sezione 6 mmq	ml	600,00	0,61	366,00
33	IP.05 Fornitura e posa in opera di plinto prefabbricato quale fondazione del sostegno per pubblica illuminazione, come definito dalle specifiche tecniche e dagli elaborati grafici e di testo in progetto.				
	Si considerano compresi lo scavo, il riporto con il materiale di risulta se ritenuto idoneo dalla D.L. o con stabilizzato di frantoio, il trasporto a rifiuto del materiale eccedente, il ripristino del terreno circostante, il tubo in calcestruzzo per l'alloggiamento del palo; gli accessori, le assistenze, e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.				
	Plinto di fondazione prefabbricato per corpi illuminanti di altezza massima 8m f.t.	cad	6,00	325,00	1.950,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

INDICE	DESCRIZIONE LAVORAZIONI	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	IP.06 Fornitura e posa in opera palo conico in acciaio zincato e verniciato per illuminazione pubblica, come definito dalle specifiche tecniche e dagli elaborati grafici e di testo in progetto.				
	Si considerano compresi il sistema di fissaggio (con eventuale bloccaggio del palo nel basamento con sabbia e sigillatura superiore in cemento, o dove necessario tramite staffatura e imbullonatura alla struttura), i mezzi d'opera necessari per l'innalzamento del palo, la bitumatura della parte interrata, il collare di cemento alla base del palo, gli accessori, le assistenze e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.				
34	Palo conico in acciaio - h=4 m.f.t.	cad	5,00	550,00	2.750,00
35	Palo conico in acciaio - h=8 m.f.t.	cad	1,00	750,00	750,00
	IP.07 Fornitura e posa in opera di apparecchio per illuminazione stradale/pubblica.				
	Si considerano compresi il sistema di fissaggio, il collegamento al punto luce, gli accessori, le assistenze e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.				
36	Marca SCHREDER Modello KAZU (o similare) da tecnologia LED 44W	cad	5,00	400,00	2.000,00
37	Marca AEC Modello ITALO 1 (o similare) da tecnologia LED 44W	cad	1,00	450,00	450,00
38	IP.08 Collegamento alla rete esistente su Via Santi, compreso taglio e rimozione di asfalto, scavo, ripristini della pavimentazione e quant'altro necessario per completare l'opera.	a corpo	1,00	1.000,00	1.000,00
IMPORTO TOTALE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA					19.216,00
	VERDE PUBBLICO				
39	15.4.7 Stesura e modellazione della terra di coltivo posta in loco, esclusa la fornitura della terra:				
	15.4.7B meccanica	mc	514,00	3,80	1.953,20
40	15.4.10 Formazione di prato con miscuglio di sementi certificate (concimazione, erpicatura leggera, semina, rullatura ed irrigazione con acqua a disposizione), in garanzia di attecchimento compreso il primo sfalcio:				
	15.4.10I semina autunnale (gr.35/40 per mq.) per singole superfici da 1000 a 3000 mq.	mq	2.030,00	2,70	5.481,00
41	Pianta messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame:				

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	DESCRIZIONE LAVORAZIONE	UNIT.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPEGNO TOTALE
A21.013.010	piante con zolla ad alto fusto altezza 4,00 + 4,50 m:				
np1	Quercus Robur Fastigiata, acer campestre, acer platanoides, prunus cerasus	cad	41,00	380,00	15.580,00
42	VP.01 Realizzazione di impianto di irrigazione automatizzato e temporizzato per superficie a prato, composto da una tubazione sotterranea in polietilene ad alta densità o polivinile sfossico, di diametro adeguato alla dimensione dell'impianto stesso, comprensivo di scavo profondità minima cm. 30, reintegro e fornitura di raccorderia, irrigatori, valvole, innesti rapidi e quant'altro occorre per il funzionamento.	a corpo	2,00	4.500,00	9.000,00
43	VP.01 Fornitura e posa in opera di giochi per parco ad uso pubblico a norma UNI EN 1176.	a corpo	1,00	10.000,00	10.000,00
44	C03.034.005 Griglia in ghisa sferoidale per protezione alberi, con feritoie disposte a raggiera, composta da vari elementi con feritoie collegati tra loro da cavallotti a scomparsa in acciaio zincato, fornita e posta in opera su superficie già predisposta da pagarsi a parte:				
	di forma esterna quadrata, delle seguenti dimensioni:				
	b lato esterno 1000 mm, diametro interno 500 mm, quattro elementi	cad	20,00	512,61	10.252,20
45	C03.016.010 Cestino portarifiuti tondo in lamiera zincata punzonata e calandrata, capacità 32 l, con estremità superiore ribordata e fondello provvisto di fori per l'aerazione ed eventuale scarico di acqua, diametro 300 mm, altezza 450 mm, con dispositivo meccanico di chiusura, compreso ogni onere e magistero per il fissaggio a palo o a parete:				
	in lamiera zincata e verniciata RAL:				
	b con coperchio	cad	4,00	249,37	997,48
46	C03.016.030 Palo per cestino portarifiuti, diametro 60 mm, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento in pavimentazione o in tappeto erboso:				
	in acciaio zincato e verniciato RAL:				
	a altezza totale 850 mm, con flangia	cad	4,00	42,25	169,00
47	C03.025.010 Fontanella in cemento, con vasca di raccolta acqua e griglia, superficie martellinata, dimensioni 50 x 65 cm, altezza 130 cm, peso 150 kg, compreso ogni onere e magistero per la fornitura, il fissaggio a terra su predisposta base in calcestruzzo, il collegamento delle tubazioni di mandata e scarico.	cad	2,00	352,61	705,22
48	C03.028.005 Portabiciclette con struttura e reggiruota in tubolare di acciaio, fissata su due lati a basi in calcestruzzo con bordi arrotondati, compreso ogni onere e magistero per la fornitura ed il posizionamento su pavimentazione o a parete:				
	5 posti, ingombro totale 2.340 x 750 mm, altezza 420 mm:				
	b in acciaio zincato a caldo e verniciato RAL	cad	2,00	581,35	1.162,70

IL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA
DELLA PROVINCIA DI MODENA

Vista la LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" articoli 38 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico DGR 954/2018.

Richiamate:

- la Delibera di Consiglio Provinciale n. 75 del 03/09/2018 - Legge Regionale 24/2017 art. 47. istituzione del Comitato urbanistico di area vasta (CUAV) della Provincia di Modena e designazione del rappresentante della Provincia di Modena.
- l'Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 184 del 30/11/2018 - Modalità di svolgimento del ruolo di autorità competente di cui all'articolo 19 comma 3 della LR n. 24/2017 anche in relazione ai compiti del comitato urbanistico di area vasta (CUAV) di cui all'articolo 8 comma 6 lettera d) allegato 1 alla DGR. n. 954/2018 - Altre disposizioni per l'attuazione delle attività connesse ai procedimenti di formazione-approvazione degli strumenti urbanistici comunali di cui alla LR n. 24/2017.
- l'Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 78 del 27/12/2018 - Costituzione della Struttura tecnica operativa a supporto del comitato urbanistico di area vasta di cui alla L.R. n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i) e adempimenti organizzativi per la trasparenza di cui alla DGR. n. 954 del 25.06.2018 delle attività del CUAV.

Dato atto che le Amministrazioni hanno delegato:

- Provincia di Modena - in veste di Presidente del CUAV - il Dirigente del Servizio Programmazione Urbanistica, Scolastica e Trasporti - Ing. Daniele Gaudio giusto Atto del Presidente n.200/2023.
- Regione Emilia-Romagna - in rappresentanza della Giunta Regionale - Ing. Marcello Capucci giusta comunicazione del Direttore generale cura del territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna DGR n. 20368/2023.
- Comune di Pavullo nel Frignano - Sindaco - Davide Venturelli

In relazione all'ACCORDO OPERATIVO "Ambito ANS2.9" presentato dal Comune di PAVULLO NEL FRIGNANO ai sensi degli art. 4 comma 2 e art. 38 comma 9 della LR 24/2017, acquisito con nota prot. 24544 del 05/07/2023, sulla base della documentazione assunta con DGM n. 73/2023.

ESPRIME IL PRESENTE PARERE MOTIVATO

Nel merito di quanto specificatamente previsto all'art. 46 LR 24/2017, ovvero:

"a) al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo, stabiliti ai sensi dell'articolo 6, e all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35;

b) alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;

c) alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, con riferimento in particolare ai seguenti profili:

1) come si è tenuto conto degli obiettivi di protezione ambientale e di qualità urbana pertinenti al piano, stabiliti dalla disciplina sovraordinata;

2) la ragionevolezza delle scelte effettuate, rispetto alle alternative individuate dal documento di Valsat;

3) la corretta individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente e sul territorio che deriveranno dalle scelte di piano, l'idoneità delle misure previste ad impedire, ridurre o compensare tali impatti e l'adeguatezza delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici di cui è prescritta la realizzazione o l'ammodernamento;

4) gli indicatori territoriali e ambientali prescelti, le modalità di svolgimento del monitoraggio e le modalità di informazione sugli esiti dello stesso;

d) alla condivisione dei contenuti dello strumento all'esame del CU da parte degli enti titolari del piano di cui lo stesso ha il valore e gli effetti o propone la modifica, ai sensi degli articoli 51 e 52."

Preso atto dei contenuti della proposta di ACCORDO OPERATIVO "Ambito ans 2.9" del Comune di Pavullo nel Frignano come venutasi a formare in sede di istruttoria a seguito delle integrazioni inviate al CUAV con comunicazione acquisita con prot. 37947 del 24/10/2023.

Visto il Parere motivato favorevole della Provincia di Modena nel merito della VAS/VALSAT dell'Accordo Operativo prot. n. 41121 del 22/11/2023 al presente parere allegato per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1), che contiene altresì il PARERE TECNICO ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico prot. 34808 del 03/10/2023.

Visto il Verbale della seduta del CUAV del 22/11/2023, prot. n. 42257 del 30/11/2023, che si conclude condividendo la possibilità di esprimere parere motivato favorevole con condizioni all'approvazione dell'Accordo Operativo e che alla presente si allega per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2) e il Verbale della Struttura Tecnica Operativa del 09/08/2023 (Allegato 3).

Preso atto della generale condivisione dei contenuti dell'Accordo Operativo "Ambito ANS 2.9" del Comune di Pavullo nel Frignano, come in premessa identificato, con le motivazioni espresse nei seguenti allegati:

- Parere Motivato VAS/VALSAT della Provincia di Modena prot. n. 41121 del 22/11/2023 contenente anche il parere geologico – sismico;
- Verbale del CUAV prot. n. 42257 del 30/11/2023

Si esprime, all'unanimità

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE
all'approvazione dell'
ACCORDO OPERATIVO "Ambito ANS 2.9"
del
COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

con le seguenti prescrizioni:

- le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in un'unica soluzione e con tempi certi e definiti, non superiori a 5 anni a far data dalla stipula dell'accordo, coerentemente con il cronoprogramma presentato. Il termine ultimo di scadenza è da intendersi come termine perentorio. L'agibilità dei fabbricati è subordinata al completamento di tutte le opere di urbanizzazione;
- si prescrive un generale coordinamento degli elaborati al fine di renderli coerenti tra loro, correggendo alcuni refusi (es. durata dell'accordo, numero dei piani fuori terra, etc)
- in relazione alla nuova intersezione per l'accesso ai lotti A, B, C, D, andrà acquisito il parere del competente Servizio Provinciale prima del rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione. In tale sede occorrerà predisporre un elaborato quotato di dettaglio relativo all'intersezione con individuazione della segnaletica orizzontale e verticale e dei raggi di curvatura.
- il termine per il completamento delle opere pubbliche e private deve essere pari a 5 anni, e pertanto tutti gli elaborati dovranno essere portati a coerenza con tale tempistica.
- il testo dell'Accordo e quello della Convenzione andranno stipulati contestualmente.
- entrambi i testi andranno allineati relativamente agli obblighi in capo ad eventuali subentranti, che dovranno farsi carico di tutti gli obblighi convenzionali attualmente in capo agli attuatori.
- per quanto riguarda le obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, occorre aggiornare i riferimenti normativi al nuovo codice dei contratti.

- il Sig. Emilio Cantoni, a motivo del ruolo che ricopre nell'Accordo Operativo, dovrà firmare in solido con gli altri due attuatori. All'interno dell'atto Deliberativo del Consiglio Comunale di Pavullo nel Frignano di autorizzazione alla stipula, dovrà essere evidenziata la riproposizione dell'Accordo con diversa persona giuridica proponente, ovvero il signor Emilio Cantoni in luogo della società La Sorridente Srl.
- occorre perfezionare la verifica del dimensionamento delle vasche di laminazione, in quanto dagli approfondimenti effettuati i volumi da laminare risultano maggiori rispetto a quanto previsto in progetto. Tale verifica verrà effettuata congiuntamente ai progettisti in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Si prescrive che tutti gli apporti in ingresso al tratto tombinato del torrente Cogorno avvengano nel rigoroso rispetto del principio di invarianza idraulica.

- Si prescrive il rispetto delle prescrizioni contenute nel parere motivato VAS/VALSAT e nei contributi forniti dagli Enti come richiamati nel Verbale CUAV.

Sono parte integrante formale e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

Allegato 1 - Parere Motivato VAS/ VALSAT - prot. 41121 del 22/11/2023 (contenente anche il parere geologico sismico prot. 40904 del 22/11/2023)

Allegato 2 - Verbale CUAV prot. n. 42257 del 30/11/2023

Allegato 3 - Verbale STO trasmesso con nota prot n. 29588 del 16/08/2023

Il Presidente del CUAV della Provincia di Modena - Ing. Daniele Gaudio

Il Rappresentante della Giunta Regionale – Ing. Marcello Capucci

Il Rappresentante del Comune di Pavullo nel Frignano – Sindaco Davide Venturelli



Provincia di Modena

Area Tecnica

Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti

Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284

Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2906/2023

Modena, 22/11/2023

Oggetto: COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO. ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO ANS 2.9 PARERE TECNICO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 19/2008 - RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO; VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. N. 152/2006, ART. 18 LR 24/2017.

Aspetti amministrativi e procedurali

Gli elaborati relativi al presente Accordo Operativo, assunto con DGM n. 76 del 30/06/2023 sono stati acquisiti agli atti provinciali con prot. n. 24544 del 05/07/2023 e successivamente integrati con nota acquisita agli atti provinciali con prot. 37947 del 24/10/2023.

Considerato che l'Autorità Competente all'espressione del parere motivato di cui all'art.12 del D.Lgs. n. 152 del 2006 (VAS-VALSAT) è la Provincia di Modena ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. 24/2017 e che tale parere deve essere espresso in sede di CUAV, si considera che il presente parere potrà essere integrato con i pareri degli enti ambientali competenti espressi in quella sede.

Sintesi dei contenuti dell'Accordo Operativo

La presente relazione tecnica descrive il progetto di Accordo Operativo relativo ad una porzione dell'Ambito ANS 2.9, da realizzarsi in località Monte della Campana a margine della S.P. 27 per Verica e lungo Via Santi. La proposta di A.O. fa seguito alla Manifestazione d'Interesse redatta secondo le indicazioni contenute nell'Avviso Pubblico del Comune di Pavullo nel Frignano approvato con D.G.C. n. 81 del 09/08/2018 ai sensi dell'Art. 4 della L.R. n. 24/2017 per il periodo transitorio 2018-2021.

Si tratta di un nuovo intervento di sviluppo residenziale adiacente ad una lottizzazione già attuata e presa in carico dal Comune di Pavullo. Alle società proprietarie dei terreni compresi nella porzione di Ambito ANS 2.9 AREA Srl e IMMOBILIARE LA LOGGIA Srl, si è affiancato, già nella Manifestazione di Interesse del 2018, il Sig. Emilio Cantoni, in qualità di titolare di una capacità edificatoria pari a mq 1.800 di SC da trasferire in altro ambito come previsto dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) con il Comune di Pavullo nel Frignano. Più precisamente con tale accordo l'Amministrazione Comunale si impegnavano a mettere a disposizione del Sig. Emilio Cantoni un'area urbanizzata dove poter trasferire circa 1.800 mq di SC non attuabili in aree di proprietà in cambio della cessione gratuita di una porzione di area, sempre di proprietà del Sig. Emilio Cantoni medesimo, sita in adiacenza alla zona del Vivaio e del Palazzo Ducale pari a circa 2.000 mq di estensione.

Tale cessione costituisce l'elemento di interesse pubblico sotteso alla proposta di AO.

PARERE TECNICO ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico

Si recepisce il parere favorevole prot. 40904 del 22/11/2023, cui si rimanda per la lettura integrale (allegato 1).

PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, art. 18 LR 24/2017.

Si dà atto che:

- l'Autorità Competente all'espressione del parere motivato di cui all'art.12 del D.Lgs. n. 152 del 2006 è la Provincia di Modena ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. 24/2017;
- la L.R. 24/2017 consente di fare salve le fasi procedurali e gli adempimenti già svolti, ivi compresi quelli previsti dalla L.R. 20/2000, in quanto compatibili con le disposizioni del D.Lgs. 152/06;
- il Comune di Pavullo nel Frignano, nella sua qualità di Autorità procedente, ha provveduto alla trasmissione della Val.S.A.T./VAS, quale parte integrante della documentazione costituente la proposta di Accordo Operativo.

Con comunicazione acquisita con prot. 37497 del 24/10/2023 il Comune di Pavullo nel Frignano ha comunicato che non sono pervenute osservazioni al piano.

Si dà atto della seduta della STO del CUAV e di altri diversi incontri tecnici tra Provincia e Comune in cui si sono esaminati i contenuti della proposta di Accordo operativo e le integrazioni complessivamente prodotte e della collaborazione instauratasi per il completamento della presente istruttoria ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 156/2006.

Si considera quindi che con riguardo alla VALSAT/VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2016 e dell'articolo 18 della LR 24/2017, ci sono le condizioni per esprimere in sede di CUAV il PARERE MOTIVATO AMBIENTALE previsto dalle vigenti leggi.

Tutto ciò premesso e considerato, si formula la seguente proposta di

PARERE MOTIVATO AMBIENTALE (art. 15 D. Lgs. 152/2006, art. 18 LR 24/2017)

Quanto sopra premesso, con riferimento al documento di VAS-Val.S.A.T dell'Accordo operativo Ambito "ANS2.9" del Comune di Pavullo nel Frignano si ritiene possa ritenersi valutata la coerenza generale della proposta rispetto agli obiettivi della Sostenibilità ambientale.

In particolare, negli elaborati di piano sono descritti ed analizzati i contenuti, gli obiettivi principali dell'Accordo ed il rapporto con altri pertinenti piani, in particolare con la pianificazione sovraordinata.

