

Copia

ACCORDO

AVENTE CONTENUTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA FINALIZZATO AD INDIVIDUARE LA PREVISIONE DI UN PARCO URBANO DI QUARTIERE CAPACE DI FORNIRE UNA ADEGUATA RISPOSTA ALLE ESIGENZE SOCIALI DELLA COLLETTIVITÀ, AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11 L. 241/1990

Tra

Comune di Castelfranco Emilia (MO), con sede in Piazza della Vittoria, n. 8, C.F. 00172960361, nella persona del Sindaco pro-tempore Stefano Reggianini, a ciò autorizzato con delibera del G.C. n. 3 in data 17.1.15, esecutiva ai sensi di legge, di seguito denominato Comune;

e

Sig.ra GNUGNOLI LUANA, residente in Castelfranco Emilia (MO), Via Marzabotto n. 6, C.F.: GNG LNU 43A42 H794C, di seguito denominato soggetto attuatore;

Ditta IMMOBILIARE CORONA s.r.l., con sede in Castelfranco Emilia (MO), Via del Maniscalco n. 30, P.IVA e C.F. 02339880367, in persona del legale rappresentante, Dott. Davide Lolli, di seguito denominato soggetto attuatore;

Ditta RUSSO IMMOBILIARE s.r.l., con sede in Castelfranco Emilia (MO), Via Castello n. 19/B, P.IVA e C.F. 02585450360, in persona del legale rappresentante, Rocco Russo, di seguito denominato soggetto attuatore;

Premesse

- la sig.ra Gnugnoli Luana risulta proprietaria di un immobile sito in Comune di Castelfranco Emilia, frazione di Manzolino, distinto catastalmente al Fg 57 mappali 95, 269 e 305, composto da terreni (Fg 57 mappali 569 e 305, della estensione rispettivamente di mq 4656 e mq 760 SN) e fabbricato



(Fg 57 mappale 95, della estensione di mq 310 SN);

- gli immobili sopra descritti risultano rispettivamente classificati urbanisticamente nel seguente modo, secondo quanto previsto nel vigente Piano Strutturale Comunale:

Fg 57 mappali 95, 269 ricompresi in Ambito agricolo di valore paesistico AVP n° 163;

Fg 57 mappale 305 ricompreso nel sub-Ambito urbano consolidato AC.b n° 81.7;

- la ditta **IMMOBILIARE CORONA s.r.l.** risulta proprietaria di un immobile (terreno) sito in Comune di Castelfranco Emilia, frazione di Manzolino, distinto catastalmente al Fg 57 mappali 299, 301, 303, 306, 307, 308, 309, 420, 422 e 424, della estensione di mq 4156 SN;

- gli immobili di proprietà della ditta Immobiliare Corona srl risultano classificati urbanisticamente nel seguente modo, secondo quanto previsto nel vigente Piano Strutturale Comunale:

Fg 57 mappale 305 ricompreso nel sub-Ambito urbano consolidato AC.b n° 81.7;

- la ditta **RUSSO IMMOBILIARE s.r.l.** risulta promissaria acquirente, nei confronti della ditta Immobiliare Corona srl, degli immobili siti in Comune di Castelfranco Emilia, frazione di Manzolino, distinto catastalmente al Fg 57 mappali 299, 301, 303, 306, 307, 308, 309, 420, 422 e 424, della estensione di mq 4156 SN;

- la stessa ditta Russo Immobiliare srl risulta proprietaria di un immobile (terreno) sito in Castelfranco Emilia, frazione di Manzolino, in via Case Nuove e distinto catastalmente al Fg 58 mappale 212 della estensione di mq 1717 SN, classificato urbanisticamente, secondo quanto previsto nel vigente Piano Strutturale Comunale, come Ambito consolidato urbano AC.b n° 81.8;

- la sig.ra GNUGNOLI LUANA e la ditta **IMMOBILIARE CORONA s.r.l.**

hanno presentato istanza di autorizzazione alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in data 25.2.2014 prot. n° 6720, per l'attuazione degli interventi previsti dal PSC nel sub-ambito AC.b n° 81.7;

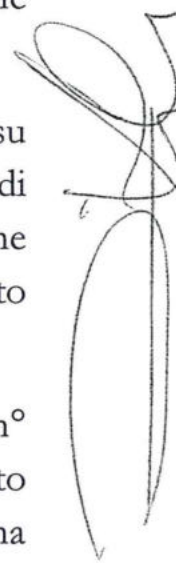
- la porzione del sub-Ambito urbano consolidato AC.b n° 81.1, adiacente il sub-ambito AC.b n° 81.7, risulta caratterizzato da un indice di utilizzazione fondiaria pari a $U_f = 0,26$ mq/mq riferito a dotazione ecologico-ambientale in aree di proprietà privata (ECO 2), così come definito dall'art. 61 delle Norme di PSC;

- l'attuazione delle aree private ricomprese nel suddetto sub-Ambito AC.b n° 81.1, per la porzione caratterizzata dalla connotazione ECO 2, ha determinato pertanto importanti spazi di verde pertinenziale privato, ma per contro ha manifestato complessivamente una certa carenza di spazi destinati al verde pubblico fruibile;

- le sole previsioni relative alle dotazioni territoriali contenute nel sub-Ambito AC.b n° 81.7, sia in termini di spazi destinati sia ai parcheggi che al verde pubblici, non sono in grado di soddisfare adeguatamente i fabbisogni dei previsti insediamenti residenziali anche dell'adiacente sub-Ambito AC.b n° 81.1 – ECO 2;

- l'amministrazione comunale ha rilevato, nel corso della progressiva attuazione delle aree private ricomprese nel sub-Ambito AC.b n° 81.1 – ECO 2, la necessità di dotare questa porzione del territorio urbanizzato della frazione di Manzolino di ulteriori e funzionali dotazioni territoriali – in primo luogo verde pubblico -, individuando a tal fine un'area ritenuta idonea attualmente di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana, posta ai margini occidentali del territorio urbanizzato della frazione e ricompresa urbanisticamente in territorio agricolo;

- la sig.ra Gnugnoli Luana, a seguito di incontri e concertazioni avute con rappresentanti dell'Amministrazione comunale, ha manifestato la propria disponibilità (vedasi nota del 19/11/2014 prot. n° 38886) ad addivenire ad un accordo specifico avente contenuto di pianificazione territoriale ed



