

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

tra

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] 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 e autorizzata alla stipula del presente atto in virtù:

- della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61/2003 del 21 dicembre 2023;
- della Determinazione n. 592 del 23 dicembre 2023

e

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] il [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di procuratore speciale, giusta procura speciale per Notar Marone del 22 dicembre 2023, rep. 7869, autorizzato 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]

[REDACTED] il [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]

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 signor 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 signor 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 signor 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 ragio-

ne 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 signor 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 pri-

vati;

- 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 Ambiente 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 signor 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 signor 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 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, 312, 1158, 1159 e 1160;

- 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 Provinciale - Territorio - sezione Catasto Terreni - di detto comune - al fol. 86, p.lle: 1129, 1175, 1423, 1424, 1425 e 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 30 settembre 2023, Prot. n. 24212, in data 5 ottobre 2023, Prot. n. 24584, in data 6 ottobre 2023, Prot. n. 24693 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. 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 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 signor 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 ciclopeditonale 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 signor 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

Barbara Scavone

Emilio Cantoni

Peter Belli

Gianmario Bazzani

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. 61 del 21 dicembre 2023 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. n. 61 del 21 dicembre 2023 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 rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo relativo alla realizzazione e cessione delle opere per l'urbanizzazione dell'insediamento, come desunto dal computo metrico estimativo 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/VAL-SAT 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 signor 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 signor 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 signor 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 medesi-

Giuseppe Quaresima
Emilio Cantoni
Area S.r.l.
Immobiliare La Loggia S.r.l.

mo accordo. I soggetti attuatori garantiscono la piena e assoluta proprietà e disponibilità dell'area stessa che sarà ceduta al signor 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, prelaioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali;

- a realizzare l'urbanizzazione dell'area identificata come Lotto 8 da cedere al signor 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 conguaglio, in relazione alle tabelle parametriche della DAL 186/2018 Capo 6 e smei, così come approvata dal Comune di Pavullo nel Frignano con D.C.C. n. 41/2019. Per quanto concerne gli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria il Comune scomputerà il corrispettivo fino a concorrenza dell'importo 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 - In-
dirizzi in merito all'attività negoziale per la de-
finizione e approvazione degli accordi operativi.
Approvazione", il contributo compensativo, correla-
to alla valorizzazione dell'area per effetto della
scelta urbanistica, calcolato in base al punto 4
della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Re-
gione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018, è as-
solto integralmente dai Soggetti Attuatori AREA
SRL e IMMOBILIARE LA LOGGIA SRL, attraverso la ces-
sione dell'area corrispondente al Lotto 8 di 4.000
mq al signor Cantoni Emilio (localizzata in Via
Santi e attualmente identificata catastalmente al
Foglio 86 Mappale 311-312), nel rispetto dell'ac-
cordo sottoscritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le
16/2011) tra il Comune di Pavullo nel Frignano e
il signor 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 par-
cheggi pubblici posti in corrispondenza dei Lotti
A-B-C-D.

ART. 6 IMPEGNI PARTICOLARI DEL
SIGNOR CANTONI EMILIO

1 Il signor Cantoni Emilio, destinatario della
capacità edificatoria derivante all'Accordo sotto-
scritto in data 10/05/2011 (REG. Com.le 16/2011),
da collocare nella porzione di Ambito ANS 2.9 og-
getto 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 deri-
vante dal trasferimento da un'altra area di pro-
prietà del signor 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 forma-
lizzare con atto pubblico entro il 31/01/2024, da
parte dei Soggetti Attuatori AREA SRL e IMMOBILIA-
RE LA LOGGIA, come precisato al precedente artico-
lo 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 distribu-
zione 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

Carlo Geronzi
Emilio Cantoni
Andrea Bordini
Giannina Pavan

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 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, prelaioni 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 realizzarè 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 signor 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 signor 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 rappor-

ti 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. 61/2023

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 conseguirà 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.

Pavullo nel Frignano, 28 dicembre 2023

Barbara Quaren *Imile C. - P. B. B.*
Giannavere B. B.

Allegati:

- Allegato A Cronoprogramma;

ACCORDO OPERATIVO relativo a parte DELL'AMBITO ANS 2.9 SETTEMBRE 2023										
FASE	ANNO 1 (2024)		ANNO 2 (2025)		ANNO 3 (2026)		ANNO 4 (2027)		ANNO 5 (2028)	
	1° SEMESTRE	2° SEMESTRE	1° SEMESTRE	2° SEMESTRE	1° SEMESTRE	2° SEMESTRE	1° SEMESTRE	2° SEMESTRE	1° SEMESTRE	2° SEMESTRE
Permesso di Costruire OO.UU.										
Permesso di Costruire Lotto A										
Permesso di Costruire Lotto 1										
Lavori OO.UU.										
Cessione OO.UU.										
Lavori Lotti A e 1										
Commercializzazione Lotto A e 1										
Commercializzazione altri Lotti										
Permesso di Costruire Lotti B-C-D										
Lavori Lotti B-C-D										
Permesso di Costruire Lotti 2-3-4-5-6-7										
Lavori Lotti 2-3-4-5-6-7										
Permesso di Costruire Lotto 8										
Lavori Lotto 8										

APPROVAZIONE A.O. (Dicembre 2023)

Barbara D'Amico
Luigi C. C. C.
Stefano B. B.
Giancarlo B. B.