La documentazione di VAS-Val.S.A.T, analizza gli effetti generali che deriveranno dall'attuazione delle scelte del piano. La documentazione di piano mette altresì in evidenza elementi di criticità in relazione alle sostanziali ipotesi insediative; criticità che, nella generalità dei casi vengono specificate prevedendo, per ognuna, misure di adeguamento e mitigabilità. Considerato che le funzioni di informazione e partecipazione sui contenuti dell'Accordo e sugli impatti ambientali ad esso conseguenti, previste dalla LR 24/2017 e quindi, in questo caso, utili anche agli effetti dell'art. 12 del D. Lgs 152 del 2006, sono state adeguatamente sviluppate nel processo di formazione dell'Accordo, in particolare durante le diverse fasi di deposito e di partecipazione, richiamate in precedenza e nelle premesse al presente provvedimento. Le misure/interventi di mitigazione sono previste, anche ai fini della VAS-Val.S.A.T., negli elaborati che corredano l'Accordo, e tali interventi appaiono coerenti con le criticità rilevate.

Ritenuto che gli impatti ambientali derivanti, nel loro insieme, dalla realizzazione delle previsioni dell'Accordo operativo risultano opportunamente mitigabili e che l'Accordo complessivamente prevede misure di precauzione e di mitigazione al fine di assicurare la sostenibilità ambientale ed infrastrutturale delle previsioni.

Per tutto quanto precede, sulla base del Rapporto Ambientale costituito dalla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.), tenuto conto dei pareri espressi in sede di

CUAV dalle autorità ambientali e dall'autorità procedente nell'ambito dei procedimenti complessivamente svolti nel corso della formazione dell'Accordo operativo si propone di

ESPRIMERE PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CONDIZIONATO

sulla proposta di Accordo Operativo per l'ambito "ANS 2.9" del Comune di Pavullo nel Frignano, assunto con deliberazione di Giunta Municipale n. 76/2023 relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT-VAS) degli strumenti urbanistici, di cui all'art. 18 della LR 24/2017 ed all'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006 nel rispetto dei pareri allegati e delle prescrizioni in essi contenute.

Con le seguenti prescrizioni, alle quali ottemperare previa approvazione dell'Accordo Operativo:

Considerato che l'area oggetto di intervento è classificata dal vigente PTCP come "Area di possibile alimentazione delle sorgenti" trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 12B e dell'Allegato 1.4 delle NTA di PTCP con particolare riferimento sia alla riduzione dell'effetto dell'impermeabilizzazione del suolo, sia all'allontanamento dei potenziali centri di pericolo, relativamente agli interventi effettivamente previsti in fase esecutiva.

In relazione alla previsione di sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, si richiama il rispetto delle disposizioni degli artt. 77 e 13C delle NTA del vigente PTCP, dell'allegato 1.8 delle NTA del vigente PTCP e dell'art. 4.8 comma 12 del vigente PSC, con riferimento al dimensionamento dei sistemi di raccolta di acque meteoriche.

Si richiama il rispetto dell'art. 4.8 comma 7 del vigente PSC in merito al rispetto del principio di invarianza idraulica, in coerenza con quanto espresso da Hera e dalla Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile nei contributi di competenza forniti in CUAV di competenza.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in conformità con l'art. 3.1.4 del vigente RUE, con particolare riferimento alle caratteristiche degli stalli di sosta, delle alberature a corredo ed alla dotazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

La fascia di mitigazione posta a sud del comparto e quella prospiciente la SP 27 dovranno essere opportunamente dimensionate al fine di garantire una effettiva mitigazione degli impatti della viabilità sui fabbricati residenziali previsti sulla SP27 ed al fine di creare un filtro tra il verde pubblico ed il comparto produttivo adiacente.

Al fine di massimizzare i livelli di sicurezza dell'intersezione SP27/Via Sanfi, si suggerisce di prevedere, in fase esecutiva, la realizzazione di un'isola di traffico.

Risulta necessario prevedere un processo di monitoraggio con cadenza annuale e durata pari alla validità del presente accordo operativo al fine di verificare gli effettivi impatti sulla viabilità e sulle ulteriori matrici ambientali correlate (ad es. aria, rumore...) delle attività di cantiere. Nell'ambito di tale monitoraggio dovranno essere quantificati inoltre i volumi di terre in entrata ed in uscita dal comparto in oggetto.

In relazione all'espressione dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, si riportano di seguito le prescrizioni individuate da Arpa e in sede di CUAV.

In relazione ai campi elettromagnetici si prescrive che l'Amministrazione Comunale verifichi che nessun ricettore (luogo a permanenza prolungata di persone superiore alle 4 ore giornaliere) rientri all'interno della DPA della cabina elettrica prevista in progetto. Negli elaborati grafici progettuali è stata infatti indicata una cabina elettrica secondaria la cui DPA è di 5,00 m che non interessa alcun fabbricato: nella progettazione esecutiva dei lavori si tenga conto di questa indicazione.

Relativamente al tema della gestione delle acque reflue domestiche, considerato che l'area in esame si trova nell'agglomerato di Pavullo identificato come "PAV01-Pavullo", si prescrive che tutti gli scarichi di acque reflue siano essere separati da quelli delle acque bianche e vengano convogliati in pubblica fognatura. I sistemi di scarico delle acque reflue e di allontanamento acque bianche andranno realizzati nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento di Fognatura e dovranno possedere le caratteristiche tecniche-costruttive indicate da HERA in qualità di Ente Gestore della Rete Fognaria.

In riferimento alla gestione delle terre e rocce da scavo si prescrive quanto segue.

In fase di realizzazione delle opere, le terre e rocce da scavo derivanti dall'attività di cantiere, qualora vengano riutilizzate all'interno del sito di provenienza per rinterri, rilevati, riempimenti, potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se conformi ai requisiti previsti dall'art. 185 comma 1 lettera c) del D.Lgs.152/06. In particolare, la non contaminazione andrà verificata ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017.

I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Nel caso in cui le terre e rocce da scavo dovessero essere riutilizzate in un sito diverso da quello

di provenienza andrà presentata la Dichiarazione di utilizzo ai sensi dell'art. 21 del medesimo DPR. Si richiede di dare preventiva comunicazione dell'inizio dell'attività di scavo al fine di consentire di espletare l'attività di controllo in materia di terre e rocce da scavo.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, si richiede vengano adottati specifici accorgimenti per limitare le emissioni acustiche e/o la dispersione di polveri e sostanze inquinanti in atmosfera derivanti dalle attività di scavo e movimentazione dei materiali e dai mezzi di cantiere. A tal riguardo si ritiene utile:

- limitare la velocità dei mezzi all'interno dell'area di cantiere;
- effettuare una costante e periodica bagnatura o pulizia delle strade utilizzate, pavimentate e non (wet suppression);
- attuare una pulizia automatica delle ruote dei mezzi dalla polvere con un sistema automatico di irrigazione;
- bagnare periodicamente o coprire con teli (nei periodi di inattività e durante le giornate con vento intenso) i cumuli di materiale polverulento stoccato nelle aree di cantiere; sospendere le attività di movimentazione materiali in caso di venti con velocità elevata;
- utilizzare mezzi di cantiere che rispondano ai limiti di emissione previsti dalle normative vigenti, ossia dotati di sistemi di abbattimento del particolato di cui si prevederà idonea e frequente manutenzione e verifica dell'efficienza, caratterizzati da una ridotta emissione acustica e dotati di marcatura CE;
- spegnere il motore dei mezzi durante le operazioni di carico/scarico. Nel caso comunque dovessero emergere dei disagi per il disturbo prodotto dalla polverosità, si dovrà tempestivamente intervenire con ulteriori misure di mitigazione, atte a eliminare/ridurre tali disagi, tenuto conto della presenza di edifici residenziali a meno di 50 m dall'area di interesse;
- dirigere, ove possibile, il traffico di mezzi pesanti lungo tragitti lontani dai recettori;
- posizionare i macchinari fissi il più lontano possibile dai recettori;
- limitare le attività disturbanti agli orari della giornata indicati nel "Regolamento comunale per la disciplina in deroga delle attività rumorose temporanee".

In riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, per la scelta del verde da impiantare, si suggerisce di tenere in considerazione la diversa capacità delle piante di interagire positivamente sulla qualità dell'aria in conseguenza di processi di rimozione diretti e indiretti. Nel merito si vedano le schede botaniche inserite nel sito di Arpae: (<https://www.arpae.it/temi-ambientali/pollini/schede-botaniche>).

Infine, si suggerisce, di mettere in atto, per quanto possibile, nelle zone di occupazione di aree di pertinenza demaniale, l'adesione volontaria al progetto "Mettiamo radici per il futuro" previsto dalla DGR 1717/2021 punto 12 in tema di piantumazioni arboree per l'incremento del patrimonio verde regionale nelle aree di pedecollina – pianura.

Si rammenta infine che, ai sensi dell'art.18, comma 5, della LR 24/2017, l'atto di approvazione dell'Accordo deve illustrare in un apposito elaborato denominato **"dichiarazione di sintesi"** in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e quali siano le misure adottate in merito al monitoraggio.

Allegato 1 Parere Geologico - sismico prot. 40904 del 22/11/2023

IL DIRIGENTE
DANIELE GAUDIO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

Protocollo n. 42504 del 22/12/2023 17:53:20



Provincia di Modena

Area Tecnica

Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Pianificazione territoriale e difesa del suolo

Telefono 059 209354 - Fax 059 209284

Viale martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2906/2023

Modena, 22/11/2023

Oggetto: COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 LR 24/2017 RELATIVO ALL'AMBITO ANS 2_9 PARTE - LOCALITÀ MONTE DELLA CAMPANA - PARERE IN MERITO ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO

L'analisi della documentazione geologica e sismica è stata sviluppata in riferimento al quadro bibliografico/legislativo di seguito esposto:

- Circo. RER n.1288 del 11/03/1983 *"Indicazioni metodologiche sulle indagini geologiche da produrre per i piani urbanistici"*;
- Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) - Autorità di Bacino Po, approvato con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e ss. mm. e ii.;
- O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. e ii.;
- L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 *"Norme per la riduzione del rischio sismico"* e ss. mm. e ii. (Testo Coordinato LR 6/7/2009 n. 6 *"Governo e riqualificazione solidale del territorio"*);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione del Consiglio della Provincia di Modena n. 46 del 18 marzo 2009 che ha assunto tra le altre anche determinazioni in merito al rischio sismico con la *"Carta delle aree suscettibili di effetti locali"*;
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1661 del 02.11.2009 recante *"Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso"*;
- Deliberazione del Consiglio Provinciale di Modena n. 82 del 18/04/2012 che ha per oggetto: aggiornamento e integrazione della direttiva di cui alla deliberazione di Consiglio Provinciale n. 124 del 11/10/2006, che assume la seguente denominazione *"Direttiva contenente indirizzi e criteri per la ridefinizione delle zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità e delle zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità e per le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 15 e 16 delle norme di attuazione del P.T.C.P."*;
- Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 112/2017 del 02.05.2017 successivamente aggiornata con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2193 del 21.12.2015 - oggetto *"Art. 16 della LR 20/2000 Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 2 maggio 2007, n. 112."*;
- D.M. (infrastrutture e trasporti) 17 gennaio 2018 recante *"Aggiornamento delle Norme tecniche per le*

costruzioni" (G.U. n. 42 del 20 febbraio 2018) in vigore dal 20 marzo 2018;

- Delibera di Giunta regionale n. 1164 del 23/07/2018 - "Aggiornamento della classificazione sismica regionale di prima applicazione dei Comuni dell'Emilia-Romagna";
- Circolare 21 gennaio 2019 n.7 "Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018";
- L.R. N. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio";
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 630 del 29.04.2019 – oggetto "Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)";
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia Romagna n. 476 del 12.04.2021 – "Aggiornamento dell'Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)" di cui alla deliberazione della Giunta regionale 29 aprile 2019, n. 630";
- Deliberazione della Giunta della Regione Emilia Romagna n. 564 del 26.04.2021 – "Integrazione della propria deliberazione n. 476 del 12 aprile 2021 mediante approvazione dell'allegato A, "Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)".

CONSIDERATO CHE il Comune di Pavullo nel Frignano ha realizzato gli studi di Microzonazione sismica di I e II (contributo OPCM 4007/2012) recepito nello strumento urbanistico comunale con Acc. di Progr. Dec. Presidente Provincia n. 29 del 8/8/2014.

DATO ATTO infine che il territorio del Comune di Pavullo nel Frignano, in riferimento all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274 pubblicata sul Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n° 105 del 08/05/2003 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) e alla Delibera di Giunta regionale n. 1164 del 23/07/2018, è attualmente classificato in zona sismica 3 con ag. rif. 0,162.

SI ESPRIME IL SEGUENTE PARERE

La documentazione allegata agli elaborati tecnici dell'Accordo Operativo relativo all'Ambito ANS2_9 Parte in località Monte della Campana in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), assunta agli atti con Protocollo Generale n. 24544 del 05/07/2023 (Fasc. 2906), è costituita, tra le altre, da una relazione geologica e sismica a firma del Dott. Geol. Marco Santi Bortolotti e datata dicembre 2021.

Per la caratterizzazione litostratigrafica, geotecnica e sismica dell'area, il tecnico ha eseguito n°7 indagini penetrometriche dinamiche pesanti (DPH) spinte sino alla profondità massima di 10,00 m dal p.d.c. e arrestatesi, per avvenuto raggiungimento dei limiti strumentali, all'interno del substrato marnoso.

Per la caratterizzazione sismica dell'area sono state eseguite n°2 indagini geofisiche attive con metodologia MASW dalle quali è stato ricostruito il profilo delle velocità delle onde s in profondità ed è stato calcolato il valore di $V_{s,30}$ risultato variabile da 938 m/s a 486 m/s. Sono state inoltre eseguite n°3 indagini sismiche passive HVSR dalle quali è stata misurata la frequenza di risonanza del terreno risultata variabile da 2,41 Hz a 2,94 Hz.

Le indagini eseguite hanno permesso di ricostruire da un punto di vista litologico e geotecnico i terreni del sottosuolo, individuando una sequenza litostratigrafica composta da depositi di copertura argillosi limosi variamente addensati, da mediamente compatti fino a compatti/molto compatti, passanti a quote significativamente variabili oltre i 3,5-6,5 m di profondità, al primo substrato argillitico-marnoso siltoso alterato molto compatto con secondari livelli litoidi arenaceo-calcarei. Le prove evidenziano una certa discontinuità laterale e verticale e per questo motivo il tecnico afferma che "sarà necessario integrare le investigazioni svolte in questa fase preliminare, con un adeguato numero di indagini tese a definire, lotto per lotto, un particolareggiato quadro litostratigrafico e litotecnico."

La falda è stata rilevata nei fori dei sondaggi penetrometrici alla profondità variabili da 3,80 a 8,40 m dal p.d.c.

L'area in esame, secondo la cartografia del PTCP 2009, risulta essere ricompresa all'interno di "aree di possibile alimentazione delle sorgenti" e di conseguenza gli interventi previsti dovranno ottemperare a quanto previsto dall'Art. 12B delle NTA del PTCP vigente.

Per quanto riguarda il rischio da frana, dalle carte di dissesto del PTCP 2009 e secondo quanto riportato nella cartografia geologica regionale "CARG", nell'area in esame non sono presenti aree instabili o potenzialmente instabili, come confermato peraltro dal rilievo eseguito dal tecnico. Il substrato nell'area è costituito dalla Formazione delle marni di Cigarello.

Nelle carte delle aree suscettibili di effetti locali del PTCP 2009 vigente (Tav. 2.2) l'area in esame è ricompresa all'interno di "aree potenzialmente non soggette ad effetti locali" e, ai sensi dell'Art.14, comma 3, punto 9 delle N.T.A., non sono richiesti approfondimenti per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico di II livello nel caso in cui le indagini geofisiche mostrino valori di $V_{s,30}$ minori di 800 m/s.

Il I livello di approfondimento di Microzonazione sismica realizzato del Comune di Pavullo nel Frignano ha ricompreso l'area in esame all'interno delle zone "2001" e "2001" e pertanto all'interno di "Zone stabili" nella tavola delle MOPS.

Il II livello di approfondimento di Microzonazione sismica realizzato del Comune di Pavullo nel Frignano, ha calcolato per tale porzione coefficienti di amplificazione litologici in termini di PGA, FH0,1-0,5 s, FH 0,5-1,0 s e FH 0,5-1,5 s, risultati rispettivamente pari a 1,8, 1,7 e 1,4.

Il tecnico, a partire dal modello geologico e geofisico individuato, ha distinto l'ambito in esame in due zone e, utilizzando le tabelle di riferimento per il secondo livello di approfondimento (DGR 476/2021 e 564/2021) e considerando come area di riferimento l'area dell'Appennino con substrato con velocità maggiori di 800 m/s, ha calcolato i Fattori di Amplificazione richiesti dalla normativa regionale vigente con calcolo in particolare di un FAPGA variabile da 1,5 nella porzione SE a 1,9 nella porzione Nord e NW.

Considerando le due zone distinte individuate, il tecnico ha poi eseguito due specifici studi di risposta sismica locale (RSL) monodimensionali, utilizzando il software denominato Geostro RSL III. Le RSL sono state eseguite a partire dai due specifici modelli litostratigrafici e geofisici individuati utilizzando i segnali di input estratti dal portale Eucentre della Regione Emilia-Romagna, con calcolo in particolare di un FAPGA variabili da 1,15 (MASW2 porzione a SE) a 1,5 (MASW 1 - porzione a Nord e NW).

Sono inoltre state eseguite le verifiche di stabilità pseudostatiche/dinamiche su un tratto di pendio ritenuto significativo nelle condizioni di stato di fatto e stato di progetto, utilizzando il metodo di Bishop. A seguito di tali verifiche il tecnico afferma che *"Le verifiche di stabilità svolte mostrano come il tratto di pendio in esame, sia in condizioni statiche che in condizioni dinamiche (sisma), prima, durante e dopo gli interventi edilizi, risulta verificato positivamente. Si osserva come localmente gli interventi edificatori simulati influiscono inevitabilmente in modo significativo sulla stabilità del pendio. Occorre dire però che, nelle verifiche, a favore di sicurezza i carichi dei fabbricati sono stati collocati superficialmente e inoltre non sono state impostate opere di sostegno/contenimento alle scarpate di scavo. Entrambi questi fattori penalizzano decisamente i valori di Fs in condizioni di progetto. L'ideale progettazione di opere di sostegno unitamente alla corretta scelta della quota di posa delle fondazioni dei fabbricati concorreranno senz'altro a ripristinare le buone condizioni di stabilità naturali. Fondamentale rimane la corretta regimazione delle acque superficiali ed il loro opportuno smaltimento, evitando così qualsiasi dispersione liquida nei terreni che ne possa nel tempo deteriorare le caratteristiche meccanico-resistive."*

Le analisi e le considerazioni contenute nella relazione presentata documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica allegata all'Accordo Operativo relativo all'Ambito ANS2_9 Parte in località Monte della Campana in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), è assentibile.

Nella fase di progettazione esecutiva dovranno essere compiutamente attese le prescrizioni riportate nella relazione geologica e sismica analizzata, realizzando di conseguenza tutti gli approfondimenti geognostici e geofisici richiesti ed eseguendo le conseguenti verifiche di stabilità sui singoli lotti atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione esaminata.