Gnugnoli Luana



urbanistica, ex-art. 18 L.R. 20/2000 e s. m. e i., avente la finalità di realizzare un nuovo parco urbano di quartiere al servizio degli insediamenti residenziali in corso di attuazione nel sub-ambito AC.b n° 81.1 e ad integrazione delle previsioni del sub-ambito AC.b n° 81.7; la proprietà si rende a tal fine disponibile a cedere gratuitamente le necessarie aree a favore del Comune di Castelfranco Emilia a condizione che quest'ultimo, attraverso una modifica degli strumenti urbanistici (PSC) vigenti, preveda l'inclusione di parte degli immobili di proprietà privata all'interno di specifico sub-ambito urbano consolidato AC.b – ECO 2 (avente U.f.= 0,26 mq/mq), nel quale di fatto localizzare la potenzialità edificatoria derivante dalla sommatoria delle capacità edificatorie date dall'attuale edificio residenziale ad uso civile abitazione unifamigliare (identificato al Fg 57 mappale 95) e di quelle assegnate in modo perequativo all'interno del sub-ambito AC.b n° 81.7 (lotto identificato al Fg 57 mappale 305);

- le ditte Immobiliare Corona srl - promittente venditore- e Russo Immobiliare srl – promissario acquirente – soggetti attuatori del sub-Ambito AC.b n° 81.7, unitamente alla sig.ra Gnugnoli Luana, a seguito di specifici incontri e concertazioni avute con rappresentanti dell'Amministrazione comunale, hanno manifestato con nota in data 3/11/2014 prot. n° 36354 (Immobiliare Corona s.r.l.), nota in data 15/10/2014 prot. n° 34018 (Russo Immobiliare srl), la propria disponibilità a farsi carico della realizzazione a titolo gratuito delle necessarie opere di urbanizzazione della futura area destinata alla creazione di parco urbano di quartiere, integrando tali opere con le dotazioni territoriali previste all'interno del sub-Ambito AC.b n° 81.7; contemporaneamente si renderebbero disponibili ad incrementare tali spazi di dotazioni (verde, parcheggi e viabilità pubblici) attraverso la riduzione delle superficie fondiaria potenzialmente ricavabili nel sub-ambito AC.b n° 81.7, in ragione anche della delocalizzazione della potenzialità edificatoria già riconosciuta all'area di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana; le ditte, a fronte dell'assunzione di questo impegno a favore del Comune di Castelfranco Emilia, otterrebbero, attraverso una modifica



degli strumenti urbanistici (PSC) vigenti, la delocalizzazione di parte della potenzialità edificatoria già riconosciuta in modo perequato all'interno del sub-ambito AC.b n° 81.7 in altra area edificabile in disponibilità della proprietà privata ricompresa all'interno di specifico sub-ambito urbano consolidato AC.b n° 81.8;

- la pianificazione urbanistica non è funzionale solo all'interesse pubblico all'ordinato sviluppo edilizio del territorio, ma è funzionalmente rivolta alla realizzazione contemperata di una pluralità di interessi pubblici, che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti;

- in questa ottica l'esercizio del potere di pianificazione urbanistica si concretizza anche nella strategia perseguita dal PSC di attrezzare opportunamente le aree a verde pubblico di quartiere, valorizzandone in tal modo la fruizione, e fornendo una adeguata risposta alle esigenze sociali della collettività;

- lo strumento urbanistico viene dunque utilizzato dal Comune al fine di definire il modello di sviluppo del proprio territorio e di contribuire a qualificare le dotazioni collettive del sub-Ambito AC.b 81.1 – ECO 2, migliorando la qualità insediativa: l'obiettivo risulta pienamente coerente con le finalità proprie del PSC;

- la L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio" ha introdotto la facoltà per gli Enti Locali di concludere accordi con i soggetti privati - nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati - per assumere negli strumenti urbanistici previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;

- il procedimento avviato nei confronti della sig.ra Gnugnoli Luana, della ditta Immobiliare Corona srl e della ditta Russo Immobiliare s.r.l., a conclusione dell'esperienza di una esauriente attività istruttoria, è risultato

Gnugnoli Luana



suscettibile di essere definito mediante la sottoscrizione di Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., il quale determinerà variante al vigente Piano Strutturale Comunale (PSC);

Rilevato

che l'inquadramento urbanistico vigente delle aree interessate dalla proposta di modificazione dello strumento urbanistico comunale (PSC) è la seguente.

- Proprietà **GNUGNOLI LUANA:**

identificata catastalmente al Fg 57 mappali 95, 269 e 305:

Piano Strutturale Comunale vigente

mappali 95-269

L'immobile risulta compreso all'interno dell'Ambito del territorio rurale AVP n° 163 (Ambito agricolo di valore paesaggistico) – art. 81 delle norme di PSC.

In base ai sistemi che caratterizzano la struttura del PSC, si riscontrano in particolare:

Sistema Ambientale

- nessun elemento di rilievo

Sistema delle Dotazioni

- L'area risulta parzialmente interessata dalle seguenti matrici:
- Zona di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale – art. 34 delle norme di PSC;

Sistema insediativo Storico

L'area risulta adiacente a:

- Viabilità Storica (IS.d) – art. 96 delle norme di PSC.

mappale 305

L'immobile risulta compreso all'interno del territorio urbanizzato, nell'Ambito Consolidato 81 AC.b, sub ambito 81.7 – artt. 63,65,68 delle norme di PSC.

In base ai sistemi che caratterizzano la struttura del PSC, si riscontrano in particolare:

Sistema Ambientale

- nessun elemento di rilievo

Sistema delle Dotazioni

- nessun elemento di rilievo

Sistema insediativo Storico

- nessun elemento di rilievo

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente

In base ai vari tematismi caratterizzanti la pianificazione urbanistica provinciale vigente, si riscontrano le seguenti classificazioni.

Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (Tavola 1.1.5)

L'area risulta parzialmente interessata dalle seguenti matrici:

- Zona di tutela degli elementi della centuriazione – art. 41B comma 2 lettera a delle norme di PTCP;
- Viabilità storica – art. 44A delle norme di PTCP.

Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio (Tavola 1.2.5)

- nessun elemento di rilievo

Rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (Tavola 3.1.02)

L'area risulta interessata dalla seguente matrice:

- Area a basso grado di vulnerabilità dell'acquifero.

Rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (Tavola 3.2.02)

- nessun elemento di rilievo

Rischio inquinamento acque: zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e assimilabili (Tavola 3.3.02)

- zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (art. 13B delle norme di PTCP)



[Handwritten signatures and notes on the right margin, including a large signature at the top and smaller ones below.]

Rischio industriale: compatibilità ambientale della zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Tavola 3.5.02)

L'area risulta interessata dalla seguente matrice:

- zona idonea

- Proprietà **IMMOBILIARE CORONA s.r.l.:**

identificata catastalmente al Fg 57 mappali 299, 301, 303, 306, 307, 308, 309, 420, 422 e 424:

L'immobile risulta compreso all'interno del territorio urbanizzato, nell'Ambito Consolidato 81 AC.b, sub ambito 81.7 – artt. 63,65,68 delle norme di PSC.

In base ai sistemi che caratterizzano la struttura del PSC, si riscontrano in particolare:

Sistema Ambientale

- nessun elemento di rilievo

Sistema delle Dotazioni

- nessun elemento di rilievo

Sistema insediativo Storico

- nessun elemento di rilievo

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente

In base ai vari tematismi caratterizzanti la pianificazione urbanistica provinciale vigente, si riscontrano le seguenti classificazioni.

Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (Tavola 1.1.5)

L'area risulta parzialmente interessata dalle seguenti matrici:

- Zona di tutela degli elementi della centuriazione– art. 41B comma 2 lettera a delle norme di PTCP;

- Viabilità storica – art. 44A delle norme di PTCP.

Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio (Tavola

1.2.5)

- nessun elemento di rilievo

Rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (Tavola 3.1.02)

L'area risulta interessata dalla seguente matrice:

- Area a basso grado di vulnerabilità dell'acquifero.

Rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (Tavola 3.2.02)

- nessun elemento di rilievo

Rischio inquinamento acque: zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e assimilabili (Tavola 3.3.02)

- zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (art. 13B delle norme di PTCP)

Rischio industriale: compatibilità ambientale della zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Tavola 3.5.02)

L'area risulta interessata dalla seguente matrice:

- zona idonea;

- Proprietà **RUSSO IMMOBILIARE s.r.l.:**

identificata catastalmente al Fg 58 mappale 212:

L'immobile risulta compreso all'interno del territorio urbanizzato, nell'Ambito Consolidato 81 AC.b, sub ambito 81.8 – artt. 63,65,68 delle norme di PSC.

In base ai sistemi che caratterizzano la struttura del PSC, si riscontrano in particolare:

Sistema Ambientale

- nessun elemento di rilievo

Sistema delle Dotazioni

- nessun elemento di rilievo

Sistema insediativo Storico



[Handwritten signature]

ogniqual bene

[Handwritten signature]

L'area risulta adiacente a:

- Elementi di tutela della struttura centuriata (IS.c) – art. 95 delle norme di PSC.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente

In base ai vari tematismi caratterizzanti la pianificazione urbanistica provinciale vigente, si riscontrano le seguenti classificazioni.

Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (Tavola 1.1.5)

L'area risulta parzialmente interessata dalle seguenti matrici:

- Zona di tutela degli elementi della centuriazione – art. 41B comma 2 lettera a delle norme di PTCP;
- Viabilità storica – art. 44A delle norme di PTCP.
- Ambito di quinta collinare (art. 34 comma 4b)
- Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 delle norme di PTCP);

Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio (Tavola 1.2.5)

- nessun elemento di rilievo

Rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (Tavola 3.1.02)

L'area risulta interessata dalle seguenti matrici:


- Area a medio grado di vulnerabilità dell'acquifero (zona sud)
- Area a basso grado di vulnerabilità dell'acquifero (zona nord)

Rischio inquinamento acque: zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (Tavola 3.2)

- nessun elemento di rilievo

Rischio industriale: compatibilità ambientale della zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Tavola 3.5)

L'area risulta interessata dalla seguente matrice:

- 
- Zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranee – tipo B – art. 61, comma 13, delle norme di PTCP (zona sud);
 - Zona idonea (area nord sub ambito)

Valutato

pertanto giustificato procedere alla modifica della classificazione urbanistica vigente di PSC delle aree in esame, individuando una previsione insediativa avente le seguenti caratterizzazioni:

- inserimento di un'area di estesi mq **2.700,00 ca** (identificata catastalmente al Fg 57 mappale 269 parte) in Ambito consolidato per dotazioni tipo AD (art. 67 delle norme di PSC) di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana e da cedere gratuitamente a favore dell'Amministrazione comunale;
- inserimento di un'area di estesi mq **2.266,00 ca** (identificata catastalmente al Fg 57 mappale 95 e 269 parte), di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana, in Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b n° 81.1 - ECO 2 (avente U.f.= 0,26 mq/mq), (art. 65 delle norme di PSC), soggetto ad intervento diretto, a cui verrà riconosciuta una potenzialità edificatoria da destinare ad uso civile abitazione (U.1), derivante dalla sommatoria delle capacità edificatorie determinate dall'attuale edificio residenziale ad uso civile abitazione unifamigliare - identificato al Fg 57 mappale 95 - e di quelle assegnate in modo perequativo all'interno del sub-ambito AC.b n° 81.7 - lotto identificato al Fg 57 mappale 305;
- delocalizzazione della potenzialità edificatoria già prevista all'interno del sub-Ambito Ac.b n° 81.7, rispettivamente:
 - mq **331,50 di SC** ad uso residenziale all'interno del nuovo sub-Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b n° 81.1 - ECO 2, soggetto ad intervento diretto, da individuare su di un'area di estesi mq 2.266,00 ca (identificata catastalmente al Fg 57 mappale 95 e 269 parte) di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana;



Gnugnoli Luana



- mq **460,00 di SC** ad uso residenziale all'interno del sub- Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b n° 81.8, già assoggettato ad intervento diretto, ed in particolare su di un'area di estesi mq 1717,00 ca (identificata catastalmente al Fg 58 mappale 212) di proprietà della ditta Russo Immobiliare s.r.l.;
- stralcio della potenzialità pari a mq **791,50 di SC** originariamente prevista nel sub-Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b n° 81.7, già assoggettato ad intervento urbanistico preventivo attraverso PUA.

