

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 267/2000 E DELL'ART.40 DELLA L.R. 20/2000

TRA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA, PROVINCIA DI MODENA, CREMONINI di Cremonini Ida Lucia & C.Sas e altri E C.M.C. S.R.L. SOCIETA' UNIPERSONALE, PER LA PREVISIONE E ATTUAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E STRUTTURE SCOLASTICHE IN LOCALITA' CAVAZZONA, E PER LA PREVISIONE DI AREE PER NUOVE DOTAZIONI SPORTIVE E MOBILITA' DOLCE NELLE FRAZIONI DI MANZOLINO, GAGGIO E PIUMAZZO, IN COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

In data alle ore presso la sede del in via, a seguito della convocazione effettuata dal Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia avv. Stefano Reggianini ai soggetti interessati in data, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000, dell'art.14 della L.241/1990 e ss.mm. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, si è riunita la Conferenza dei servizi per la conclusione dell'Accordo di Programma (Accordo) per la realizzazione degli interventi di cui in epigrafe, con la partecipazione dei seguenti soggetti:

- la PROVINCIA DI MODENA, rappresentata da nella qualità di
- il COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA, rappresentato da nella qualità di
- la Società C.M.C. S.r.l., rappresentata da nella qualità di; (d'ora in avanti CMC e "soggetto attuatore")
- la Società CREMONINI di Cremonini Ida Lucia & C.Sas, rappresentata da nella qualità di; (d'ora in avanti "soggetto attuatore")
- Sig.ra CREMONINI Ida Lucia, nata ail residente a, CF:..... nella qualità di; (d'ora in avanti "soggetto attuatore")
- Sig. CREMONINI Claudio, nato ail residente a, CF:..... nella qualità di; (d'ora in avanti "soggetto attuatore")
- Sig.ra COLOMBARI Dirce, nata ail residente a, CF:..... nella qualità di; (d'ora in avanti "soggetto attuatore")

PREMESSA

- la L.R. 20/2000 ss.mm.ii. contempla all'art. 40 la possibilità di ricorrere alla stipula di un Accordo di Programma che comporti la variazione di uno o più strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica qualora la variazione riguardi *“aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento di rilevante interesse pubblico”* o *“la realizzazione, da parte di due o più amministrazioni pubbliche con l'eventuale partecipazione di soggetti privati, di opere, interventi o programmi di intervento di rilevante interesse pubblico”*;
- l'Amministrazione Comunale, a seguito delle necessità intervenute di soddisfare in tempi di medio periodo nelle frazioni di Manzolino, Cavazzona, Piumazzo e Gaggio alcune esigenze della collettività in termini di dotazioni territoriali, ha manifestato l'esigenza di rivedere alcune previsioni già contenute nel vigente PSC o oggetto di Accordi ex art.18 L.R.20/2000 stipulati con privati;

da qui l'esigenza del presente Accordo di Programma che, al fine di distinguere e descrivere in maniera compiuta i differenti oggetti affrontati, viene di seguito articolato per Capi distinti.

CAPO 1

RELATIVAMENTE ALLA PREVISIONE DEL NUOVO AMBITO PRODUTTIVO ANP 170 IN CONNESSIONE CON LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO NELLA FRAZIONE CAVAZZONA

Premesso che:

- CMC è società a responsabilità limitata unipersonale,
..... come da visura camerale allegata al presente accordo ;
- la società CMC srl, già impegnata da decenni nella produzione industriale di macchine per la movimentazione, ha avviato un proprio programma di sviluppo industriale ed ha individuato, nei terreni in proprietà in località Cavazzona, posti a sud della S.S. n.9 via Emilia e fronteggianti l'area industriale esistente, il luogo ideale per insediare il proprio nuovo stabilimento, su un'area di complessivi 20 ha. circa, articolata nelle seguenti sezioni:
 - A – Direzionale: presidenza del Gruppo, amministrazione, formazione (SC = mq 3.100 circa)
 - B - Progettazione e produzione di prototipi e speciali (SC = mq 3.400 circa)
 - C – Montaggio sollevatori (SC = mq 9.700 circa)
 - D – Verniciatura (SC = mq 4.300 circa)
 - E – Montaggio accessori (SC = mq 3.400 circa)
 - F – Carpenteria (SC = mq 5.800 mq. circa)
 - G – Logistica ricambi e lamierati: deposito e gestione dei pezzi di ricambio – servizio post vendita; Deposito e gestione merce in arrivo – Deposito componenti e lamierati (SC = mq 26.900 mq. circa)
 - H – Logistica mezzi finiti ed accessori: Deposito e gestione dei mezzi finiti, preparazione delle spedizioni - gestione amministrativa delle logistiche. (SC = mq 13.300 circa)Per un totale di circa 70.000 mq. di SC.
Una proposta progettuale simile a quella sopra descritta era stata presentata dalla Società CMC in data 23.11.2010 presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art.5 del DPR 447/1978;