Il funzionario delegato
ROBERTO SALONI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



Provincia di Modena

Area Tecnica

Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti

Programmazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284

Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@carf.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2906/2023

Modena, 30/11/2023

Oggetto: COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO: ACCORDO OPERATIVO ART. 38 LR 24/2017 "ANS 2.9" VERBALE DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV) DELLA PROVINCIA DI MODENA SEDUTA DEL 22/11/2023.

Il giorno 22/11/2023, alle ore 14,00, presso gli uffici della Provincia di Modena, Viale J. Barozzi 34, convocato dal Rappresentante Unico della Provincia con comunicazione prot. 35783 del 24/10/2023, si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Modena, ai sensi dell'art. 38 e dell'art. 47 della LR 24/2017, per l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione e l'espressione, da parte dell'ente competente Provincia, del parere di sostenibilità ambientale e territoriale in merito alla proposta di Accordo Operativo di cui in oggetto.

Si richiamano innanzitutto i contenuti della LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" articoli 38 e 47 e del successivo atto di coordinamento tecnico DGR 954/2018.

Si richiamano quindi:

- La Delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 03/09/2018 - LEGGE REGIONALE 24/2017 ART. 47. ISTITUZIONE DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV) DELLA PROVINCIA DI MODENA E DESIGNAZIONE DEL RAPPRESENTANTE DELLA PROVINCIA DI MODENA NEL COMITATO URBANISTICO REGIONALE (CUR).
- L'Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 184 del 30/11/2018 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL RUOLO DI AUTORITA' COMPETENTE DI CUI ALL'ARTICOLO 19 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 ANCHE IN RELAZIONE AI COMPITI DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV) DI CUI ALL'ARTICOLO 8 COMMA 6 LETTERA D) ALLEGATO 1 ALLA D.G.R. N. 954/2018 - ALTRE DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE ATTIVITA' CONNESSE AI PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE-APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 -.
- L'Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 78 del 27/12/2018 - COSTITUZIONE DELLA STRUTTURA TECNICA OPERATIVA A SUPPORTO DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DI CUI ALLA L.R. N. 24/2017, ARTICOLO 47, COMMA 2, LETTERA I) E ADEMPIMENTI ORGANIZZATIVI PER LA TRASPARENZA DI CUI ALLA D.G.R. N. 954 DEL 25.06.2018 DELLE ATTIVITA' DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA.

Sono presenti:

- Provincia di Modena - in veste di Presidente del CUAV - il supplente Ing. Daniele Gaudio giusta DCP 75/2018, Atto del Presidente 200/2023.

Protocollo n. 42567 del 00/12/2023 17:53:50

- ❏ Regione Emilia Romagna - In rappresentanza della Giunta Regionale – Ing. Marcello Capucci giusta comunicazione del Direttore generale cura del territorio e dell'ambiente della Regione Emilia Romagna (DGR n. 20368/2023)
- ❏ Comune di Pavullo nel Frignano - Sindaco – Davide Venturelli

Sono inoltre presenti:

- ❏ Regione Emilia Romagna, Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica - Ing. Francesca Morana
- ❏ Provincia di Modena – Denis Bertoni, Maria Giulia Messori, Jacopo Villa
- ❏ Comune di Pavullo nel Frignano – Arch. Barbara Maran, Ing. Selena Camatti, Scannapiego Luigi
- ❏ ARPAE – Dr.ssa Meri Scaringi
- ❏ HERA – p.i. Vincenzo Gualtieri
- ❏ Regione Emilia Romagna – - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena – Ing. Francesca Lugli, Ing. Anna Guidetti

In relazione all'ACCORDO OPERATIVO RELATIVO ALL'AMBITO "ANS2.9" presentato dal Comune di Pavullo nel Frignano ai sensi degli articoli 4 comma 2 e 38 comma 9 della LR n. 24/2017, acquisito in prima istanza con prot. n.24544 del 05/07/2023, successivamente integrato a seguito della seduta di Struttura Tecnica Operativa (STO) del 09/08/2023 e ritrasmesso in versione controdedotta con prot. n. 37497 del 24/10/2023.

Richiamati gli aspetti amministrativi e tecnici dettagliati nel Verbale della STO del 09/08/2023, acquisita agli atti con prot. n. 29588 del 16/08/2023, ed a cui si rimanda per la lettura integrale.

Il Presidente del CUAV apre la riunione ed illustra le finalità generali del CUAV e dell'Incontro. L'obiettivo è l'analisi dell'Accordo per formare il parere motivato del CUAV ed il parere motivato VAS, al fine di consentire al Comune la sottoscrizione del presente Accordo entro i termini del periodo transitorio della L.R.24/2017.

Il rappresentante del **Comune di Pavullo nel Frignano** illustra brevemente i contenuti dell'Accordo come modificati a seguito delle integrazioni presentate dai proponenti ad esito della seduta di STO richiamata in premessa.

Prende la parola il **rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna** che rileva incoerenze tra il cronoprogramma ed alcuni articoli del testo convenzionale. Sottolinea che il termine per il completamento delle opere pubbliche e private deve essere pari a 5 anni, come concordato nella seduta di STO e pertanto tutti gli elaborati dovranno essere portati a coerenza con tale tempistica.

Precisa che il testo dell'Accordo e quello della Convenzione possono essere distinti, tuttavia andranno entrambi stipulati contestualmente. Precisa, inoltre, la necessità di allineare entrambi i testi relativamente agli obblighi in capo ad eventuali subentranti, che dovranno farsi carico di tutti gli obblighi convenzionali attualmente in capo agli attuatori.

Ricorda che per quanto riguarda le obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, occorre aggiornare i riferimenti normativi al nuovo codice dei contratti.

Conferma quanto già sollevato in sede di STO circa la necessità che il Sig. Emilio Cantoni, in quanto proprietario ed attuatore firmi in solido con gli altri due attuatori. Ritiene inoltre opportuno che la Delibera di Consiglio di autorizzazione alla stipula, si esprima anche in merito alla riproposizione dell'Accordo con diversa persona giuridica proponente, ovvero il signor Emilio Cantoni in luogo della società La Soridente Srl, in difformità da quanto risulta agli atti del Comune in tutto il procedimento di formazione dell'accordo fino alla DGC numero 126 del 12/10/2023.

Il Presidente del CUAV, prende atto e concorda con i rilievi espressi dalla Regione Emilia Romagna. In relazione alla previsione, contenuta all'interno della convenzione, di realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci ed al rilascio dell'agibilità degli edifici messa in relazione al completamento del corrispondente stralcio delle medesime, evidenzia che le stesse dovranno essere realizzate in un'unica soluzione e con tempi certi e definiti, coerentemente con il cronoprogramma presentato. Evidenzia inoltre che l'agibilità dei fabbricati è subordinata al completamento di tutte le opere di urbanizzazione.

Precisa la necessità di procedere ad un generale coordinamento degli elaborati al fine di renderli coerenti tra loro, correggendo alcuni refusi. Si citano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Durata dell'accordo, le cui attività devono essere completate entro 5 anni dalla data di sottoscrizione, pena la decadenza.
- Numero dei piani fuori terra, che devono essere limitati a 3.

L'attuale accesso alla strada provinciale con i previsti lotti A, B, C, D risulta privato e diventerà una intersezione a seguito dell'approvazione dell'Accordo, in quanto ne è prevista la cessione al Comune. Ricorda che, prima del rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione, andrà acquisito il parere del competente Servizio Provinciale. Rammenta inoltre che in tale sede occorrerà predisporre un elaborato quotato di dettaglio relativo all'intersezione con individuazione della segnaletica orizzontale e verticale e dei raggi di curvatura.

Interviene la rappresentante dell'**Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Ufficio Territoriale di Modena**, la quale precisa di non aver ravvisato competenze dirette dell'Agenzia, in quanto l'intervento non interessa corsi d'acqua gestiti dall'ente rappresentato e gli scarichi del comparto non hanno interferenze dirette con corsi d'acqua di competenza essendo previsti in pubblica fognatura sia per le acque nere sia per le acque bianche meteoriche. Sottolinea tuttavia che, poiché le acque scaricate dal nuovo comparto verranno convogliate tramite la pubblica fognatura nel tratto urbano del torrente Cogorno, combinato ed anch'esso assimilabile a rete fognaria e peraltro oggetto di percorsi finalizzati a migliorarne le condizioni di officiosità che vedono coinvolti Comune, Aterisir, Gestore del S.I.I. Hera e l'Agenzia, occorre prestare la massima attenzione affinché tutti gli apporti in ingresso al tratto combinato del torrente Cogorno avvengano nel rigoroso rispetto del principio di invarianza idraulica. Pur non entrando nel dettaglio dei contenuti della Relazione Idraulica e lasciando ad Hera le valutazioni specifiche di competenza, trattandosi di recapiti in pubblica fognatura, dalla disamina degli elaborati vengono tuttavia evidenziate perplessità rispetto alla trattazione della tematica dell'invarianza idraulica, in quanto i volumi di laminazione previsti appaiono sottodimensionati ed inoltre erroneamente ottenuti mediante vasche finalizzate all'accumulo delle acque meteoriche ai fini del loro riutilizzo per usi irrigui; non vi sono inoltre elementi relativi alla previsione e al dimensionamento di manufatti o altri dispositivi aventi la funzione di "bocca tarata" in uscita dai sistemi di laminazione, che consentirebbero la limitazione delle portate scaricate entro valori compatibili con la situazione ante-operam e quindi in regime di invarianza idraulica.

Interviene il rappresentante del gestore del S.I.I. (Hera spa), conferma il parere favorevole condizionato precedentemente espresso in sede di STO. Concorde con l'Agenzia per la Sicurezza Territoriale della Regione Emilia Romagna circa la verifica del dimensionamento delle vasche di laminazione, in quanto dagli approfondimenti effettuati i volumi da laminare risultano maggiori rispetto a quanto previsto in progetto. Tale verifica verrà effettuata congiuntamente ai progettisti in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda i restanti servizi di competenza conferma quanto già espresso in sede di STO.

Interviene la rappresentante di Arpa, precisando quanto segue.

In relazione ai campi elettromagnetici si prescrive che l'Amministrazione Comunale verifichi che nessun ricettore (luogo a permanenza prolungata di persone superiore alle 4 ore giornaliere) rientri all'interno della DPA della cabina elettrica prevista in progetto. Negli elaborati grafici progettuali è stata infatti indicata una cabina elettrica secondaria la cui DPA è di 5,00 m che non interessa alcun fabbricato: nella progettazione esecutiva dei lavori si tenga conto di questa indicazione.

Relativamente al tema della gestione delle acque reflue domestiche, considerato che l'area in esame si trova nell'agglomerato di Pavullo identificato come "PAV01-Pavullo", si prescrive che tutti gli scarichi di acque reflue siano separati da quelli delle acque bianche e vengano convogliati in pubblica fognatura. I sistemi di scarico delle acque reflue e di allontanamento

delle acque bianche andranno realizzati nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento di Fognatura e dovranno possedere le caratteristiche tecniche-costruttive indicate da HERA in qualità di Ente Gestore della Rete Fognaria.

In riferimento alla gestione delle terre e rocce da scavo si prescrive che in fase di realizzazione delle opere, le terre e rocce da scavo derivanti dall'attività di cantiere, qualora vengano riutilizzate all'interno del sito di provenienza per riinterri, rilevati, riempimenti, potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se conformi ai requisiti previsti dall'art. 185 comma 1 lettera c) del D.Lgs.152/06. In particolare, la non contaminazione andrà verificata ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017. I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005. Nel caso in cui le terre e rocce da scavo dovessero essere riutilizzate in un sito diverso da quello di provenienza andrà presentata la Dichiarazione di utilizzo ai sensi dell'art. 21 del medesimo DPR. Si richiede di dare preventiva comunicazione dell'inizio dell'attività di scavo al fine di consentire di espletare l'attività di controllo in materia di terre e rocce da scavo.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, si richiede vengano adottati specifici accorgimenti per limitare le emissioni acustiche e/o la dispersione di polveri e sostanze inquinanti in atmosfera derivanti dalle attività di scavo e movimentazione dei materiali e dai mezzi di cantiere. A tal riguardo si ritiene utile:

- limitare la velocità dei mezzi all'interno dell'area di cantiere;
- effettuare una costante e periodica bagnatura o pulizia delle strade utilizzate, pavimentate e non (wet suppression);
- attuare una pulizia automatica delle ruote dei mezzi dalla polvere con un sistema automatico di irrigazione;
- bagnare periodicamente o coprire con teli (nei periodi di inattività e durante le giornate con vento intenso) i cumuli di materiale polverulento stoccato nelle aree di cantiere; sospendere le attività di movimentazione materiali in caso di venti con velocità elevata;
- utilizzare mezzi di cantiere che rispondano ai limiti di emissione previsti dalle normative vigenti, ossia dotati di sistemi di abbattimento del particolato di cui si prevederà idonea e frequente manutenzione e verifica dell'efficienza, caratterizzati da una ridotta emissione acustica e dotati di marcatura CE;
- spegnere il motore dei mezzi durante le operazioni di carico/scarico. Nel caso comunque dovessero emergere dei disagi per il disturbo prodotto dalla polverosità, si dovrà tempestivamente intervenire con ulteriori misure di mitigazione, atte a eliminare/ridurre tali disagi, tenuto conto della presenza di edifici residenziali a meno di 50 m dall'area di interesse;
- dirigere, ove possibile, il traffico di mezzi pesanti lungo tragitti lontani dai recettori;
- posizionare i macchinari fissi il più lontano possibile dai recettori.

In riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, per la scelta del verde da impiantare, si suggerisce di tenere in considerazione la diversa capacità delle piante di interagire positivamente sulla qualità dell'aria in conseguenza di processi di rimozione diretti e indiretti. Nel merito si vedano le schede botaniche inserite nel sito di Arpa: (<https://www.arpae.it/it/temi ambientali/pollini/schede-botaniche>).

Infine, si suggerisce, di mettere in atto, per quanto possibile, nelle zone di occupazione di aree di pertinenza demaniale, l'adesione volontaria al progetto *"Mettiamo radici per il futuro"* previsto dalla DGR 1717/2021 punto 12 in tema di piantumazioni arboree per l'incremento del patrimonio verde regionale nelle aree di pedecollina – pianura.

Visto il dibattito intercorso prende la parola il **Presidente del CUAV** della Provincia di Modena, quale Ente competente all'espressione della VALSAT/VAS di cui all'art. 18 e art. 19 L.R. 24/2017 e D. Lgs. 152/2006, sentiti i pareri degli Enti sopra richiamati, esprime parere ambientale favorevole con prescrizioni (che sarà allegato al parere motivato CUAV). Il Presidente del CUAV esprime altresì il **PARERE TECNICO** favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 - Riduzione del rischio sismico (Allegato al parere VAS). Infine il Presidente del CUAV esprime **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO** all'approvazione dell'Accordo Operativo in oggetto con le prescrizioni sopra richiamate.

Il rappresentante unico della **Regione Emilia-Romagna** esprime **PARERE FAVOREVOLE** all'approvazione dell'Accordo Operativo in oggetto con le prescrizioni sopra richiamate.

Il rappresentante del **Comune di Pavullo nel Frignano** esprime **PARERE FAVOREVOLE** all'approvazione dell'Accordo Operativo in oggetto.

Visto il dibattito intercorso il **Presidente del CUAV** prende la parola per dichiarare conclusa la seduta e dichiara che provvederà a inviare il verbale agli enti partecipanti per la verifica preliminare dei contenuti espressi, per poi procedere alla sottoscrizione del verbale.

In Modena il 22/11/2023

Il Presidente del CUAV della Provincia di Modena

IL DIRIGENTE
DANIELE GAUDIO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



Provincia di Modena

Area Tecnica

Programmazione urbanistica, Scolastica e Trasporti
Pianificazione urbanistica

Telefono 059 209 342 Fax 059 209 284

Viale Martiri della Libertà 34, 41121 MODENA - C.F. e P.I. 01375710363

Centralino 059 209 111 - www.provincia.modena.it - provinciadimodena@cert.provincia.modena.it

Classifica 07-04-05 fasc. 2906/2023

Modena, 16/08/2023

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio

Servizio Urbanistica Edilizia - U.O. Urbanistica

c.a. Ing. Selena Camatti

COMUNE.PAVULLO@CERT.COMUNE.PAVULLO-NEL-FRIGNANO.MO.IT

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E

URBANISTICA, DEI TRASPORTI E DEL

PAESAGGIO

c.a. Ing. Barbara Neroszi

Ing. Francesca Morana

urbapae@regione.emilia-romagna.it

AGENZIA PROTEZIONE CIVILE EMILIA

ROMAGNA

c.a. Ing. Francesca Lugli

stpc.modena@postacert.regione.emilia-romagna.it

AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE,

L'AMBIENTE E L'ENERGIA DELL'EMILIA

ROMAGNA

SEZIONE PROVINCIALE DI MODENA - SERVIZIO

TERRITORIALE

c.a. Dr.ssa Meri Scaringi

aocomo@cert.arpa.emr.it

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI

MODENA

c.a. Dr. Marco Attino

AUSLMO@PEC.AUSL.MO.IT

HERA SPA

c.a. Dr. Vincenzo Gualtieri

HERASPASERVIZIOTECNICOCIENTI@PEC.GRU

PPOHERA.IT

MINISTERO DELLA CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI

E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA

DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA,

REGGIO EMILIA E FERRARA

SABAP-BO@PEC.CULTURA.GOV.IT

UNIONE DEI COMUNI DEL FRIGNANO
SPORTELLO UNICO DELL'UNIONE DEI COMUNI
DEL FRIGNANO
pec@cert.unionefrignano.mo.it

**Oggetto: COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO. ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38
LR 24/2017 RELATIVO ALL'AMBITO ANS 2_9 PARTE, - LOCALITÀ MONTE DELLA
CAMPANA. TRASMISSIONE VERBALE STRUTTURA TECNICA OPERATIVA.**

Ai sensi degli artt. 38 e 47 della L.R.24/2017, con la presente si trasmette il verbale della seduta di Struttura
Tecnica Operativa tenutasi in data 09/08/2023, per gli adempimenti di competenza.

Cordiali saluti,

Il funzionario delegato
MARIA GIULIA MESSORI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Protocollo n. **22508** del **06/08/2023 17:59:50**

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 LR 24/2017 RELATIVO ALL'AMBITO ANS 2_9 PARTE, - località Monte della Campana COMUNE di PAVULLO NEL FRIGNANO

VERBALE del 09 agosto 2023

In data 09 agosto 2023 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa a supporto del CUAV della Provincia di Modena di cui alla LR 24/2017, costituita con atto dirigenziale n. 78 del 27/12/2018, per l'esame istruttorio dell'ACCORDO OPERATIVO art. 4 e art. 38 LR 24/2017 relativo all'ambito ANS 2_9 parte - località Monte della Campana, in Comune di Pavullo nel Frignano.