(N.B.: i valori tengono già conto della conversione delle potenzialità originariamente previste dal PSC, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 57 comma 4 della LR n° 15/2013, assunte con deliberazione del Consiglio Comunale n° 97 dell'8.4.2014)

* * *

tutto ciò premesso e rilevato, le parti, come sopra rappresentate, stabiliscono quanto segue.

Articolo 1 – PREMESSE

1.1 le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo;

1.2 ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che si intendono perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente Accordo sono correlati all'esigenza di prevedere un nuovo assetto urbanistico dell'area considerata, fornendo, attraverso la creazione di un nuovo parco urbano di quartiere, una adeguata risposta alle esigenze economico - sociali della collettività intesa nel senso più ampio.



Articolo 2 – MODALITÀ OPERATIVE

Secondo quanto delineato in premessa, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:

2.1 acquisizione, da parte del Comune di Castelfranco E., della necessaria valutazione di congruità economica relativa al presente Accordo da parte della competente Agenzia delle entrate di Modena;

2.2 il Comune di Castelfranco E. attiverà il procedimento di variante urbanistica al PSC, previo affidamento dell'incarico a professionisti abilitati; nel dettaglio si prevede il seguente iter attuativo:

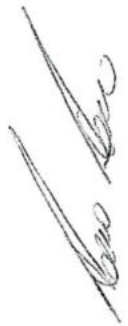
- procedimento di affidamento dell'incarico;
- redazione del Documento e ValSAT preliminari e conseguente avvio della Conferenza di Pianificazione propedeutica alla stipula dell'Accordo di Pianificazione;
- adozione della Variante al PSC;
- approvazione della Variante al PSC (segue efficacia dopo pubblicazione sul BUR della Regione Emilia Romagna);

2.3 presentazione da parte dei soggetti attuatori del sub-Ambito AC.b n° 81.7 di richiesta di approvazione di Piano Urbanistico attuativo (PUA), o di sua variante (nell'ipotesi di attuazione del sub-ambito precedente l'approvazione della variante al PSC), entro il termine di 30 gg dalla esecutività della Variante al PSC; in questa seconda ipotesi si dovrà prevedere la previa richiesta di autorizzazione alla presentazione, da presentare nello stesso termine di giorni 30;

2.4 procedimento di approvazione da parte del Comune del PUA nel rispetto dei termini fissati dal vigente Regolamento Urbanistico edilizio comunale; nell'ipotesi di richiesta di autorizzazione alla presentazione della variante al PUA, si dovrà prevedere la necessaria fase istruttoria, sempre nel rispetto dei termini fissati dal vigente Regolamento Urbanistico edilizio comunale;



giuseppe luone



2.5 stipula della convenzione urbanistica di PUA, da redigere sotto forma di atto pubblico entro il termine di 30 gg dalla esecutività della delibera di Giunta comunale di approvazione del PUA; nella convenzione dovrà essere contemplata la realizzazione a titolo gratuito, a carico dei soggetti attuatori, delle necessarie opere di urbanizzazione del nuovo sub-Ambito consolidato per dotazioni tipo AD destinato alla creazione di un Parco urbano di quartiere, secondo un progetto che dovrà essere approvato dai competenti uffici comunali; a completamento delle opere dovrà poi essere prevista la cessione a titolo gratuito dell'area a favore dell'Amministrazione comunale;

2.6 il Comune di Castelfranco E., su richiesta dei soggetti attuatori del PUA relativo al sub-Ambito AC.b n° 81.7 - da presentarsi entro 30 gg dalla stipula della Convenzione urbanistica di PUA che recepisce i contenuti di pianificazione del presente Accordo - procederà al rilascio del titolo abilitativo edilizio (Permesso di costruire) relativo alle necessarie opere di urbanizzazione del sub-ambito entro il termine prescritto di 75 gg dalla presentazione dell'istanza; prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta idonea fidejussione a garanzia della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste sia internamente al comparto, che esternamente (nuovo ambito per dotazioni AD);

2.7 inizio dei lavori, da eseguire in conformità al "Codice dei contratti" (D.Lgs. 163/2006 e s. m. e i.) e del Regolamento comunale in materia di opere di urbanizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, relativi alle opere di urbanizzazione, entro il termine di mesi 6 dal rilascio del titolo abilitativo edilizio;

2.8 cessione a titolo gratuito a favore del Comune delle aree ed opere di urbanizzazione secondo le modalità previste nella specifica convenzione urbanistica di PUA e nel rispetto del "Codice dei contratti" (D.Lgs. 163/2006 e s. m. e i.) e del Regolamento comunale in materia di opere di urbanizzazione.



Art. 3 – IMPEGNI ASSUNTI DAI SOGGETTI ATTUATORI

3.1 Per le finalità sopra espresse, come in premesse identificate, i soggetti attuatori privati si impegnano per sé, i successori ed aventi causa, irrevocabilmente, nel rispetto reciproco dei tempi e delle modalità definite nel presente documento e nei relativi allegati a:

- I) rispettare i tempi e le modalità di presentazione del progetto, preliminare, definitivo ed esecutivo, necessari per l'approvazione della Opera Pubblica del Parco urbano di quartiere;
- II) realizzare a proprie cure e spese, nonché collaudare, l'opera di cui al punto I) precedente – comprese le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del comparto edificatorio relativo al sub-Ambito AC.b n° 81.7 - entro 18 (diciotto) mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo;
- III) riconoscere al Comune di Castelfranco E. il contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e quelli relativi al Costo di costruzione (CC), in relazione agli interventi edificatori da realizzare nell'ambito del nuovo comparto edificatorio previsto nel sub-Ambito AC.b n° 81.7, in conformità alla convenzione urbanistica di PUA ed alle corrispondenti Tabelle regionali in vigore in quel momento; in relazione agli interventi diretti previsti all'interno degli ambito residenziali consolidati urbani descritti nelle premesse e nel successivo art. 5 del presente accordo, il contributo di costruzione sarà quantificato in relazione a quanto stabilito dall'allegato A al RUE vigente (Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione);
- IV) cedere a titolo gratuito, a conclusione degli interventi, a favore del Comune le aree e le opere di urbanizzazione (interne al sub-ambito AC.b 81.7 e relative al nuovo Parco urbano di quartiere) secondo le modalità previste nella specifica convenzione urbanistica di PUA e nel rispetto del "Codice dei contratti" (D.Lgs. 163/2006 e s. m. e i.) e del Regolamento comunale in materia di opere di urbanizzazione;



- V) accollarsi per un periodo di anni 20 (venti) la manutenzione – ordinaria e straordinaria – e la gestione delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto edificatorio corrispondente al sub-Ambito AC.b n° 81.7 ed al verde pubblico corrispondente al nuovo Parco urbano di quartiere, che saranno realizzate sulle aree meglio individuate nell'elaborato planimetrico (allegato 1);
- VI) fornire, a proprie cure e spese, al Comune di Castelfranco Emilia, nell'ambito del procedimento di formazione, adozione ed approvazione della Variante al PSC, tutti gli elaborati progettuali necessari per gli approfondimenti di carattere geologico-sismico, ambientale e trasportistico; i soggetti attuatori dovranno inoltre farsi carico delle spese relative al collaudo delle opere di urbanizzazione, frazionamento delle relative aree e tutti gli oneri di legge conseguenti l'atto di trasferimento delle aree ed opere a favore del Comune;
- VII) sottoscrivere l'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 e s. m. e i. entro mesi 3 (tre) dalla delibera di approvazione della sua bozza da parte della Giunta comunale, in forma di scrittura privata, da repertoriare presso il registro atti privati del Comune di Castelfranco Emilia.

Art. 4 – GARANZIE FORNITE DAL SOGGETTO ATTUATORE

4.1 A garanzia degli impegni assunti attraverso la sottoscrizione del presente Accordo i soggetti privati comparenti nel presente accordo, rilasciano le seguenti fidejussioni di primario istituto:

- a) fidejussione assicurativa a garanzia della cessione gratuita dell'area destinata alla realizzazione del Parco urbano di quartiere a favore dell'Amministrazione comunale; la fidejussione dovrà essere consegnata al Comune di Castelfranco E. **entro giorni 60 (sessanta) dalla efficacia del presente Accordo** (vedasi art. 8 seguente);
- b) fidejussione bancaria a garanzia della completa esecuzione, entro i termini concordati dalle parti ed indicati nel presente Accordo, delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area assoggettata a PUA

(sub-ambito AC.b n° 81.7) e della realizzazione delle opere di sistemazione del Parco urbano di quartiere, (allegato 3), da **produrre e consegnare al Comune di Castelfranco Emilia prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire**; tale garanzia sarà proporzionalmente ridotta, a seguito di positivo collaudo, al completamento degli stralci funzionali previsti, in conformità a quanto previsto dal vigente Regolamento comunale sulla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

Art. 5 – IMPEGNI ASSUNTI DAL COMUNE

5.1 Il Comune si assume, nei confronti dei soggetti attuatori, i seguenti impegni:

- a) procedere all'inserimento attraverso una variante urbanistica, entro i termini descritti all'art. 2 del presente Accordo, nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e successivamente all'approvazione del PUA relativo ad un comparto edificatorio residenziale, prevedendo un assetto planivolumetrico e delle tipologie meglio illustrate nell'elaborato progettuale di massima allegato al presente Accordo (allegato 3), avente le seguenti **caratteristiche urbanistiche**:
 - inserimento di un'area di estesi mq **2.700,00 ca** (identificata catastalmente al Fg 57 mappale 269 parte) in Ambito consolidato per dotazioni tipo AD (art. 67 delle norme di PSC) di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana e da cedere gratuitamente a favore dell'Amministrazione comunale;
 - inserimento di un'area di estesi mq **2.266,00 ca** (identificata catastalmente al Fg 57 mappale 95 e 269 parte), di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana, in Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b 81.1 – ECO 2 (art. 65 delle norme di PSC), soggetto ad intervento diretto, a cui verrà riconosciuta una potenzialità edificatoria $U.F = 0,26$ mq/mq per uso civile abitazione (U.1), come derivante dalla sommatoria delle capacità edificatorie date dall'attuale edificio



- residenziale ad uso civile abitazione unifamigliare - identificato al Fg 57 mappale 95 - e di quelle assegnate in modo perequativo all'interno del sub-ambito AC.b n° 81.7 – lotto identificato al Fg 57 mappale 305;
- delocalizzazione della potenzialità edificatoria già prevista all'interno del sub-Ambito Ac.b n° 81.7, rispettivamente:
 - mq **331,50 di SC** ad uso residenziale all'interno del nuovo sub-Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b, soggetto ad intervento diretto, da individuare su di un'area di estesi mq 2.266,00 ca (identificata catastalmente al Fg 57 mappale 95 e 269 parte) di proprietà della sig.ra Gnugnoli Luana;
 - mq **460,00 di SC** ad uso residenziale all'interno del sub- Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b n° 81.8, già assoggettato ad intervento diretto, ed in particolare su di un'area di estesi mq 1717,00 ca (identificata catastalmente al Fg 58 mappale 212) di proprietà della ditta Russo Immobiliare s.r.l.;
 - stralcio della potenzialità pari a mq **791,50 di SC** originariamente prevista nel sub-Ambito urbano residenziale consolidato di tipo AC.b n° 81.7, già assoggettato ad intervento urbanistico preventivo attraverso PUA;
 - funzioni urbane ammesse = funzione residenziale;
 - condizioni di sostenibilità = come risultanti dalle valutazioni contenute e sviluppate nella prescritta ValSAT/VAS.