Unitamente alla convocazione della Struttura Tecnica Operativa, con prot. n. 26495 del 19/07/2023 sono stati messi a disposizione della stessa gli elaborati, scaricabili attraverso il seguente indirizzo:

<https://www.comune.pavullo-nel-frignano.mo.it/amm-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/fase-transitoria-art-4-l-r-24-2017/accordi-operativi-a-o-al-sensi-dellart-38-della-l-r-24-2017/accordo-operativo-parte-ambito-ans-2-9/>

Alla riunione sono stati invitati i seguenti Enti:

- COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
- 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
- AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI MODENA
- HERA spa - INRETE spa
- MINISTERO DELLA CULTURA - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
- UNIONE DEI COMUNI DEL FRIGNANO
- AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE

La riunione ha inizio alle ore 10:00 in videoconferenza all'indirizzo Zoom comunicato contestualmente alla convocazione.

Presiede il Responsabile della Struttura Tecnica Operativa Ing. Daniele Gaudio.

Sono presenti:

PROVINCIA DI MODENA:

- Daniele Gaudio
- Maria Giulia Messori
- Roberto Saloni
- Eleonora Togni Clementoni

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO:

- Selena Camatti
- Maddalena Chierici
- Francesco Manelli
- Diego Pellattiero

REGIONE EMILIA-ROMAGNA - SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO - AREA DI LAVORO TERRITORIO, CITTÀ E PAESAGGIO:

- Barbara Nerozzi
- Francesca Morana

AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE, L'AMBIENTE E L'ENERGIA DELL'EMILIA ROMAGNA:

- Meri Scaringi

HERA spa – INRETE spa:

- Vincenzo Gualtieri

La seduta anticipatoria dei tempi procedurali è convocata in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del periodo transitorio (L.R. n. 24/2017, art. 4, comma 5).

Si apre il dibattito.

Si apre la discussione.

PROVINCIA DI MODENA

La Provincia di Modena apre la riunione ed illustra le finalità generali della STO e dell'incontro. L'obiettivo è l'analisi dell'Accordo per formare in tempi utili l'istruttoria preliminare dell'AO da sottoporre alla successiva seduta del Comitato Urbanistico di Area Vasta, avendone affrontato le eventuali problematiche.

COMUNE di PAVULLO NEL FRIGNANO

Illustra brevemente i contenuti dell'Accordo Operativo (AO) come presentati negli elaborati progettuali trasmessi, precisando che si tratta dell'attuazione di una porzione del più ampio ambito ANS 2_9 (in quanto la proposta n. 30, facente parte dell'Ambito stesso, ha formalmente rinunciato). Si tratta di un nuovo intervento di sviluppo residenziale adiacente ad una lottizzazione già attuata e presa in carico dal Comune di Pavullo negli anni '90.

Alla proprietà dei terreni compresi nell'ANS 2_9 si è affiancata, già nella Manifestazione di Interesse del 2018 la società Sorridente srl., la quale a fronte della localizzazione di capacità edificatoria pari a 1800 mq di SC all'interno del presente ambito ANS 2_9, si impegna a cedere gratuitamente al Comune l'area boscata identificata catastalmente al F.66 M.189 pari a circa 2000 mq di ST, in prossimità del Palazzo Ducale, dando così attuazione agli impegni contenuti nell'Accordo con privati sottoscritto nel maggio 2011 ai sensi dell'articolo 18 della LR 20/2000.

L'area di intervento si colloca nella zona Sud-Est del centro abitato, in località Monte della Campana, a valle della strada provinciale per Verica (S.P. 27). Complessivamente si prevedono 4.919 mq. di Superficie Complessiva, compresi 520 mq. di SC destinati ad ERS.

Anticipa che i proponenti hanno informalmente proposto alcune modifiche non sostanziali agli elaborati di Progetto Urbano al fine di individuare i lotti nei quali fare atterrare la capacità edificatoria della società Sorridente, non esplicitati negli elaborati originali.

Il nuovo progetto prevede di accorpare la suddetta capacità edificatoria nei lotti 8, 9 e 10, eliminando la previsione della nuova viabilità pubblica a sud e prevedendo un nuovo accesso al lotto ERS ed al parco pubblico mediante modifica della strada vicinale esistente.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Considerato che gli impegni a carico della società Sorridente S.r.l. derivano da un Accordo ex art.18 LR 20/2000 sottoscritto a maggio 2011, successivo all'approvazione del PSC, non avendo riscontrato all'interno degli elaborati di PSC menzione dello stesso, chiede in quale strumento urbanistico siano stati recepiti il suddetto Accordo ed i suddetti impegni, stante il fatto che gli Accordi ex art.18 LR 20/2000 costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono che ne conferma le previsioni.

Trattandosi di un Accordo Operativo presentato durante la fase transitoria, in base a quanto stabilito dall'Art. 4 della LR 24/2017, pur condividendo l'interesse pubblico posto a base della proposta, occorre ricondurre i contenuti agli strumenti urbanistici vigenti garantendone la piena conformità oltre all'immediata attuabilità degli interventi.

Il testo dell'accordo operativo presentato in STO differisce da quello trasmesso formalmente, poiché prevede la Società Sorridente S.r.l. come ulteriore firmatario, distinguendone tuttavia gli obblighi rispetto a quelli degli altri attuatori, attribuendole esclusivamente gli oneri derivanti

dall'Accordo ex art. 18. E' sicuramente necessario che la Società Sorridente S.r.l., essendo portatrice del principale interesse pubblico collegato alla proposta di Accordo, ne sia firmatario ma va valutata anche la fattibilità dell'intervento rispetto agli eventuali impegni in solido sulle urbanizzazioni trattandosi anche di proprietario di un lotto e costruttore

Dovendo essere garantita l'attuazione, occorre dimostrare la sostenibilità economica dell'intervento, e pertanto è necessario, ai sensi dell'art. 38 comma 3 lettera c) della LR 24/2017, che la Relazione Economico Finanziaria dimostri l'effettiva disponibilità di risorse finanziarie dei proponenti, necessarie per la completa attuazione del programma di interventi allegandovi le certificazioni camerali e altre idonee documentazioni per la verifica non potendosi limitare a dichiarare gli importi previsti e i ricavi derivanti dalla vendita dei lotti/fabbricati in quanto in contrasto con il principio dell'immediata attuazione. Anche all'interno della Relazione Economico Finanziaria dovrà essere chiaro il ruolo della società Soridente S.r.l. e dei vari soggetti attuatori.

Occorre sviluppare il cronoprogramma e inserirlo nel testo convenzionale. In particolare, ai sensi dell'art. 38 c. 3 lett. b) il cronoprogramma deve determinare i tempi di tutte le opere, pubbliche e private, previste dall'AO, delle relative fasi e degli eventuali stralci funzionali, programmando più puntualmente i termini temporali relativi alle fasi di realizzazione e cessione delle opere pubbliche. E ai sensi dell'art. 4 comma 5 "La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e per l'esecuzione dell'intero programma di interventi, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione.

La tempistica attualmente prevista pari a 7 anni + 2 (per proroghe della realizzazione delle opere di urbanizzazione – si veda il testo dell'Accordo) non risulta coerente con quanto richiesto dalla legge e dovrà quindi essere rapportata alla complessità dell'intervento.

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

Precisa che, contestualmente alla modifica del progetto è stata predisposta una nuova bozza di testo convenzionale che prevede tre soggetti firmatari e due capi distinti recanti obblighi differenti come di seguito riportato:

CAPO 1) disciplina degli obblighi, impegni, tempi e modalità di attuazione dei soggetti attuatori (AREA srl e Immobiliare La Loggia);

CAPO 2) disciplina della cessione dell'area posta nei pressi del Parco Ducale e contestuale individuazione del lotto sul quale atterra la capacità edificatoria pari a 1500 mq (in quanto la società Soridente rinuncia a quota parte della propria capacità edificatoria) ceduta dai proprietari ovvero soggetti attuatori alla società in parola, che diventerà proprietaria del suddetto lotto.

In relazione alla conformità col vigente PSC chiarisce che la delibera di approvazione del PSC, n.09/2011, approvava anche l'Accordo ex art.18 coi privati e che gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione dello stesso sono stati recepiti nello strumento urbanistico vigente (RUE) nell'ambito del RUE, all'ex articolo 4.2.3 ora articolo C.3.2.3 "AUC_1.5 n.10".

PROVINCIA DI MODENA

In relazione alle tutele del vigente PTCP, così come riportate all'interno del PSC, segnala che l'area oggetto di intervento risulta oggetto di tutela ai sensi degli artt.39 e 12B:

Art. 39 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale

Art.12B Area di possibile alimentazione delle sorgenti.

In relazione alla Zona di particolare interesse paesaggistico dichiara che il PTCP ammette quote di edificazione in espansione purché collocate in adiacenza all'abitato; tale condizione risulta verificata nella presente proposta di AO, tuttavia, considerata anche la morfologia dell'area ritiene necessario integrare gli elaborati con fotoinserimenti realistici del Progetto Urbano, al fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche paesaggistiche dell'area.

Tali elaborati risultano necessari altresì per verificare la qualità urbana ed edilizia del progetto. Si riscontrano, infatti, più volte riferimenti alle tipologie edilizie per le quali si prevede "utilizzo dei materiali della tradizione e che saranno adeguate al contesto". In nessun elaborato vengono tuttavia individuati tali aspetti. Tra l'altro, all'art. 13 delle NTA viene indicato che i progetti dei

fabbricati dovranno basarsi su "regole di coordinamento progettuale", non meglio specificate.

Sempre in considerazione all'acclività dell'area, si chiede di indicare le pendenze esatte e di produrre elaborati (pianche e sezioni) con quote altimetriche. Occorre, inoltre, verificare il rispetto del DM 236/1989 e del DPR 503/1996 in riferimento all'assenza di barriere architettoniche nel percorso ciclo-pedonale e nelle aree destinate a verde pubblico.

In relazione a tali aspetti, non risultano chiari dalle planimetrie gli sterri e riporti effettuati; occorre provvedere alla redazione di una sezione longitudinale e di sezioni trasversali in corrispondenza dei lotti 7 - 8 - 9 - 10 riportando sbanchi, riporti ed eventuali opere di sostegno, verificando la fattibilità degli interventi ed eseguendo le necessarie verifiche di stabilità. Si chiede che dalle sezioni risulti evidente anche l'isoquota del vincolo aereoportuale.

In relazione alla tutela dell'area di rispetto delle sorgenti occorrerà rispettare le disposizioni del vigente PTCP con particolare riferimento all'allontanamento dei centri di pericolo (art.12B e Allegato 1.4).

In relazione alla conformità con il vigente PSC:

- Quota ERS: si prende atto del fatto che la quota di capacità edificatoria afferente alla società La Sorridente non genera ERS in quanto derivante dal trasferimento di capacità edificatoria da un lotto ubicato all'interno del territorio urbanizzato. Tuttavia, occorre verificare che i paramenti di verde e di parcheggi pubblici risultino coerenti con il PSC.
- Verde pubblico: si riscontra una generale scarsa fruibilità di entrambi i lotti destinati a verde pubblico e si ritiene necessaria una revisione del progetto urbano al fine di rendere il verde una dotazione realmente fruibile e non una mera barriera tra l'edificato a destinazione residenziale e quello a destinazione produttiva. Inoltre, risulta necessario escludere dal computo del verde pubblico le quote afferenti ad aiuole, ad aree ricadenti all'interno di fasce di pertinenza stradale o di aree di rispetto della cabina elettrica (in coerenza con l'art. 4.3 del PSC).
- Fascia verde di mitigazione: viene indicata una fascia di mitigazione lungo la via Verica di larghezza pari a 2 m. Si richiama il rispetto del DPR 495/1992 con riferimento alle distanze tra le piantumazioni ed il confine stradale.
- Aspetti energetici: l'art. 4.8 del PSC che prevede che "in sede di PUA deve essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione)", si chiede di produrre tale studio.

In relazione alla bozza di Convenzione si segnalano una serie di refusi da correggere nella versione finale come da proposta anticipata dal Comune di Pavullo nel Frignano, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- Approvazione dell'AO in giunta;
- Alienazione delle aree: tale aspetto non pare coerente con l'ottica di immediata attuazione dell'accordo;
- Stralci funzionali per le opere di urbanizzazione. L'entità di tali stralci non è stata specificata in nessun elaborato, né tantomeno nel cronoprogramma;
- Modifiche alle opere di urbanizzazione: viene indicato che sono possibili modifiche per variazioni di PSC-POC, non più ammesse;
- Varianti all'AO: non sono ammesse.

Si concorda con la Regione che la tempistica prevista pari a 7 anni non è coerente con la finalità di immediata attuabilità dell'intervento.

Si ritiene che le NTA debbano essere riformulate in una veste maggiormente prescrittiva.

Si segnalano inoltre una serie di refusi da correggere, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

Destinazioni: viene indicato che oltre alla residenza sono ammessi anche "studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico". Ciò non è coerente con la tabella riportata all'art. 4 e nella relazione generale, dove l'unica destinazione

prevista è la residenza. Si ritiene necessario portare univocamente a coerenza gli elaborati, anche in considerazione degli impatti ambientali valutati nella Valsat.

Approvvigionamento energetico: viene fatto riferimento unicamente all'art. 83 del PTCP, ma si ritiene necessario considerare anche norme più recenti e restrittive (D.lgs 199/2021 e DGR 1548/2020);

Dimensionamento aree di cessione per opere di urbanizzazione: si ritiene opportuno stralciare la possibilità di consentire differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici.

Varianti all'Accordo Operativo: all'art. 7 dell'AO vengono indicati possibili casi di variante all'accordo operativo, tra cui modifiche al numero di unità immobiliari, trasferimenti di SC ed SF tra i lotti, modifiche alle opere di urbanizzazione. Il procedimento dell'AO non ammette varianti e l'aumento delle unità immobiliari comporta un aumento di carico urbanistico non valutato nel Rapporto Ambientale. Si chiede, pertanto, lo stralcio di tale opportunità.

In relazione al Rapporto Ambientale, in linea generale, ritiene che la VAS risulti carente di valutazioni quantitative degli impatti, dell'individuazione delle azioni di mitigazione e compensazione, nonché degli indicatori relativi alla fase di monitoraggio, pertanto si rende necessaria una generale revisione dell'elaborato.

Inoltre:

Laminazione/Invarianza idraulica: non essendo stata presentata una Relazione Idraulica, non si trova riscontro dell'applicazione del principio di invarianza, né tantomeno viene prevista la realizzazione di sistemi per la laminazione delle portate. Ciò si pone in contrasto con l'articolo 4.8 del PSC e con la situazione di sofferenza nella quale versa il principale collettore fognario di acque miste di Pavullo nel Frignano (Torrente Cogorno tombato). Ancorché la presente proposta ponga in attuazione solo una porzione del più ampio ANS2_9, si ritiene che la stessa non possa essere peggiorativa della situazione ante operam. Si chiede, pertanto, di integrare la documentazione presentata con uno studio idraulico, come peraltro disposto dal PSC.

Collettore fognario: nel PSC l'ambito risulta condizionato alla contestuale o preventiva risoluzione della criticità del collettore fognario centrale di Pavullo. Tale aspetto deve essere approfondito individuando idonee soluzioni al fine di non peggiorare la situazione in essere e di non porsi in contrasto col vigente PSC.

Matrice idrica: è stato indicato che verrà favorito il deflusso delle acque meteoriche di scolo dalla viabilità-parcheggi pubblici verso le aree permeabili ad esse adiacenti. Tale aspetto, per i parcheggi pubblici non risulta conforme all'art. 3.1.4 del RUE. Si rende comunque necessario quantificare le quote di permeabilità. Occorre indicare, altresì, il quantitativo di acque per cui si prevede l'accumulo per riutilizzo della risorsa per usi non pregiati ed il quantitativo da scaricare in pubblica fognatura.

Verde pubblico: considerato che la scheda del PSC riporta la necessità di realizzare una "adeguata fascia di verde attrezzata di mitigazione", si ritiene che tale prescrizione non possa essere assolta tramite la localizzazione di verde pubblico attrezzato ai margini dell'edificato, che si troverebbe ad avere funzioni di mitigazione.

Sbancamenti e movimento terra: non sono stati considerati i volumi di terra di sterro e di riporto interessati, né tantomeno l'impatto di tali opere nella fase di cantiere sulle varie matrici ambientali interessate (traffico, rumore, polveri etc).

Matrice "elettromagnetismo": si è ipotizzata l'eventuale collocazione di una nuova cabina secondaria fronte strada lungo via Santi. Tale cabina è rappresentata negli elaborati del progetto urbano, occorre considerare eventuali distanze di prima approssimazione nell'ambito della Valsat.

Matrice acustica: come prescritto dalla scheda di PSC è stata redatta una Relazione di Clima Acustico, dalla quale risulta che il rispetto dei limiti della classe di appartenenza è garantito ad una distanza di 20 m dal bordo stradale; tuttavia, alcune sagome di fabbricati che si affacciano sulla SP27 risultano ad una distanza inferiore ai 20 m.

Occorre garantire il rispetto dei limiti in corrispondenza degli interventi edificatori, dandone riscontro all'interno della suddetta relazione.

Predisposizione per la ricarica dei veicoli elettrici: si prescrive di garantire la conformità all'art. B.3.2.4 del RUE.

In riferimento all'accesso sulla via per Verica si precisa che l'intervento in progetto prevede la ristrutturazione di un accesso esistente situato all'interno del centro abitato, per il quale occorre verificare che la proprietà dello stesso coincida con quella dei soggetti attuatori.

ARPAE

Per quel che concerne il livello di approfondimento della Valsat, concorda con i rilievi espressi dalla Provincia; concorda altresì con la necessità di predisporre uno studio idraulico con dimensionamento delle vasche di raccolta delle acque meteoriche prevedendo sistemi di recupero delle stesse, viste le problematiche del torrente Cogomo a recepire ulteriori carichi idraulici (stante le considerazioni di Hera in merito al tema).

Per quel che riguarda l'impatto acustico, risulta necessario valutare le problematiche acustiche afferenti alla presenza del caseificio posto a nord est e all'area artigianale posta a sud del comparto. Si prescrive di integrare le misurazioni in tali aree (salto di classe acustica da II a V) e se necessario, provvedere alla mitigazione con barriere acustiche.

In relazione alla presenza di un elettrodoto, di cui è previsto l'interramento, si suggerisce comunque al Comune di verificare le DPA.

Relativamente agli sbanchi previsti, occorre predisporre una relazione per le terre e rocce da scavo che definisca l'utilizzo delle stesse.

HERA - INRETE

Vista la situazione morfologica dell'area, nonché l'urbanizzazione esistente, si ritiene difficoltoso provvedere alla laminazione del comparto tramite sovradimensionamento delle condotte o tramite realizzazione di un unico bacino di accumulo. Si ritiene pertanto che la laminazione debba essere ricavata, quota parte in base alle superfici impermeabilizzate, all'interno di ogni singolo lotto.

Si prevede di rilasciare parere favorevole con prescrizioni.

Relativamente alla fornitura di gas non riscontra problematiche particolari.