(N.B.: i valori tengono già conto della conversione delle potenzialità originariamente previste dal PSC, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 57 comma 4 della LR n° 15/2013, assunte con deliberazione del Consiglio Comunale 97 dell'8.4.2014);

- b) approvare entro la data del 31/01/2015 il presente Accordo, garantendone successivamente il recepimento nella strumentazione urbanistica comunale, fatto salvo l'eventuale sopravvenienza di disposizioni normative successive o veti provenienti da altre amministrazioni pubbliche che ostacolino la realizzazione

dell'insediamento industriale citato in premessa;

- c) attivare, su richiesta dei soggetti attuatori, l'iter di approvazione del progetto di realizzazione delle Opere Pubbliche, nonché il rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti gli interventi afferenti il nuovo comparto residenziale;
- d) richiedere, a proprie cure e spese, al fine di accertare la congruità delle valutazioni economiche determinate nel presente Accordo, la necessaria collaborazione con l'Agenzia delle entrate di Modena per attività di valutazione immobiliare e attività di consulenza specialistica tecnico estimativa;
- f) sottoscrivere l'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 e s. m. e i. entro mesi 3 (tre) dalla delibera di approvazione della sua bozza da parte della Giunta comunale, in forma di scrittura privata, da repertoriare presso il registro atti privati del Comune di Castelfranco Emilia.

Art. 6 – ELABORATI ALLEGATI

Negli elaborati allegati di seguiti descritti, si individuano gli interventi urbanistici ed edilizi oggetto del presente Accordo, costituenti parte integrante del medesimo, e più precisamente:

All. 1 – estratto di mappa catastale con individuazione delle aree interessate dalla variante urbanistica e degli immobili su cui realizzare le previste opere pubbliche (nuovo Parco urbano di quartiere);

All. 2 – calcolo sommario della spesa relativo al progetto di massima delle Opere Pubbliche previste (nuova Parco urbano di quartiere);

All. 3 – previsione di assetto urbanistico relativa al sub-Ambito AC.b n° 81.7 ed all'area destinata alla realizzazione al nuovo Parco urbano di quartiere.



Art. 7 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DEL PRESENTE ACCORDO E SANZIONI PER INADEMPIMENTO

7.1 L'attività di controllo sull'esecuzione del presente Accordo è esercitata dai competenti Responsabili di Settore comunali.

7.2 I Responsabili di Settore, per quanto di competenza, svolgeranno, in maniera coordinata ed armonica, le attività di seguito elencate, in via esemplificativa e non esaustiva:


- vigilano sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
- individuano gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione dell'Accordo, proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;
- provvedono, ove necessario, alla convocazione dei soggetti sottoscrittori e di altri soggetti eventualmente interessati, per l'acquisizione dei pareri in merito all'attuazione dell'Accordo;
- dispongono, in caso di inadempimento, l'escussione delle fidejussioni poste a garanzia degli impegni assunti dai soggetti attuatori, dando avvio alle procedure di rito.

Art. 8 – DISPOSIZIONI FINALI, EFFICACIA DELL'ACCORDO E ONERI

8.1 Il presente Accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel Piano urbanistico approvato;

8.2 l'efficacia dell'Accordo è subordinata alla verifica positiva di congruità delle valutazioni economiche determinate nel presente Accordo da parte dell'Agenzia delle entrate di Modena, nell'ambito delle convenzioni per attività di valutazione immobiliare e attività di consulenza specialistica tecnico estimativa;

8.3 l'efficacia dell'Accordo è subordinata altresì all'eventuale



soppravvenienza di disposizioni normative successive o veti provenienti da altre amministrazioni pubbliche che ostacolino la realizzazione delle previsioni urbanistiche citate in premessa;

8.4 il presente Accordo, è approvato ai sensi ed agli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 e s. m. e i. e dell'art.11 della Legge n.241/1990; viene redatto nella forma della scrittura privata e sarà registrato presso il registro Atti privati del Comune; tutte le spese derivanti e conseguenti alla sottoscrizione del presente Accordo sono totalmente a carico della ditte Gnugnoli Luana, Immobiliare Corona s.r.l. e Russo Immobiliare s.r.l.;

8.5 alle prestazioni, di cui al presente Accordo, si applica, ove previsto, l'IVA ai sensi del D.P.R. 633/1972 e s.m.i.

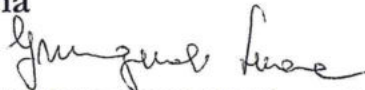
Letto, confermato e sottoscritto dai rappresentanti delle parti presso le proprie sedi.

Per Il Comune di Castelfranco Emilia

Il Sindaco Avv. Stefano Reggianini



Gnugnoli Luana



Per IMMOBILIARE CORONA s.r.l.

Il legale rappresentante Dott/ Lollo Davide



Per RUSSO IMMOBILIARE s.r.l.

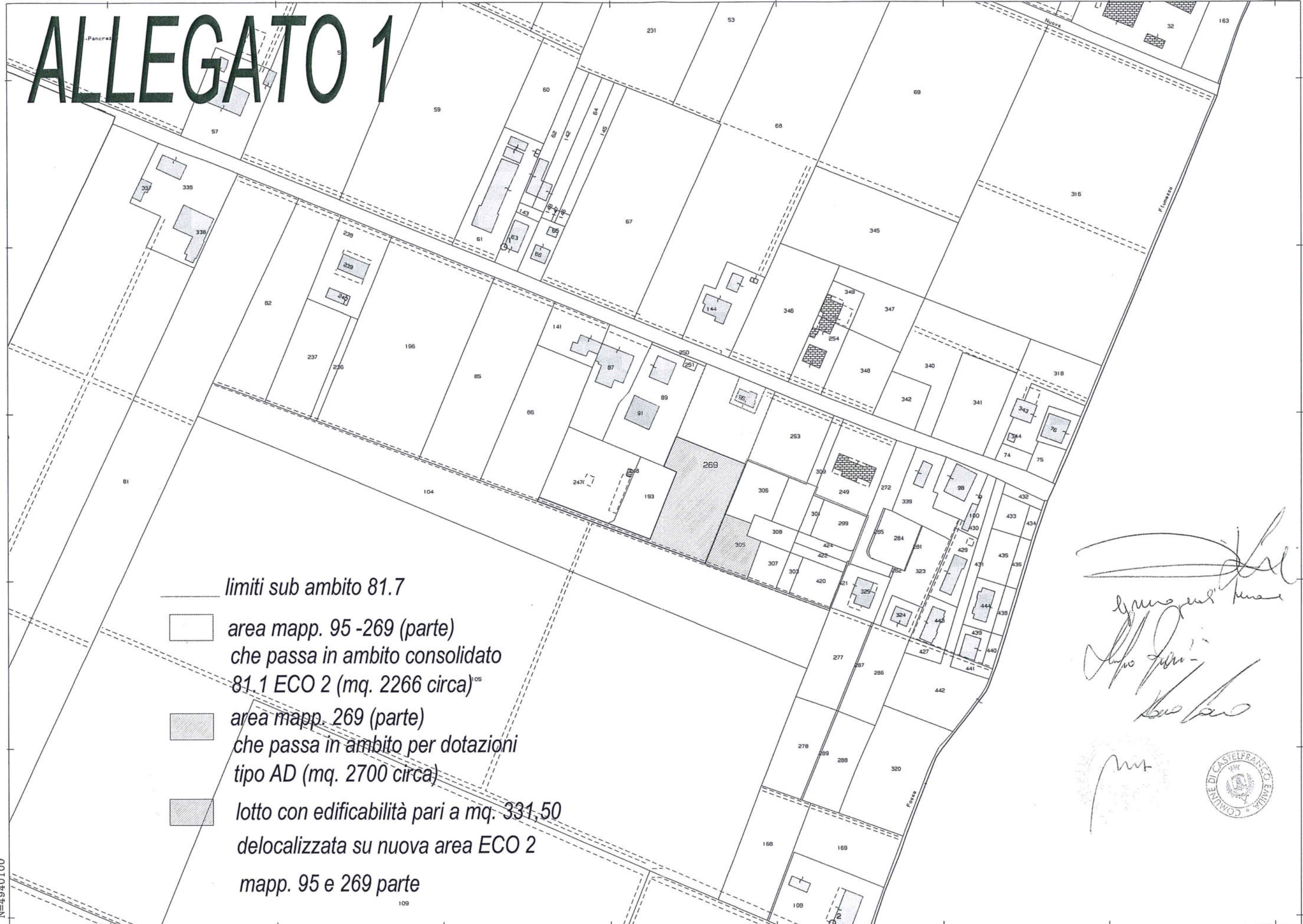
Il legale rappresentante Russo Rocco



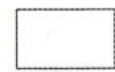
Castelfranco Emilia, li 19/03/2015



ALLEGATO 1



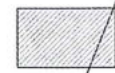
limiti sub ambito 81.7



area mapp. 95 -269 (parte)
che passa in ambito consolidato
81.1 ECO 2 (mq. 2266 circa)^{OS}



area mapp. 269 (parte)
che passa in ambito per dotazioni
tipo AD (mq. 2700 circa)

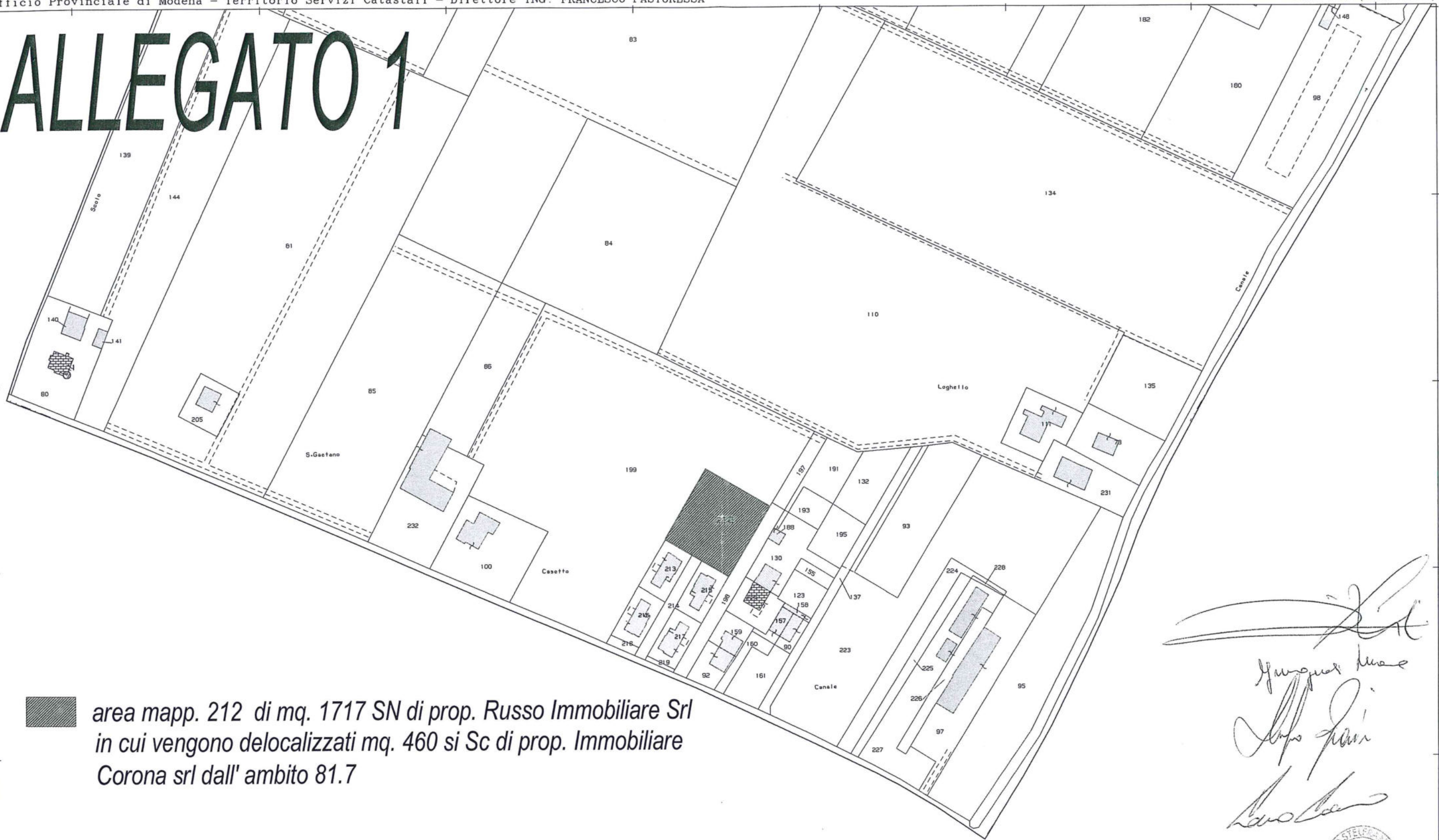



lotto con edificabilità pari a mq. 331,50
delocalizzata su nuova area ECO 2
mapp. 95 e 269 parte