Relativamente alla fornitura di energia elettrica sono state recepite le indicazioni progettuali concordate preliminarmente coi progettisti.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Ricorda che il periodo transitorio di cui alla LR 24/2017 avrà la sua conclusione il 31/12/2023, sollecita quindi il Comune ad una attenta verifica dei tempi del procedimento anche rispetto ai compiti e alle tempistiche del CUAV.

Al termine del dibattito e del confronto tecnico sui vari aspetti, la Struttura Tecnica Organizzativa conclude facendo presente che gli elementi evidenziati nel corso del dibattito sono stati espressi al fine di agevolare e consentire al Comune e ai soggetti attuatori di fornire chiarimenti e integrazioni documentali utili al perfezionamento degli atti costitutivi della proposta di AO 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***

Pare inoltre opportuno che sulla nuova elaborazione tecnica, il Comune provveda ad inoltrare la documentazione aggiornata al CUAV comprensiva di un elaborato che contenga un riscontro puntuale di quanto rilevato in sede di STO e chiedi agli Enti una rivalutazione dell'Accordo Operativo, al fine di consentire al Comitato Urbanistico di Area Vasta, una volta acquisite le Osservazioni eventualmente presentate nel periodo di deposito, l'espressione del parere sulla versione aggiornata dell'AO in cui le criticità sopra evidenziate, risultino superate.

La seduta si chiude alle ore 12,50.

Il Responsabile della STO
Ing. Daniele Gaudio

PREMESSA.

Il Decreto Legislativo n.152/2006 "Norme in materia ambientale", all'art.17 "Informazione sulla decisione", comma 1 lettera b), dispone che unitamente alla decisione finale, sia resa pubblica attraverso la pubblicazione sui siti web delle autorità interessate, *"una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate,"*.

La Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 nel promuovere lo sviluppo sostenibile e la partecipazione delle comunità ai processi di pianificazione del territorio, all'articolo 18 individua nel rapporto ambientale e territoriale denominato "documento di Valsat", lo strumento di valutazione degli effetti attesi e prevedibili delle principali scelte pianificatorie sul territorio e sull'ambiente.

In coerenza con il citato art.17 del D.Lgs. n.152/2006, l'art.18 comma 5, e l'art.46 comma 1 della L.R. n.24/2017, dispongono affinché l'atto di adozione/approvazione dei piani comprenda la "dichiarazione di sintesi" quale documento non tecnico che illustri come le considerazioni ambientali e territoriali siano state integrate nel piano e indichi le misure adottate in merito al monitoraggio, dando conto dell'esito delle consultazioni, delle osservazioni, e delle ragioni per le quali siano state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate.

Nel quadro normativo sopra brevemente richiamato, il presente documento rappresenta la "Dichiarazione di sintesi" quale conclusione della informazione sulla decisione assunta dall'autorità competente a seguito della valutazione del Rapporto Ambientale/Valsat inerente gli interventi di trasformazione del territorio previsti dall'Accordo Operativo denominato "Ambito ANS 2.9".

In particolare il presente documento ha il compito di:

- illustrare le fasi procedurali significative del processo di approvazione dell'Accordo Operativo;
- illustrare gli esiti del Comitato Urbanistico di Area Vasta dando atto del recepimento del parere motivato espresso dal CUAV e dai soggetti coinvolti nel procedimento a norma dell'art.38 comma 9 della LR n.24/2017;
- illustrare come si è tenuto conto della Valsat e degli esiti dell'Accordo Operativo nella sua stesura per l'approvazione.

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Il procedimento amministrativo dell'Accordo Operativo.

L'Accordo Operativo "Ambito ANS 2.9" è il risultato del processo previsto dall'art.4 della LR n.24/2017 di attuazione, in fase transitoria, di parte delle previsioni del vigente PSC.

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.

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 stato dato indirizzo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, ai requisiti e ai limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e sono stati approvati gli indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione e approvazione degli accordi operativi;

Nei termini previsti dall'Avviso Pubblico sopra citato, è stata presentata la Manifestazione d'Interesse per la parte di Ambito ANS 2.9, identificata con la Proposta 53 all'interno dell'Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019.

Alla succitata Manifestazione d'Interesse si è affiancato anche 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 la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03/02/2011.

La L.R. n. 24/2017 prevede per il comparto ANS 2.9 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 nel vigente PSC.

In data 30/11/2019 è stata presentata con Prot. n. 25163, in conformità alle previsioni urbanistiche, la proposta di Accordo Operativo in questione relativa all'ambito ANS 2.9 con relativi elaborati tecnici e documentali.

La documentazione costituente l'Accordo Operativo è stata successivamente integrata con prot. n.29191 del 31/12/2021, prot. n. 18780 del 16/08/2022, prot. n. 14318 del 20/06/2023 e prot. n. 14452 del 21/06/2023,

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).

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:
 - 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 Fanlin 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 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.

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.

Con nota prot. n. 16207 del 04/07/2023 la proposta di accordo operativo, comprensiva della deliberazione n. 79 del 30/06/2023 con la quale la Giunta Comunale l'ha dichiarata accoglibile, è stata trasmessa al CUAV, per gli adempimenti di competenza ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

La Proposta di Accordo Operativo, compresi i documenti di ValSAT-VAS, è stata depositata per 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT avvenuta il 05 luglio 2023, durante i quali non sono pervenute osservazioni.

In data 09/08/2023 si è tenuta la riunione della Struttura Tecnica Operativa (STO), costituita a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Modena, per l'esame istruttorio dell'Accordo Operativo in oggetto.

Dal verbale della STO, trasmesso dalla Provincia di Modena in data 16/08/2023, assunto al Prot. n. 20505 del 17/08/2023 è emersa la necessità di chiarimenti e integrazioni documentali utili al perfezionamento degli atti costitutivi della proposta di Accordo Operativo.

Con nota prot. 20539 del 17/08/2023 il verbale della STO è stato trasmesso, al tecnico progettista, al fine di consentire l'effettuazione degli approfondimenti degli elementi evidenziati nello stesso.

La documentazione integrativa in recepimento di quanto riportato nel verbale della STO succitata è stata 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.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 12/10/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, l'Amministrazione Comunale ha valutato accoglibile la proposta di Accordo Operativo, così come integrata e perfezionata, 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 dell'art. 38 comma 10 della L.R. n. 24/2017.

In data 23/10/2023 con Prot. n. 26155 la documentazione costitutiva l'accordo operativo, come integrata in esito al verbale della STO, è stata trasmessa al CUAV e agli Enti coinvolti per una rivalutazione dell'Accordo Operativo, finalizzata all'espressione del parere ai sensi del comma 10, art. 38 della citata L.R. n. 24/2017.

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.

In data 05/12/2023 con Prot. n. 29483 è stato trasmesso al Comune di Pavullo il parere motivato CUAV e relativi allegati, costituiti da parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023 (contenente anche il parere geologico sismico), verbale CUAV Prot. n. 42257 del 30/11/2023 e verbale STO, già trasmesso con nota Prot. n. 29588 del 16/08/2023.

Tale parere, con nota prot. n. 29540 del 05/12/2023, è stato trasmesso ai soggetti attuatori al fine di recepire le prescrizioni ivi contenute nell'Accordo Operativo.

La documentazione costituente l'accordo operativo, in data 14/12/2023 con Prot. n. 30196 è stata debitamente conformata con quanto riportato nel parere motivato CUAV sopra citato e relativi allegati.

Gli esiti del Comitato Urbanistico di Area Vasta e dei soggetti coinvolti nelle valutazioni e l'adeguamento dell'Accordo Operativo.

Ai sensi dell'art.38 comma 9 lettera a) della LR n.24/2017, contestualmente al deposito, l'Accordo Operativo è stato trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali.

Il CUAV, ai sensi dell'art.47 della LR n.24/2017, ha il compito di coordinare e integrare in un unico provvedimento:

- "a) l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;*
- b) l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;*
- c) l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;"*

Il CUAV si è avvalso del supporto della Struttura Tecnica Operativa prevista dall'art. 47 comma 2 lett. i), costituita con Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 78 del 27/12/2018, per l'istruttoria preliminare dell'accordo operativo. Ai 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

A seguito di istruttoria, il CUAV ha espresso il proprio "parere motivato" favorevole con prescrizioni.

Il parere motivato CUAV e relativi allegati, costituiti da parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023 (contenente anche il parere geologico sismico), verbale CUAV Prot. n. 42257 del 30/11/2023 e verbale STO trasmesso con nota Prot. n. 29588 del 16/08/2023, sono stati acquisiti agli atti del Comune in data 05/12/2023 Prot. n. 29483.

In particolare acquisita e valutata tutta la documentazione presentata e i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Provincia di Modena, quale Autorità competente all'espressione del parere motivato di cui all'art 12 del D.Lgs. n. 152 del 2006 (VAS- VALSAT), ha espresso PARERE AMBIENTALE MOTIVATO FAVOREVOLE sulla ValSAT dell'Accordo Operativo denominato "Ambito ANS 2.9", CONDIZIONATO alle seguenti prescrizioni:

1. Considerato che l'area oggetto di intervento è classificata dal vigente PTCP come "Area di possibile alimentazione delle sorgenti" trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 12B e

dell'Allegato 1.4 delle NTA di PTCP con particolare riferimento sia alla riduzione dell'effetto dell'impermeabilizzazione del suolo, sia all'allontanamento dei potenziali centri di pericolo, relativamente agli interventi effettivamente previsti in fase esecutiva.

2. In relazione alla previsione di sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, si richiama il rispetto delle disposizioni degli artt. 77 e 13C delle NTA del vigente PTCP, dell'allegato 1.8 delle NTA del vigente PTCP e dell'art. 4.8 comma 12 del vigente PSC, con riferimento al dimensionamento dei sistemi di raccolta di acque meteoriche.
3. Si richiama il rispetto dell'art. 4.8 comma 7 del vigente PSC in merito al rispetto del principio di invarianza idraulica, in coerenza con quanto espresso da Hera e dalla Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile nei contributi di competenza forniti in CUAV di competenza.
4. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in conformità con l'art. 3.1.4 del vigente RUE, con particolare riferimento alle caratteristiche degli stalli di sosta, delle alberature a corredo ed alla dotazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.
5. La fascia di mitigazione posta a sud del comparto e quella prospiciente la SP 27 dovranno essere opportunamente dimensionate al fine di garantire una effettiva mitigazione degli impatti della viabilità sui fabbricati residenziali previsti sulla SP27 ed al fine di creare un filtro tra il verde pubblico ed il comparto produttivo adiacente.
6. Al fine di massimizzare i livelli di sicurezza dell'intersezione SP27/Via Santi, si suggerisce di prevedere, in fase esecutiva, la realizzazione di un'isola di traffico.
7. Risulta necessario prevedere un processo di monitoraggio con cadenza annuale e durata pari alla validità del presente accordo operativo al fine di verificare gli effettivi impatti sulla viabilità e sulle ulteriori matrici ambientali correlate (ad es. aria, rumore...) delle attività di cantiere. Nell'ambito di tale monitoraggio dovranno essere quantificati inoltre i volumi di terre in entrata ed in uscita dal comparto in oggetto.

Inoltre in relazione all'espressione dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, il parere MOTIVATO AMBIENTALE recepisce le prescrizioni individuate da Arpaè in sede di CUAV ed espresse nel parere assunto agli atti in data 27/11/2023 Prot. n. 28882 e di seguito riportate:

- In relazione ai campi elettromagnetici si prescrive che l'Amministrazione Comunale verifichi che nessun ricevitore (luogo a permanenza prolungata di persone superiore alle 4 ore giornaliere) rientri all'interno della DPA della cabina elettrica prevista in progetto. Negli elaborati grafici progettuali è stata infatti indicata una cabina elettrica secondaria la cui DPA è di 5,00 ml che non interessa alcun fabbricato: nella progettazione esecutiva dei lavori si tenga conto di questa indicazione
- Relativamente al tema della gestione delle acque reflue domestiche, considerato che l'area in esame si trova nell'agglomerato di Pavullo identificato come "PAV01-Pavullo", si prescrive che tutti gli scarichi di acque reflue siano essere separati da quelli delle acque bianche e vengano convogliati in pubblica fognatura. I sistemi di scarico delle acque reflue e di allontanamento acque bianche andranno realizzati nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento di
- Fognatura e dovranno possedere le caratteristiche tecniche-costruttive indicate da HERA in qualità di Ente Gestore della Rete Fognaria.
- In riferimento alla gestione delle terre e rocce da scavo si prescrive quanto segue:

- In fase di realizzazione delle opere, le terre e rocce da scavo derivanti dall'attività di cantiere, qualora vengano riutilizzate all'interno del sito di provenienza per rinterri, rilevati, riempimenti,
- potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se conformi ai requisiti previsti dall'art. 185 comma 1 lettera c) del D.Lgs.152/06. In particolare, la non contaminazione andrà verificata ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017.
- I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato C della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.
- Nel caso in cui le terre e rocce da scavo dovessero essere riutilizzate in un sito diverso da quello di provenienza andrà presentata la Dichiarazione di utilizzo ai sensi dell'art. 21 del medesimo DPR. Si richiede di dare preventiva comunicazione dell'inizio dell'attività di scavo al fine di consentire di espletare l'attività di controllo in materia di terre e rocce da scavo.
- Per quanto riguarda la fase di cantiere, si richiede vengano adottati specifici accorgimenti per limitare le emissioni acustiche e/o la dispersione di polveri e sostanze inquinanti in atmosfera derivanti dalle attività di scavo e movimentazione dei materiali e dai mezzi di cantiere.
- In riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, per la scelta del verde da implantare, si suggerisce di tenere in considerazione la diversa capacità delle piante di interagire positivamente sulla qualità dell'aria in conseguenza di processi di rimozione diretti e indiretti.
- Nel merito si vedano le schede botaniche inserite nel sito di Arpae: (<https://www.arpae.it/it/temi ambientali/pollini/schede-botaniche>)

Dichiarazione di recepimento delle prescrizioni nell'Accordo Operativo

Con il presente documento si dà quindi atto di aver recepito le prescrizioni dettate dagli enti competenti che sono intervenuti in sede di CUAV, secondo i contenuti specifici riportati nell'allegato documento denominato "Allegato alla Dichiarazione di Sintesi".

In particolare:

- sono stati coordinati gli elaborati che presentavano discrepanze, errori e refusi;
- sono stati aggiornati ed adeguati lo schema di accordo e di convenzione, recependo quanto emerso in riferimento alla individuazione dei soggetti attuatori firmatari, alla responsabilità in solido in caso di alienazione, alle tempistiche attuative del programma edilizio, all'impegno a recepire le prescrizioni del CUAV relative alla fase esecutiva delle opere;
- sono stati definiti tempi brevi e certi per l'attuazione dell'intero programma edilizio in conformità a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, coerentemente con il cronoprogramma;
- sono state integrate le norme tecniche di attuazione, introducendo un nuovo articolo conclusivo dedicato alle prescrizioni attuative da rispettare in fase di presentazione dei titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e ai singoli fabbricati;
- è stata adeguata la Valsat, recependo in particolare quanto prescritto in riferimento alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, al rispetto del principio di invarianza idraulica, alla gestione delle terre e rocce da scavo. E' stato aggiunto in appendice un piano di monitoraggio, finalizzato a verificare con cadenza annuale gli effettivi impatti delle attività di

cantiere sulle principali matrici ambientali, quali traffico e viabilità, rumore, aria, terre e rocce da scavo, con impegno ad adottare le opportune misure correttive nel caso in cui dovessero essere individuati degli impatti negativi sulle matrici analizzate.

Nella tabella allegata si espongono sinteticamente con riferimento al soggetto che li ha espressi e alla misura di adeguamento adottata nell'Accordo Operativo proposto per l'approvazione, i pareri e le prescrizioni contenuti nel parere motivato CUAV e relativi allegati, costituiti da parere motivato VAS/VALSAT Prot. n. 41121 del 22/11/2023 (contenente anche il parere geologico sismico), verbale CUAV Prot. n. 42257 del 30/11/2023 e verbale STO trasmesso con nota Prot. n. 29588 del 16/08/2023, assunto agli atti dell'Amministrazione Comunale in data 05/12/2023 Prot.n. 29483.

Competenza	Esito parere	Prescrizioni	Modalità di recepimento
CUAV	PARERE CUAV PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI	<p>Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in un'unica evoluzione e con tempi certi e definiti, coerentemente con il cronoprogramma presentato. L'agibilità dei fabbricati è subordinata al completamento di tutte le opere di urbanizzazione</p> <p>Si prescrive un generale coordinamento degli elaborati al fine di renderli coerenti tra loro, correggendo alcuni rilievi (es. durata dell'accordo, numero dei piani fuori terra, etc)</p> <p>In relazione alla nuova intersezione per l'accesso ai lotti A, B, C, D, andrà acquisito il parere del competente Servizio Provinciale prima del rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione. In tale sede occorrerà predisporre un elaborato quotato di dettaglio relativo all'intersezione con individuazione della segnaletica orizzontale e verticale e dei raggi di curvatura.</p> <p>Il termine per il completamento delle opere pubbliche e private deve essere pari a 5 anni, e pertanto tutti gli elaborati dovranno essere portati a coerenza con tale tempistica.</p> <p>Il testo dell'Accordo e quello della Convenzione andranno stipulati contestualmente.</p> <p>Entrambi i testi andranno allineati relativamente agli obblighi in capo ad eventuali subentranti, che dovranno farsi carico di tutti gli obblighi convenzionali attualmente in capo agli attuatori.</p> <p>Per quanto riguarda le obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione, occorre aggiornare i riferimenti normativi al nuovo codice dei contratti.</p> <p>Il Sig. Emilio Cantoni, in quanto proprietario ed attuatore, dovrà firmare in solido con gli altri due attuatori. All'interno dell'atto Deliberativo del Consiglio Comunale di Pavullo nel Frignano di autorizzazione alla stipula, dovrà essere evidenziata la riproposizione dell'Accordo con diversa persona giuridica proponente, ovvero il signor Emilio Cantoni in luogo della società La Sorridente Srl.</p> <p>Occorre perfezionare la verifica del dimensionamento delle vasche di laminazione, in quanto degli approfondimenti effettuati i volumi da laminare risultano maggiori rispetto a quanto previsto in progetto. Tale verifica verrà effettuata congiuntamente ai progettisti in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Si prescrive che tutti gli apporti in ingresso al tratto lambinato del torrente Cogorno avvengano nel rigoroso rispetto del principio di invarianza idraulica.</p>	<p>Adeguate schemi di accordo (art. 4) e schema di convenzione (art. 15)</p> <p>Adeguate schemi di accordo, schema di convenzione, NTA ed elaborato grafico Tav. 3a e Tav. n. 4a</p> <p>Adeguate NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p> <p>Adeguate schemi di accordo e schema di convenzione</p> <p>Adeguate art. 4 dell'accordo che prevede la stipula contestuale entro il 31/12/2023 dell'accordo nelle forme di legge e della convenzione in forma di atto notante opportunamente registrata e trascritta</p> <p>Adeguate art. 2 dello schema di convenzione</p> <p>Adeguate art. 6 dello schema di convenzione</p> <p>Adeguate schemi di accordo, schema di convenzione e proposta atto deliberativo di Consiglio Comunale</p> <p>Adeguate scheda di VALSAT "Reflui e risorse idriche" e comandato ottemperamento alla fase di progettazione definitiva/esecutiva della opera di urbanizzazione e dei singoli lotti</p>