[Handwritten signatures and stamps]

Comune di CASTELFRANCO EMILIA

ALLEGATO 1




 area mapp. 212 di mq. 1717 SN di prop. Russo Immobiliare Srl
 in cui vengono delocalizzati mq. 460 si Sc di prop. Immobiliare
 Corona srl dall' ambito 81.7


 Francesco Russo





2-Feb-2015 16:25
Prot. n. T225036/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTELFRANCO EMILIA
Foglio: 58

N=4940300

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 E DELL'ART. 11
L. 241/1990



Calcolo sommario della spesa
relativo al progetto di massima
delle opere pubbliche previste

ALLEGATO 2



Allegato 2
Spunquod tuare



Paragrafo 1 : contenuti economici dell'intervento

In sede di valutazione di massima e calcolo sommario della spesa relativo alle Opere Pubbliche previste per la realizzazione di un nuovo parco urbano di quartiere da attuarsi in località Manzolino, via Manzolino Ovest, in area distinta al foglio 57 mappale 269 (parte), della superficie di mq. 2.700 circa, si rileva quanto segue :

L'impianto del verde prevede la piantumazione delle essenze, la pacciamatura e semina, i percorsi pedonali, nonché le attrezzature per il gioco e l'arredo urbano delle aree preposte, oltre all'impianto di irrigazione ed una minima illuminazione dei percorsi pedonali

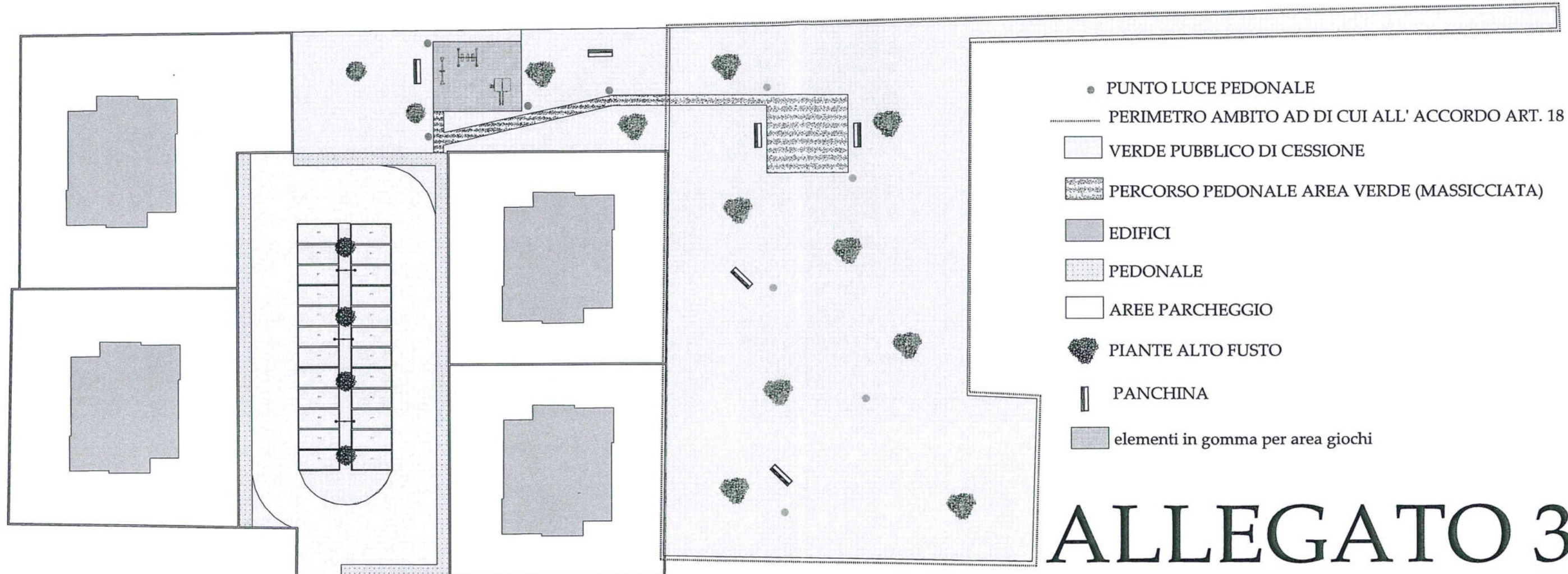
CAP.	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNIT	IMPORTO
	4 verde di nuovo impianto	mq.	2700	€ 15,00	€ 40.500,00
	8 oneri per la sicurezza	corpo			€ 1.200,00
TOTALE					€ 41.700,00

Castelfranco Emilia li 01/02/2015

il tecnico
[Signature]
(geom. Marco Vignali)

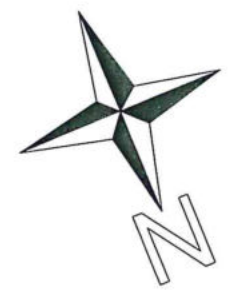


[Handwritten notes and signatures on the right margin]



- PUNTO LUCE PEDONALE
- PERIMETRO AMBITO AD DI CUI ALL' ACCORDO ART. 18
- VERDE PUBBLICO DI CESSIONE
- ▨ PERCORSO PEDONALE AREA VERDE (MASSICCIATA)
- EDIFICI
- ▤ PEDONALE
- AREE PARCHEGGIO
- PIANTE ALTO FUSTO
- ▭ PANCHINA
- elementi in gomma per area giochi

ALLEGATO 3



COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

Tecnico	firma _____		timbro

UBICAZIONE: via Manzolino Ovest
 ESTREMI CATASTALI: foglio 57 mapp. 269 parte

DESCRIZIONE TAVOLA: planimetria generale con individuazione delle aree verdi oggetto di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000

**TAVOLA :
all 3**

DATA:	02/02/2015	SCALA:	1:500	file :	
-------	------------	--------	-------	--------	--



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