ALLEGATO alla DICHIARAZIONE DI SINTESI: adeguamento dei contenuti dell'accordo operativo ai pareri espressi nella seduta del CUAV del 22/11/2023

Provincia di Modena	<p>PARERE MOTIVATO AMBIENTALE (art. 15 D.Lgs. 152/2006 e art. 18 LR 24/2017)</p>	<p>PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CONDIZIONATO</p>	<p>L'area oggetto di intervento è classificata dal vigente PTCF come "Area di possibile alimentazione delle sorgenti" trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 128 e dell'Allegato 1.4 della NTA del PTCF con particolare riferimento sia alla riduzione dell'effetto dell'impermeabilizzazione del suolo, sia all'allontanamento dei potenziali centri di pericolo, relativamente agli interventi effettivamente previsti in fase esecutiva.</p> <p>In relazione alla previsione di sistemi per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, si richiama il rispetto delle disposizioni degli artt. 77 e 130 della NTA del vigente PTCF, dell'allegato 1.8 della NTA del vigente PTCF e dell'art. 4.8 comma 12 del vigente PSC, con riferimento al dimensionamento dei sistemi di raccolta di acque meteoriche.</p> <p>Si richiama il rispetto dell'art. 4.8 comma 7 del vigente PSC in merito al rispetto del principio di Invarianza Idraulica, in coerenza con quanto espresso da Hera e dalla Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile nei contributi di competenza forniti in CUAV di competenza.</p> <p>I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in conformità con l'art. 3.1.4 del vigente RUE, con particolare riferimento alle caratteristiche degli stadi di sosta, delle alberature a corredo ed alla dotazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.</p> <p>La fascia di mitigazione posta a sud del comparto e quella prospiciente la SP 27 dovranno essere opportunamente dimensionate al fine di garantire una effettiva mitigazione degli impatti della viabilità sui fabbricati residenziali previsti sulla SP27 ed al fine di creare un filtro tra il verde pubblico ed il comparto produttivo adiacente.</p> <p>Al fine di massimizzare i livelli di sicurezza dell'intersezione SP27/Via Santi, si suggerisce di prevedere, in fase esecutiva, la realizzazione di un'isola di traffico.</p> <p>Risulta necessario prevedere un processo di monitoraggio con cadenza annuale e durata pari alla validità del presente accordo operativo al fine di verificare gli effettivi impatti sulla viabilità e sulle ulteriori matrici ambientali correlate (ad es. aria, rumore...) delle attività di cantiere. Nell'ambito di tale monitoraggio dovranno essere quantificati inoltre i volumi di terre in entrata ed in uscita dal comparto in oggetto.</p> <p>Nelle fasi di progettazione esecutiva dovranno essere compiutamente attese le prescrizioni riportate nella relazione geologica e sismica analizzata, realizzando di conseguenza tutti gli approfondimenti geognostici e geofisici richiesti ed eseguendo le conseguenti verifiche di stabilità sui singoli lotti atte a confermare le valutazioni espresse nella relazione esaminata.</p>	<p>Adeguate scheda di VALSAT "Refui e risorse idriche" e demandato ottemperamento alla fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei singoli lotti</p> <p>Adeguate scheda di VALSAT "Refui e risorse idriche" e demandato ottemperamento alla fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei singoli lotti</p> <p>Adeguate scheda di VALSAT "Refui e risorse idriche" e demandato ottemperamento alla fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei singoli lotti</p> <p>Adeguate scheda di VALSAT "Biodiversità e Paesaggio" e NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p> <p>Adeguate NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p> <p>Adeguate NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p> <p>Adeguate VALSAT con inserimento "Piano di monitoraggio"</p> <p>Adeguate NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p>
---------------------	--	--	---	--

ALLEGATO alla DICHIARAZIONE DI SINTESI: adeguamento dei contenuti dell'accordo operativo ai pareri espressi nella seduta del CUAY del 22/11/2023

NERA	PARERE DI COMPETENZA	PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO	In sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguita la verifica del dimensionamento delle vasche di laminazione, in quanto dagli approfondimenti effettuati i volumi da laminare risultano maggiori rispetto a quanto previsto in progetto.	Adeguate scheda di VALSAT "Rifil" e risorse idriche" e demandato ottemperamento alla fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei singoli lotti
------	-------------------------	--------------------------------------	---	---

ALLEGATO alla DICHIARAZIONE DI SINTESI: adeguamento del contenuto dell'accordo operativo ai pareri espressi nella seduta del CUAV del 22/11/2023

ARPAE	PARERE DI COMPETENZA	FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI
	<p>In relazione ai campi elettromagnetici si prescrive che l'Amministrazione Comunale verifichi che nessun ricevitore (luogo a permanenza prolungata di persone superiore alle 4 ore giornaliere) rientri all'interno della DPA della cabina elettrica prevista in progetto. Negli elaborati grafici progettuali è stata infatti indicata una cabina elettrica secondaria la cui DPA è di 5,00 m che non interessa alcun fabbricato; nella progettazione esecutiva dei lavori si tenga conto di questa indicazione</p> <p>Relativamente al tema della gestione delle acque reflue domestiche, considerato che l'area in esame si trova nell'agglomerato di Pavullo identificato come "PAV01-Pavullo", si prescrive che tutti gli scarichi di acque reflue siano essere separati da quelli delle acque bianche e vengano convogliati in pubblica fognatura. I sistemi di scarico delle acque reflue e di allontanamento acque bianche andranno realizzati nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento di Fognatura e dovranno possedere le caratteristiche tecniche-costruttive indicate da HERA in qualità di Ente Gestore della Rete Fognaria.</p> <p>In riferimento alla gestione delle terre e rocce da scavo si prescrive quanto segue: In fase di realizzazione delle opere, le terre e rocce da scavo derivanti dall'attività di cantiere, qualora vengano riutilizzate all'interno del sito di provenienza per interni, rilevati, riempimenti, potranno essere escluse dalla disciplina dei rifiuti se conformi ai requisiti previsti dall'art. 185 comma 1 lettera c) del D.Lgs.152/06. In particolare, la non contaminazione andrà verificata ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017. I materiali di riporto derivanti da operazioni di recupero, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste all'allegato G della Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UU/2005/5205 del 15/07/2005. Nel caso in cui le terre e rocce da scavo dovessero essere riutilizzate in un sito diverso da quello di provenienza andrà presentata la Dichiarazione di utilizzo ai sensi dell'art. 23 del medesimo DPR. Si richiede di dare preventiva comunicazione dell'inizio dell'attività di scavo al fine di consentire di espletare l'attività di controllo in materia di terre e rocce da scavo.</p> <p>Per quanto riguarda la fase di cantiere, si richiede vengano adottati specifici accorgimenti per limitare le emissioni acustiche e/o la dispersione di polveri e sostanze inquinanti in atmosfera derivanti dalle attività di scavo e movimentazione dei materiali e dai mezzi di cantiere.</p> <p>In riferimento alle aree da destinare a verde pubblico, per la scelta del verde da impiantare, si suggerisce di tenere in considerazione la diversa capacità delle piante di interagire positivamente sulla qualità dell'aria in conseguenza di processi di rimozione diretti e indiretti. Nel merito si vedano le schede botaniche inserite nel sito di Arpae: https://www.arpae.it/it/temi/ambientali/pollini/schede-botaniche</p>	<p>Adeguate NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p> <p>Adeguate NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p> <p>Adeguate VALSAT con modifica/integrazione scheda "Suolo e sottosuolo" ed inserimento "Piano di monitoraggio". Adeguate NTA con inserimento art. 10 (prescrittivo)</p> <p>Adeguate VALSAT con modifica/integrazione schede "Mobilità", "Aria", "Rumore" ed inserimento "Piano di monitoraggio"</p> <p>Suggerimento a carattere non prescrittivo, da riportare nei titoli edilizi relativi alla opere di urbanizzazione e agli interventi sui singoli lotti.</p>



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. 848/2023

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.

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, 19/12/2023

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. 848/2023

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.

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, 19/12/2023

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





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Deliberazione N. 61 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.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano in data 27/12/2023 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, 27/12/2023

Sottoscritto dal
Il Responsabile della Pubblicazione
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Deliberazione N. 61 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.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 21/12/2023 .

Pavullo nel Frignano, 27/12/2023

Sottoscritta dal
Vice Segretario Generale
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale



Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

Dichiarazione di conformità

La presente copia informatica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 21/012/2023 avente ad 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." che precede, composta di n. 108 pagine, è conforme al documento informatico originale sottoscritto digitalmente e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo nel Frignano, 28/12/2023

Sottoscritta dal
Vice Segretario
(Dott. Fabrizio Covili)
Con firma digitale

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO (art. 23, comma 2-bis, D. Lsg. 7 marzo 2005 n. 82)

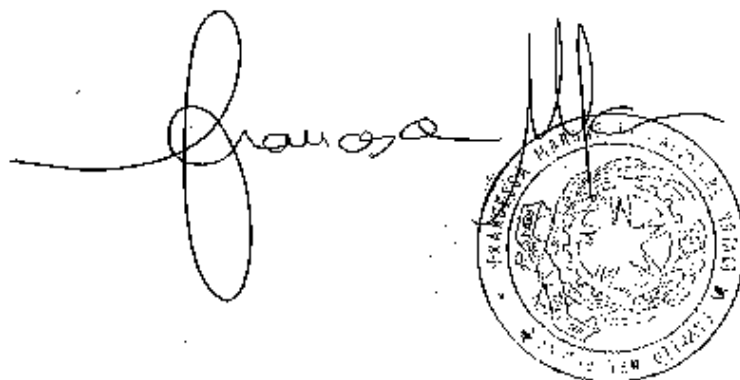
REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dottoressa FRANCESCA MARONE, Notaio in Pavullo Nel Frignano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena

CERTIFICO

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composta di centonove facciate è conforme alla Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 21 dicembre 2023, redatta su supporto informatico in formato CADES, recante la firma digitale apposta in data odierna, corrispondente al certificato intestato a Fabrizio Covili, rilasciato da "INFOCERT SPA", la cui validità è stata da me Notaio accertata mediante il sistema di verificaione dal sito <http://vol.ca.notariato.it/>, ove risulta la vigenza dal 23 giugno 2021 al 30 luglio 2024.

Pavullo Nel Frignano, Piazza Borelli n. 2, 28 dicembre 2023

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Francesca Marone'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'FRANCESCO MARONE' at the top and 'NOTAIO NEL FRIGNANO' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a sun and a star.



Allegato (B)
alla raccolta n° 4319

Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

AREA SERVIZI PIANIFICAZIONE E USO TERRITORIO
Servizio Urbanistica Edilizia

DETERMINAZIONE

Determinazione n. 592 del 23/12/2023

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 - DETERMINA A CONTRATTARE PER LA STIPULA DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLA CONVENZIONE.

IL DIRETTORE DI AREA

Premesso che:

- con deliberazione di C.C. n. 8 del 09/03/2023, è stata approvata la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2023-2025 (D.U.P.);
- con deliberazione di C.C. n. 9 del 09/03/2023, è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023-2025 e relativi allegati;
- con deliberazione di G.C. n. 20 del 16/03/2023, è stato approvato il piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2023 – 2025 – parte finanziaria;

Premesso inoltre che:

- Il Comune di Pavullo n/F è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC), con valore ed effetti di Classificazione Acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001, approvato con Delibera di C.C. n.9 del 3.2.2011 e successiva Variante specifica n.1/2020 approvata con D.C.C. n. 30 del 28/06/2021;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di C.C. n.33 del 31.10.2013 e successive modifiche ed integrazioni apportate con deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 02.04.2016, deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2021 e deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 28/06/2021;
 - Piano Operativo Comunale 2015-2010 approvato con Delibera di C.C. n.14 del 02.04.2016, POC - Variante 1/2016 approvato con delibera di C.C. n.14 del 31.03.2017, POC - Variante 2/2017, approvato con delibera di C.C. n.39 del 27.07.2018 e POC stralcio approvati con D.C.C. n.20 del 28.06.2012, D.C.C. n.8 del 26.02.2015, D.C.C. n.1 del 28.01.2016 e D.C.C. n.31 del 28/06/2021;



Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 21/12/2023 si è proceduto ad 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,
- con la stessa deliberazione è stato autorizzato Il Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio alla sottoscrizione dell'accordo operativo e della convenzione secondo gli schemi approvati ed allegati alla stessa, anche in esito a possibili modifiche e rettifiche marginali che si dovessero apportare e ritenute necessarie ed opportune per la conclusione del procedimento;

Considerato che l'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, prevede, prima di stipulare il contratto, di predisporre una apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

- a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
- b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
- c) le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;

Ritenuto ad oggi necessario, quanto opportuno, procedere all'adozione di apposita determinazione a contrattare, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, finalizzata alla stipula dell'Accordo Operativo e della relativa Convenzione, che dovranno essere sottoscritti tra Il Comune di Pavullo e i soggetti attuatori nelle forme di legge, che sono finalizzati alla disciplina degli obblighi per l'attuazione di parte dell'ambito ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali" su terreno identificato catastalmente al Foglio 86 Particelle 311-312-1158-1159-1160-1129-1175-1423-1424-1425-1426.

Attesa la propria competenza nel rispetto del Decreto del Sindaco n. 15 del 30/11/2023 con il quale è stata conferita, tra l'altro, alla sottoscritta la Direzione dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio;

Visti:

- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- la L.R. 20/2000;
- la L.R. 24/2017;
- Il vigente Statuto comunale;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di esprimere parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'articolo 147 - bis, comma 1, del vigente Decreto Legislativo n. 267/2000;

DETERMINA

- 1) di considerare la narrativa che precede parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di stabilire relativamente alla stipula dell'Accordo Operativo e della relativa Convenzione, che dovranno essere sottoscritti tra Il Comune di Pavullo e i soggetti attuatori nelle forme di legge, che sono finalizzati alla disciplina degli obblighi per l'attuazione di parte dell'ambito ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali" su terreno identificato catastalmente al Foglio 86 Particelle 311-312-1158-1159-1160-1129-1175-1423-1424-1425-1426;
- 3) di dare atto che alla stipula interverranno:



- Mucciarini Maria Pia, 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;
- Venturelli Alfonso, 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;
- Cantoni Emilio;

4) di dare atto inoltre che:

- alla stipula dell'atto in parola, per conto ed in rappresentanza di questa Amministrazione Comunale ed in esecuzione dell'atto deliberativo sopra richiamato, interverrà il Direttore dell'Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio nel rispetto del Decreto del Sindaco n. 15 del 30/11/2023, che in caso di assenza/impedimento potrà essere sostituita dal Direttore dell'Area Servizi Tecnici, nell'esercizio delle funzioni vicarie attribuite;
- le spese inerenti la stipula dell'accordo operativo e della convenzione restano a carico dei privati contraenti indicati al punto 3 del presente dispositivo;

5) di disporre l'attuazione degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni contenute nel presente atto di determinazione in esito e per gli effetti del dettato normativo vigente in materia;

6) di incaricare i servizi competenti della cura dei successivi provvedimenti.

7) di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 - bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Pavullo nel Frignano, 23/12/2023

**Sottoscritta dal
Direttore di Area
(MARAN BARBARA)
con firma digitale**





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Determinazione N. 592 del 23/12/2023

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 - DETERMINA A CONTRATTARE PER LA STIPULA DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLA CONVENZIONE.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano in data 27/12/2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Pavullo nel Frignano, 27/12/2023

Sottoscritto dal
Il Responsabile della Pubblicazione
(SOCI CRISTINA)
con firma digitale



Comune di Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

Dichiarazione di conformità

La presente copia informatica della determinazione n. 592 del 23/12/2023 avente ad 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 - DETERMINA A CONTRATTARE PER LA STIPULA DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLA CONVENZIONE." che precede, composta di n.4 pagine, è conforme al documento informatico originale sottoscritto digitalmente e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo nel Frignano, 28/12/2023

Sottoscritta dal
Responsabile del Servizio
Segreteria Generale, Protocollo, URP
(Cristina Sodì)
Con firma digitale

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO
INFORMATICO (art. 23, comma 2-bis, D. Lsg. 7 marzo 2005 n. 82)

REPUBBLICA ITALIANA

Io qui sottoscritta Dottoressa FRANCESCA MARONE, Notaio in Pavullo Nel
Frignano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena

CERTIFICO

che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composta di cinque facciate,
su numero tre pagine è conforme alla Determinazione del responsabile n. 592 del
23 dicembre 2023, redatta su supporto informatico in formato CAdES, recante la
firma digitale apposta in data odierna, corrispondente al certificato intestato a
Cristina Soci, rilasciato da "INFOCERT SPA", la cui validità è stata da me Notaio
accertata mediante il sistema di verificaione dal sito <http://vol.ca.notariato.it/>,
ove risulta la vigenza dal 10 dicembre 2021 al 20 febbraio 2025.

Pavullo Nel Frignano, Piazza Borelli n. 2, 28 dicembre 2023

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Francesca Marone'. Below the signature is a circular notary seal. The seal features a central emblem, likely the coat of arms of the Italian Republic, surrounded by text in Italian. The text 'REPUBBLICA ITALIANA' is visible at the top, and 'NOTAIO NEL FRIGNANO' is visible at the bottom. The seal is partially obscured by the signature.

Allegato ()

Allegato n. 4819

Repertorio n. 4869

PROCURA SPECIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno ventuno del mese
di dicembre

21 dicembre 2023

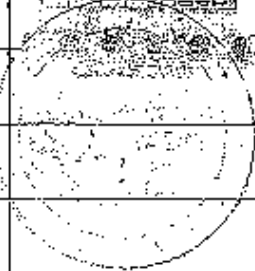
In Pavullo Nel Frignano alla Piazza Borelli n. 2.

Innanzi a me Dottoressa FRANCESCA MARONE, Notaio
in Pavullo Nel Frignano iscritto nel Ruolo del Di-
stretto Notarile di Modena

si costituisce:

Maria Pia MOCCIARINI, nata a

[redacted], nella qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione e legale rappresentante della so-
cietà "AREA S.R.L.", società di diritto italiano
con sede in Pavullo Nel Frignano (MO), via G. Mi-
nelli n. 11, capitale sociale euro 50.000,00 (cin-
quantamila) interamente versato, avente Partita
I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione nel
Registro delle Imprese di Modena 02881880369, ed i-
scritta presso il R.E.A. di Modena al n. 339360,
domiciliata per la carica presso la sede sociale,
autorizzata alla stipula del presente atto in
virtù della delibera del Consiglio di Amministra-
zione del 4 dicembre 2023, il cui verbale, in e-



stratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera A), omissane la lettura per dispensa avuta

Dell'identità personale della costituita - avente i requisiti di legge - io Notaio sono certo.

La costituita Maria Pia Mucciarini con il presente atto nomina procuratore speciale della società "AREA S.R.L." , e per quanto infra generale, il signor Gianmarco BAZZANI, nato a

il , affinché, in nome, vece e conto della società "AREA S.R.L.", sottoscriva, unitamente agli altri soggetti attuatori del comparto e al "Comune di Pavullo nel Frignano", la "CONVENZIONE relativa all'ACCORDO OPERATIVO RELATIVO A PARTE DELL'AMBITO ANS 2.9 - Località Monte della Campana", il cui schema, in corso di approvazione, si allega al presente atto sotto la lettera B), omissane la lettura per dispensa avuta.

Con facoltà, per il nominato procuratore, di costituirsi nel relativo atto, identificando tutto quanto oggetto della convenzione nella sua ubicazione, consistenza, confini e dati catastali, eventualmente anche rettificando quelli contenuti nello sche-

ma di convenzione allegato, eventualmente anche modificando i patti e le clausole contenute nell'allegata convenzione sottoscrivendo tutti i patti, clausole e condizioni che riterrà comunque utili ed opportuni per l'espletamento del presente incarico, ivi comprese tutte le eventuali dichiarazioni da rendere ai sensi di legge.

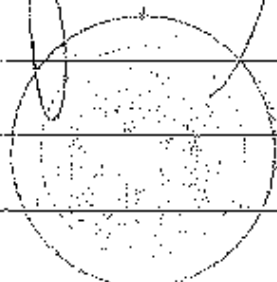
Il tutto sin da ora con promessa di rato e fermo, senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma e senza che mai possa essere eccepita al nominato procuratore carenza di poteri, superando all'uopo ogni possibile conflitto di interessi sia reale sia potenziale.

Il presente mandato è a titolo gratuito, con obbligo di rendiconto e da esaurirsi in un unico contesto.

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio su fogli *U/A* per facciate *tre* ho dato lettura alla parte che lo ha approvato.

Museo di Storia Naturale

Francesca M.





Verbale n. 24

L'anno 2023, il giorno 04 del mese Dicembre alle ore 11,00 nella sede sociale in Pavullo nel Frignano (MO), Via Minelli 11, si è riunito il Consiglio di amministrazione della società "AREA SRL", con Capitale sociale di € 50.000,00, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- 1) Autorizzazione al Presidente del CDA Mucciarini Maria Pia alla sottoscrizione della convenzione per l'accordo operativo relativo a parte dell'ambito ANS 2.9 Località Monte della Campana, con il Comune di Pavullo nel Frignano;
- 2) Nomina di mandato di un procuratore speciale ;
- Varie ed eventuali.

E' presente l'intero Organo amministrativo.

Assume la presidenza la signora Mucciarini Maria Pia che constatata la validità della riunione chiama il sig. Tonarini Davide a fungere da segretario verbalizzante.

Sul primo punto all'ordine del giorno il Presidente informa il consiglio che per il giorno 28 dicembre 2023 è fissata la stipula della convenzione con il Comune di Pavullo nel Frignano relativa all'accordo operativo relativo a parte dell'ambito ANS 2.9 - Località Monte della Campana. Il consiglio di amministrazione, dopo breve discussione, autorizza il presidente del CDA Mucciarini Maria Pia a compiere tutto quanto occorre per addivinire alla stipula della convenzione indicata al punto 1 dell'ordine del giorno;

Sul secondo punto dell'ordine del giorno, il Presidente del CDA informa i convenuti dell'impossibilità, per motivi familiari, a partecipare alla stipula della convenzione del giorno 28 dicembre 2023. Visto che anche i consiglieri Arvalli Alberto e Biagioni Giuseppe sono impossibilitati a partecipare alla stipula della convenzione, il consiglio di amministrazione conferisce all'unanimità procura al sig. Bazzani Gianmarco, nato a [REDACTED] il [REDACTED], di partecipare all'atto di stipula della convenzione con il Comune di Pavullo nel Frignano e atti afferenti, autorizzandolo a compiere tutte le operazioni necessarie per il buon fine dell'operazione.

Null'altro essendovi da deliberare e poiché nessuno chiede la parola, il Presidente alle ore 11,50 chiude la riunione previa lettura e scrittura del presente verbale.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

Repertorio n. 7868

ESTRATTO
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritta dottoressa FRANCESCA MARONE, Notaio in Pavullo
Nel Frignano iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena,

CERTIFICO

che la presente copia è conforme a quanto scritto alla pagina n.
2009/17 del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della
società "AREA S.R.L.", società di diritto italiano con sede in Pavullo
Nel Frignano, via G. Minelli n. 11, capitale sociale Euro 50.000,00
(cinquantamila) interamente versato, avente Partita I.V.A., Codice
Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena
02881880369, ed iscritta presso il R.E.A. di Modena al n. 339360,
libro debitamente vidimato a norma di legge.

Si rilascia per uso consentito.

Pavullo Nel Frignano, 21 dicembre 2023



ALLEGATO B)
al Rep. n. 7869

CONVENZIONE

Relativa all'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.:

- **MUCCIARINI MARIA PIA**, nata a [REDACTED] il [REDACTED], 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;
- **VENTURELLI ALFONSO**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], 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;
- **CANTONI EMILIO**, nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a
[REDACTED] in Via [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);

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


Mucciari Maria Pia
Venturelli Alfonso
Cantoni Emilio

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 il Sig. CANTONI EMILIO è proprietario del terreno identificato in Catasto al Foglio 66 Mappale 189 e 104;
- 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;
- 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;



[Handwritten signature]

Maurizio Mauri

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 dell'Accordo sopra citato, fatto salvo quanto indicato all' articolo 2 comma 4 del medesimo Accordo.

- 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;

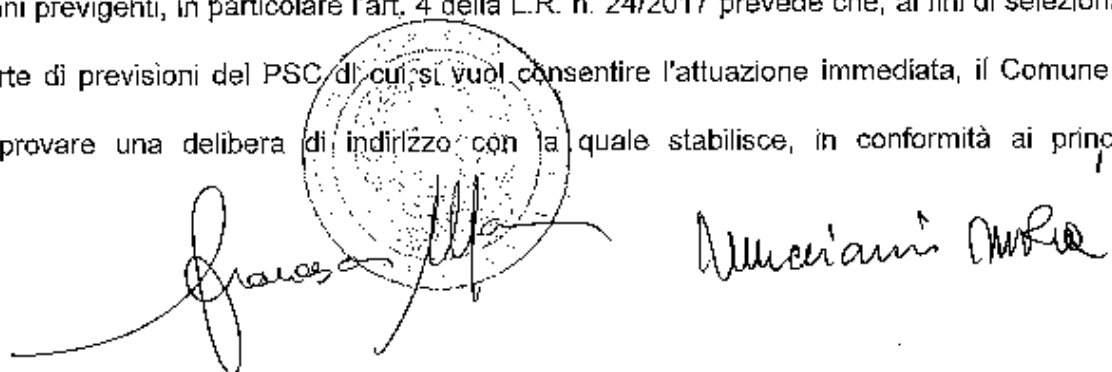
5. fermo restando il dovere di ciascuna parte di rispettare gli impegni assunti, il presente accordo dovrà intendersi come definitivamente risolto e privo di qualsiasi effetto, se non sarà adottato e/o approvato entro i termini di cui al successivo 7° comma, cioè mesi 18, lo strumento urbanistico a cui 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





The bottom of the page features two handwritten signatures. The signature on the left is written in dark ink and appears to be 'Francesco'. The signature on the right is also in dark ink and appears to be 'Mancini'. Between the two signatures is a circular official stamp, which is partially obscured by the ink. The stamp contains text that is mostly illegible due to the ink and the angle of the page, but it appears to be an official seal or stamp of a public administration.

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 stato dato indirizzo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, ai requisiti e ai limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e sono stati approvati 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 la deliberazione di Consiglio Comunale 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 della presente convenzione, risultano classificati dal vigente PSC approvato come parte del più ampio ambito ANS 2.9 "Ambiti 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 30/11/2019 è stato presentato con Prot. n. 25163, in conformità alle previsioni urbanistiche, la proposta di 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. 25163 del 31/12/2021 e successive integrazioni;
- 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 stata depositata 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. 24/2017 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;

Alcibiade Montebelluna

- 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 30/09/2023 Prot. n. 24212 e infine in data 06/10/2023 Prot. n. 24699 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. 126 del 12/10/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, l'Amministrazione Comunale ha valutato accoglibile la proposta di Accordo Operativo così come integrata e perfezionata in data [redacted] Prot. n. [redacted] e demandando gli uffici competenti al successivo inoltro di tale documentazione al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) al fine dell'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 38 comma 10 della L.R. n. 24/2017;
- che in data 22/11/2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), il quale ha espresso il parere motivato CUAV favorevole con prescrizioni, assunto agli atti in data 05/12/2023 Prot. n. 29483;
- 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 dell'Accordo e della presente Convenzione, a norma dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 11, comma 4-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii, approvandone i relativi schemi.
- che in data 28/12/2023 è stato sottoscritto l'Accordo Operativo per la porzione di Ambito ANS 2.9 in menzione tra i soggetti attuatori e il Comune di Pavullo nel Frignano nelle forme di legge. Considerato che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per

l'attuazione dell'Accordo Operativo in parola, per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati di cui al successivo art. 3, posti agli atti dell'Amministrazione Comunale.

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

TITOLO I

ART. 1

PREMESSE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI DEI SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO

1. I soggetti attuatori assumono in solido gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi, ivi inclusi gli oneri inerenti la progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento.
2. In caso di alienazione parziale, delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione.
3. In caso di alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, che subentrano agli oneri e agli obblighi della presente convenzione rimanendo obbligati in solido.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.



Municipalità Montebelluna

5. All'atto del primo trasferimento, ad opera dei soggetti attuatori, della proprietà delle aree di cui trattasi o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé ed i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla e ad eseguirla in ogni sua parte.
6. Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti al Comune ed ai Soggetti Attuatori, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.
7. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree potrà avvenire esclusivamente per fatti sopravvenuti estranei alla volontà dei Soggetti Attuatori e adeguatamente motivati. L'avvenuta cessione dovrà essere comunicata al Comune, corredata dai necessari allegati e relativi contratti, mediante trasmissione di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

ART. 3

ELABORATI COSTITUENTI L'ACCORDO OPERATIVO

1. L'Accordo Operativo in menzione è costituito dai seguenti elaborati sotto elencati, approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, che costituiscono la base per la redazione del progetto definitivo/esecutivo per l'urbanizzazione dell'insediamento e per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle stesse:

Documenti:

- Procura Speciale
- Proposta di Accordo Operativo (Dicembre 2023)

Relazioni:

- Elenco Elaborati (Settembre 2023)
- Relazione Tecnica Generale (Settembre 2023)
- Rapporto Ambientale Valca (Settembre-Dicembre 2023)
- Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Settembre 2023)
- Relazione Geologica (Dicembre 2021)

- Relazione Economico-Finanziaria e Quadro Economico di Progetto (Settembre 2023)
- Norme Tecniche di Attuazione (Dicembre 2023)
- Schema di Convenzione e C.M.E. (Dicembre 2023)
- Relazione Idraulica (Settembre 2023)
- Relazione sull'utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili (Settembre 2023)

Elaborati Grafici:

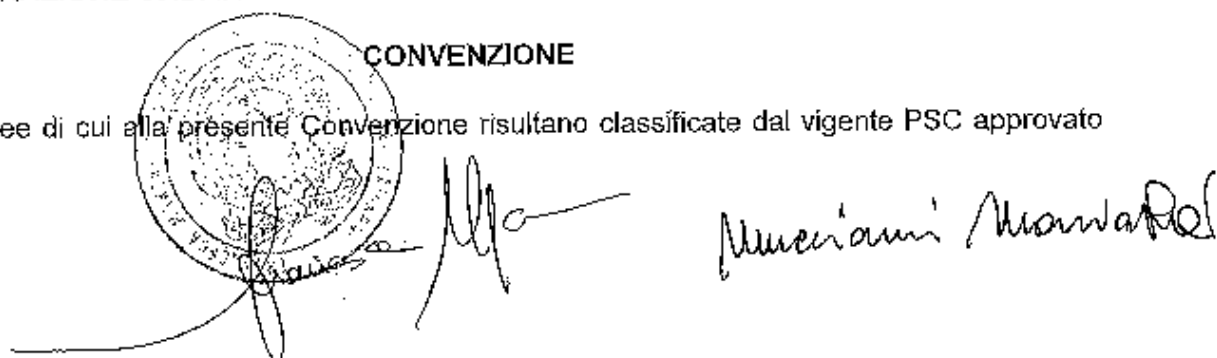
- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Settembre 2023)
- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto (Settembre 2023)
- TAV 02b Planimetria Vincoli Esistenti (Settembre 2023)
- TAV 02c Planimetria sottoservizi esistenti (Settembre 2023)
- TAV 02d Mobilità – Stato di Fatto del contesto e Previsione (Settembre 2023)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Dicembre 2023)
- TAV 03.b Planimetria Viabilità, Segnaletica e Percorsi a norma L. 13/1989 (Settembre 2023)
- TAV 04a Planimetria, Sezioni-Profili e Viste 3D (Dicembre 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Settembre 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Settembre 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognaria di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di Progetto (Settembre 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Settembre 2023)
- TAV 13a Planimetria area di cessione Sig. Emilio Cantoni (Settembre 2023)

ART. 4

DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI

CONVENZIONE

1. Le aree di cui alla presente Convenzione risultano classificate dal vigente PSC approvato



come parte del più ampio ANS 2.9 "Ambito di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali".

2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:

- a. Superficie territoriale area d'intervento: mq 19.552 circa;
- b. Superficie Complessiva (SC) max: mq 4.399;
- c. Superficie Complessiva (SC) assegnata generata *in situ*: mq 2.599;
- d. Superficie Complessiva (SC) di trasferimento del Sig. Emilio Cantoni: mq 1.800;
- e. Quota ERS (SC): mq 520;
- f. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): mq 883 circa;
- g. Aree da sistemare e cedere come Opere Uf (viabilità, C.E., percorsi, verde di arredo): 1.998 mq circa;
- h. Aree U (da sistemare a verde e/o da cedere come altre attrezzature e spazi collettivi): mq 2.030 circa in comparto più mq 2.000 circa fuori comparto;

Per i parametri edilizi e urbanistici si fa riferimento alla DAL n. 279 del 04/01/2010 e s.m.e.i. I parametri non espressamente citati nel presente articolo, saranno oggetto di verifica in sede di istruttoria dei relativi idonei titoli abilitativi secondo le disposizioni del RUE.

TITOLO II

OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I

IMPEGNI GENERALI

~~IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI AREA SRL E IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL~~

ART. 5

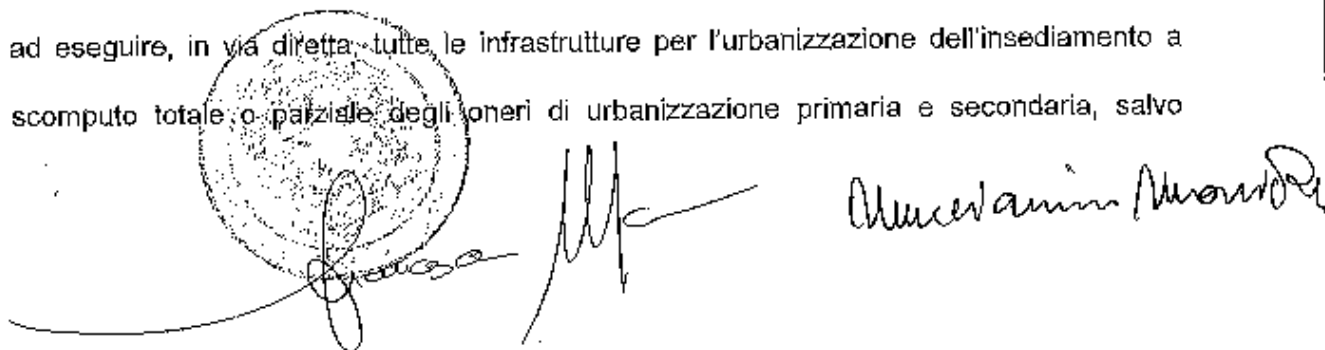
**CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà subordinato:
- a. Alla stipula della presente convenzione;
 - b. Alla presentazione di apposito progetto definitivo/esecutivo;
 - c. Al recepimento delle prescrizioni propedeutiche alla fase esecutiva delle opere di urbanizzazione e del programma edilizio, contenute negli atti di competenza del CUAV, trasmessi dalla Provincia di Modena con prot. n. 29483 del 05/12/2023, con particolare riferimento al parere motivato del CUAV e relativi allegati, quali parere motivato VAS/VALSAT prot. n. 41121 del 22/11/2023, parere geologico-sismico prot. n. 40904 del 22/11/2023, verbale del CUAV prot. n. 42257 del 30/11/2023 e verbale STO prot. n. 29588 del 16/08/2023.
 - d. Al versamento di apposita garanzia corrispondente all'importo di € 304.321,27 relativa alla realizzazione delle opere di cui al successivo art. 6 e la loro cessione, come desunto dal computo metrico estimativo posta agli atti dell'Amministrazione Comunale. Tale importo è stato determinato mediante preventivo sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere simili e sottoscritto da tecnico abilitato. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

ART. 6

**OBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE
DELL'INSEDIAMENTO**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14/08/1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale n. 20/2000 i soggetti attuatori si obbligano:
- a) ad eseguire, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo

The bottom of the page features several handwritten signatures and a circular official stamp. The stamp is partially obscured by a signature. To the right, there is a long, flowing signature. The text of the document ends with "salvo", suggesting the list of obligations is not exhaustive.

conguaglio, trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto nell'Accordo Operativo e funzionalmente connesse ad esso e di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui al D.Lgs. n. 36/2023 come emerge da computo metrico estimativo allegato all' Accordo Operativo.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dai soggetti attuatori sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e in particolare dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate. Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle aree di sedime e a tutte le aree e le infrastrutture necessarie per l'urbanizzazione dell'insediamento. Queste aree ed opere, così come definite dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.e.i, sono individuabili nelle seguenti tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale:

- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Dicembre 2023)
- TAV 03b Planimetria Viabilità, Segnaletica e Percorsi a norma L. 13/1989 (Settembre 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Settembre 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Settembre 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognaria di progetto (Settembre 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di progetto (Settembre 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Settembre 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Settembre 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Settembre 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Settembre 2023)
- TAV 13a Planimetria area di cessione Sig. Emilio Cantoni (Settembre 2023)

- b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue inamovibili, a favore del Comune di Pavullo n/F o altro soggetto indicato dal Comune stesso, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessassero il comparto come opere di

Urbanizzazione Primaria;

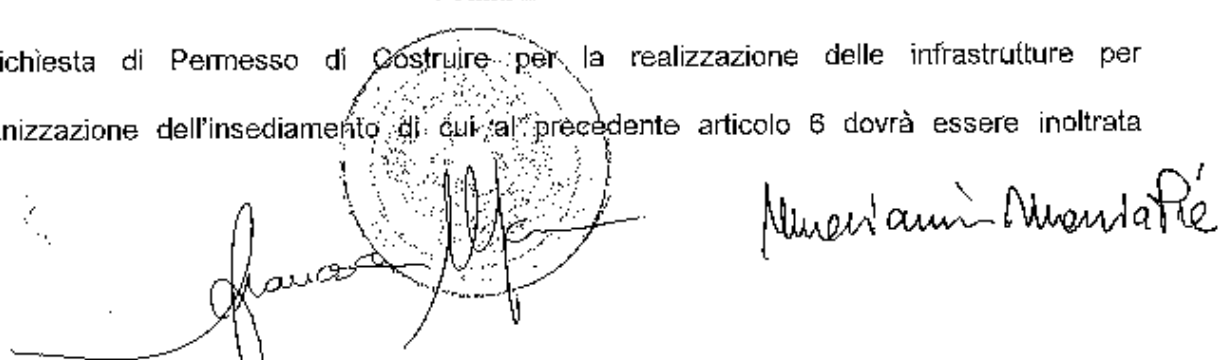
- c) ad eseguire altresì a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione, sotto la sorveglianza dei competenti servizi comunali e degli altri Enti interessati, cui spetta il collaudo finale delle opere;
 - d) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciare tramite apposito atto dirigenziale, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;
 - e) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - f) a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori.
2. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo, devono essere iniziate prima o contestualmente all'inizio dei lavori di un titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi sui singoli lotti privati, nel rispetto del crono programma allegato all'Accordo Operativo sottoscritto.
3. Il grado di avanzamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in nel rispetto del crono programma allegato all'accordo operativo.
4. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 7

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

1. La richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al precedente articolo 6 dovrà essere inoltrata

The bottom of the page features two handwritten signatures. The signature on the left is partially obscured by a large, circular official stamp. The signature on the right is written in a cursive script and appears to read 'Maurizio Montalié'. The stamp is a circular seal with some illegible text inside.

convenzione nel rispetto del cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo.

- esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi di rete

CAPO II

IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI AREA SRL E IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL

ART. 8

**OBBLIGAZIONI IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DEL LOTTO DA DESTINARSI A EDILIZIA
RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**

- [illegible]

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.

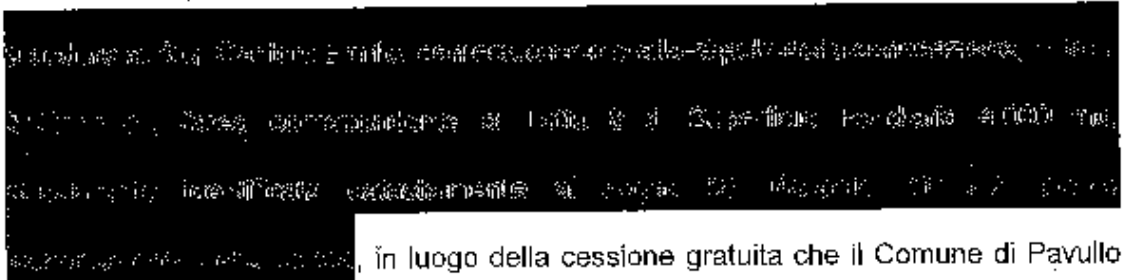
- 3 I soggetti attuatori si obbligano inoltre alla realizzazione della completa urbanizzazione dell'area di cui al comma 1 del presente articolo.

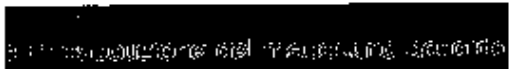
ART. 9

ULTERIORI OBBLIGAZIONI ASSUNTE DAI SOGGETTI ATTUATORI

- 1 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:

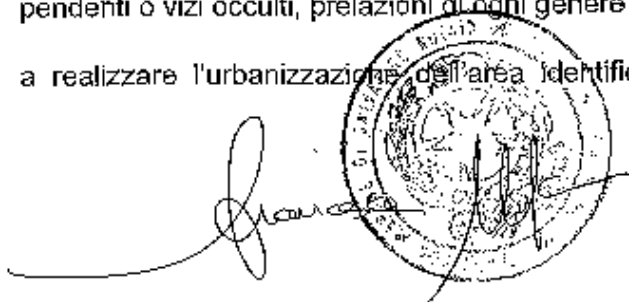
- a collocare e distribuire la capacità edificatoria pari a 1.800 mq di SC, riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al Sig. Cantoni Emilio in base all'accordo succitato e derivante dal trasferimento da un'altra area di proprietà dello stesso, nell'Ambito ANS 2.9 come concordato tra le parti, con le seguenti modalità:
 - 1.500 mq di SC sul Lotto 8;
 - 300 mq di SC sul Lotto 4;

-  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 .

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.



Maurizio Mantovani

Cantoni Emilio, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 11.

ART. 10

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI E MANUTENZIONE DELLE AREE

1. I Soggetti Attuatori dovranno sistemare, a propria cura e spese, le aree verdi previste in cessione dalla presente Convenzione, in conformità a quanto previsto dal progetto stesso e agli approfondimenti apportati in sede di progetto definitivo/esecutivo, prevedendo, sempre in sede di istanza per il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, un piano di manutenzione del verde concordato per i primi 5 anni.
2. Una sistemazione diversa dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.
3. 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.

CAPO III

IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE SIG. CANTONI EMILIO

ART. 11

OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 10/05/2011 (REG. COM.LE 16/2011)

- 1 A fronte della localizzazione della capacità edificatoria derivante dall'Accordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011) nella porzione di Ambito ANS 2.9 oggetto della presente Convenzione il Sig. Cantoni Emilio 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

Numerical methods

rapporti con specifici accordi tra le parti;

Il Sig. Cantoni Emilio con la sottoscrizione dell'accordo operativo, della presente convenzione e dell'atto di cessione dell'area [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Letto-8, prevista all'articolo 9 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.

TITOLO III

DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 12

GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo presunto delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a € 304.321,27 (trecentoquattrotrecentoventunomila/27) come risulta dal preventivo sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere similari e sottoscritto da tecnico abilitato allegato.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione i Soggetti Attuatori, prima del ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presteranno adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere

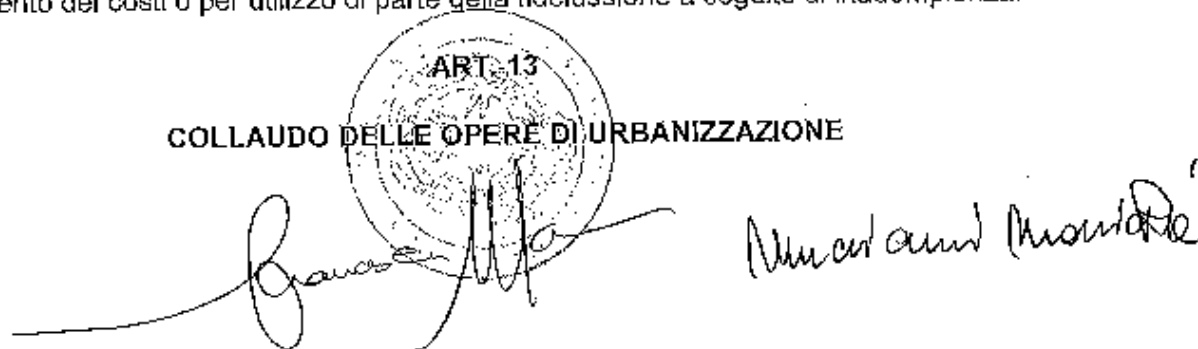
di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune, accertata la regolare esecuzione, la prenda in carico.

4. La polizza di fideiussione dovrà essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", e quindi in tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono di seguito specificate:

- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
- impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
- svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

5. I soggetti attuatori si impegnano ad integrare, su richiesta motivata e comprovata del Comune, il valore della fideiussione di cui al comma 1 del presente articolo rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

ART. 13
COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE



The bottom of the page features two handwritten signatures. The signature on the left is written in dark ink and appears to be 'Francesco Ma...'. The signature on the right is written in a lighter, more cursive script and appears to be 'Maurizio Mondini'. Overlapping these signatures is a circular official stamp. The stamp contains the text 'ART. 13' at the top and 'COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE' in the center. The stamp itself is faded and has a textured, dotted appearance.

1. Le operazioni di collaudo dovranno essere svolte da un professionista incaricato a cui assegnare il ruolo e il compito di "Collaudatore". L'Amministrazione Comunale fornirà ai Soggetti Attuatori, entro trenta giorni dalla Comunicazione di Inizio Lavori delle Opere di Urbanizzazione, una terna di nominativi di professionisti abilitati tra cui nominare il Collaudatore designato; di tale nomina dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale stessa. Gli oneri inerenti le operazioni di collaudo ivi incluso l'incarico professionale del collaudatore sono a carico dei soggetti attuatori. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro sessanta giorni dalla Comunicazione di Inizio Lavori delle Opere di Urbanizzazione e comunque prima della realizzazione delle opere infrastrutturali, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera. La proprietà si obbliga a comunicare la data di inizio lavori, di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere nonché la data di ultimazione dei lavori.
2. Il collaudatore designato dovrà comunicare in forma scritta, le date delle visite in corso d'opera e di sopralluogo parziale e/o finale, al competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Le operazioni di collaudo parziale/finale dovranno concludersi entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori totale.
3. A seguito della richiesta di sopralluogo finale, il Collaudatore procede a verificare la conformità delle opere al progetto presentato, la loro regolare esecuzione e a redigere apposito verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetti Attuatori, Direttore dei Lavori e Impresa Esecutrice e ne attesta l'effettiva conclusione.
4. Gli attuatori si impegnano alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo completamento di opere che risultino incomplete, alla sistemazione di eventuali difetti costruttivi riscontrati o di danni causati dall'attività di cantiere. In caso di inerzia da parte degli Attuatori, il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle Opere.
5. A seguito della comunicazione di fine lavori complessiva, i soggetti attuatori devono inoltrare all'Amministrazione Comunale:

- ✓ Dichiarazione del direttore dei lavori che attesti:
 - La conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
 - L'esecuzione delle opere a regola d'arte;
 - Il rispetto delle disposizioni / prescrizioni dettate dagli enti preposti;
 - L'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
 - Collaudo delle opere in C.A. ove previsti;
 - Tutte le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati;
 - ✓ la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati, con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori, redatto e firmato dal direttore dei lavori e debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori;
 - ✓ computo metrico a consuntivo, diviso per le diverse categorie di lavoro, e comparazione con il computo metrico del progetto approvato e specifica rendicontazione dei costi sostenuti, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e in particolare dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;
 - ✓ documentazione fotografica redatta nel corso di esecuzione dei lavori con particolare riferimento delle opere interrato e non più ispezionabili;
 - ✓ la dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della normativa vigente, comprensiva di tutti gli allegati obbligatori.
6. La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte dell'A.C. è comunque subordinata alle seguenti condizioni:
- a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - b. che siano eseguite eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna;



[Handwritten signature] *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

- c. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali;
- d. all'avvenuta presentazione del frazionamento, regolarmente approvato da parte della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime, e dei lotti edificabili. A tal proposito sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici, pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE.
7. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici privati.
8. Acquisito il certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificato l'adempimento delle condizioni di cui al precedente comma 5, prenderà in carico le opere di urbanizzazione e successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia prestata entro 30 giorni.

ART. 14

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Fino all'approvazione del certificato di collaudo, parziale o finale, e all'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle relative aree di sedime, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni; inoltre resta in capo ai soggetti attuatori ogni

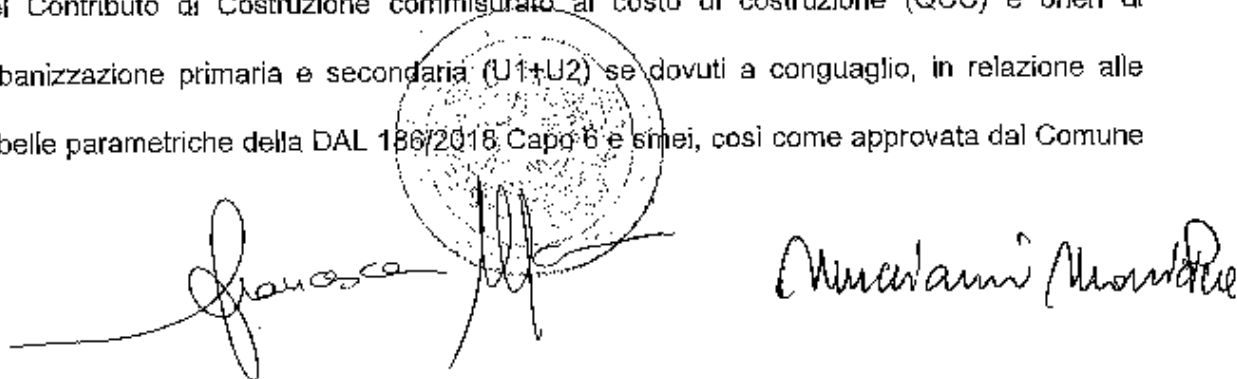
responsabilità derivante dall'uso delle predette opere. A seguito della stipula dell'atto pubblico in parola i Soggetti Attuatori saranno liberati da qualsiasi onere e responsabilità.

2. Nei casi di presa in carico parziale la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale esteso all'intero intervento.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati. Tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore o aventi causa.

ART. 15

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ

1. Il completamento dei lavori relativi alla realizzazione degli edifici sui singoli lotti dovrà avvenire entro 5 (cinque) anni della stipula della presente convenzione nel rispetto del crono programma allegato all'accordo operativo.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi sui singoli lotti ~~sene subordinati~~ è subordinato:
 - a) all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
 - b) per quanto concerne i lotti denominati A - B - C - D e quelli denominati 1, 2, 3, 5, 6 e 7, alla corresponsione all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi stessi del Contributo di Costruzione commisurato al costo di costruzione (QCC) e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1+U2) se dovuti a congruaggio, in relazione alle tabelle parametriche della DAL 186/2018 Capo 6 e simej, così come approvata dal Comune

Three handwritten signatures are visible at the bottom of the page. The first signature on the left is written in dark ink. The second signature in the center is written in blue ink and is partially overlaid by a circular official stamp. The third signature on the right is written in dark ink. The circular stamp contains some illegible text and a central emblem.

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 dovuto per tipologia di opere delle di urbanizzazione da eseguire. Qualora l'importo delle opere da realizzare sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino a concorso dell'intero importo.

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);

c) per quanto concerne i lotti denominati 4 e 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);

d) all'inizio dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 5 e 6 della presente convenzione ~~alla presente convenzione e dei precedenti articoli 5 e 6~~ poste al diretto servizio dell'intervento richiesto.

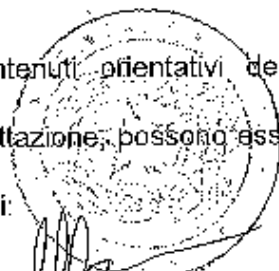
3. In ottemperanza a quanto stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 avente ad oggetto " Delibera di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 c.2 della L.R. n.24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo – Indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione e approvazione degli accordi operativi. Approvazione", 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 ~~area di lotto 8 denominata catastalmente al foglio 1/10, m. 21, n. 1~~), nel rispetto dell'accordo sottoscritto, tra lo stesso e il Comune di Pavullo nel Frignano, in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011).

4. La progettazione degli interventi edilizi ~~dovranno~~ dovrà avvenire secondo tecniche costruttive che garantiscano l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in Classe energetica A2.
5. La presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità per ogni edificio privato è subordinata:
- a) all'esistenza e al perfetto funzionamento delle opere di cui al precedente art. 6, attestato con le opportune dichiarazioni e atti certificativi;
 - b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate nello stralcio funzionale in cui gli edifici in oggetto vengano a trovarsi;
 - c) all'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Sezione Territorio.

ART. 16

VARIANTI

1. Sono elementi prescrittivi dell'Accordo Operativo e pertanto vincolanti:
 - i vincoli relativi alla realizzazione delle opere pubbliche;
 - gli elementi che attengono agli indici e parametri urbanistici ed edilizi;
 - la viabilità di accesso e interna ed esterna al comparto;
 - il dimensionamento e la localizzazione delle aree per dotazioni da cedere all'Amministrazione.
2. Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante all'Accordo Operativo e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, ma previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, le varianti ai progetti relativi alla realizzazione degli edifici sui singoli lotti apportate in corso d'opera, che non rientrano nella definizione di variante essenziale di cui all'art. 14 bis della L.R. n. 23/2004 e s.m.e.i.
3. Eventuali variazioni dei seguenti contenuti orientativi dell'Accordo Operativo, derivanti dall'approfondimento del livello di progettazione, possono essere introdotte in sede di rilascio di permessi di costruire o relative varianti:



[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

- le soluzioni morfologiche e tipologiche dell'edificazione e le sistemazioni degli spazi privati nel rispetto delle regole di coordinamento progettuale previste dal progetto;
 - la precisa perimetrazione dei lotti, ferma restando la definizione della viabilità principale;
 - trasferimenti di quote di Superficie Complessiva da un lotto all'altro nella misura massima del 25% di quanto previsto nel presente A.O., fermo restando il carattere architettonico dei fabbricati previsti e mantenendo inalterata la SC totale del comparto;
 - la precisa perimetrazione e configurazione morfologica degli spazi a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici, ferma restando le dotazioni minime da realizzare e cedere ed il mantenimento del disegno urbano complessivo e degli obiettivi di qualità;
 - le sistemazioni esecutive degli spazi pubblici;
 - l'individuazione della viabilità privata, la localizzazione dei passi e accessi carrai ai lotti, nel rispetto di una razionalizzazione degli stessi, la localizzazione degli accessi pedonali ai lotti.
4. Sono ammesse modeste modifiche alla configurazione individuata dagli elaborati di progetto per quel che riguarda la localizzazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, derivanti da una progettazione di maggiore dettaglio, delle superfici delle dotazioni pubbliche afferenti a ciascuna categoria (Parcheggi pubblici e Verde ed attrezzature pubbliche), fermo restando il rispetto del valore totale delle superfici per verde e parcheggi pubblici previste dall'Accordo Operativo e in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE. Ogni modifica alle opere di urbanizzazione deve comunque essere preventivamente autorizzata.

ART. 17

SANZIONI

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, il Comune procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 180 (centottanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il Comune potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fidejussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.

ART. 18

RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE ~~CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA~~

1. 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 della convenzione stessa.

Il Comune, in caso di ricezione di comunicazione antimafia, procederà alla risoluzione della convenzione stessa.

ARTICOLO 19

VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE

3. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data di stipula della stessa.

ARTICOLO 20 – SPESE VARIE E FINALI

1. Tutte le spese e gli oneri fiscali derivanti dagli atti di cessione delle aree di cui alla presente convenzione, nonché le spese e gli oneri fiscali derivanti dalla sottoscrizione del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei soggetti attuatori.

Municipal Montre
Francesco