- il procedimento avviato dalla C.M.C. risultò, a seguito di una esauriente attività istruttoria, suscettibile di essere definito mediante la sottoscrizione di Accordo ex art. 18 della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii., finalizzato, come prevede la legge regionale, ad introdurre nel PSC attraverso specifica variante la previsione in oggetto, da attuarsi successivamente mediante POC e PUA;
- in data 23.05.2014 il Comune di Castelfranco Emilia e la società CMC srl hanno sottoscritto un Accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000, avente i seguenti contenuti principali:

Impegni assunti dal Soggetto attuatore:

- a titolo di contributo di sostenibilità – di valore concordato pari ad € 2.000.000 (importo superiore al valore minimo determinato applicando i parametri definiti con Del. G.C. n.22 del 22/02/2011) la CMC srl si impegna a realizzare e cedere al Comune un nuovo edificio scolastico in località Cavazzona, in area messa a disposizione dell'A.C. Inoltre si impegna ad effettuare le opere di manutenzione straordinaria una-tantum del plesso scolastico "Don Bosco" in località Cavazzona, da trasformare in "polo per l'infanzia". Gli impegni comprendono, fino alla concorrenza dell'importo massimo di € 2.000.000, le spese professionali, i costi di DL e collaudo, e l'IVA delle opere suddette;
- la CMC srl si impegna a rispettare i tempi e le modalità del progetto (preliminare, definitivo ed esecutivo) necessari per l'approvazione dell'opera pubblica relativa alla nuova scuola, e a realizzare l'opera, completa delle opere di urbanizzazione primaria connesse, entro 18 mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo;
- la CMC srl si impegna a realizzare, secondo un progetto esecutivo redatto dal competente ufficio comunale, le opere di manutenzione straordinaria della scuola "Don Bosco" entro sei mesi dalla data di consegna del cantiere da parte del competente Settore LL.PP.;
- la CMC si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio del nuovo insediamento produttivo, compresa la rotatoria sulla via Emilia, conformemente al parere vincolante di ANAS; a riconoscere al Comune il contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria U2, disinquinamento e sistemazione dei luoghi (D+S), in conformità alla convenzione urbanistica di PUA ed alle tabelle regionali in vigore; ad accollarsi la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la gestione delle opere di urbanizzazione primaria relative al verde pubblico afferenti il nuovo comparto industriale;
- la CMC fornisce, a degli impegni assunti attraverso la sottoscrizione dell'Accordo, le seguenti fidejussioni di primario istituto:
 - fidejussione assicurativa di € 100.000 a garanzia delle spese che l'A.C. dovrà sostenere per l'attivazione della variante al PSC di recepimento dei contenuti dell'Accordo
 - fidejussione assicurativa di € 1.900.000 a garanzia della completa esecuzione delle opere pubbliche previste;
 - fidejussione bancaria a garanzia della completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area produttiva di nuovo insediamento;

Impegni assunti dal Comune di Castelfranco Emilia:

- Inserimento nel PSC e successivamente nel POC avente valore di PUA, di un comparto edificatorio produttivo ANP (art. 71 Norme PSC), di St max = 191.000 mq, indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq./mq.; funzioni ammesse: produttive di tipo prevalentemente manifatturiero; condizioni di sostenibilità: come risultanti dalle valutazioni contenute e sviluppate nella ValSAT/VAS;

- Predisposizione ed attivazione dell'iter di approvazione del progetto di realizzazione delle Opere Pubbliche;
- il Comune di Castelfranco Emilia con deliberazione di G.C. n. 91 del 20.5.14 avente ad oggetto "Seconda variante al PSC – Criteri e Linee Guida", ha disposto di procedere alla redazione di una seconda Variante al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), per la quale è stato già affidato l'incarico per servizi di pianificazione urbanistica e relativa valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
- il documento propedeutico all'avvio della progettazione della sopradetta Seconda Variante al PSC ha fissato tra gli obiettivi generali da perseguire e le strategie per raggiungerli l'*"individuazione di una previsione insediativa per funzioni produttive del tipo prevalentemente manifatturiero nella frazione di Cavazzona attraverso la rilocalizzazione di previsioni insediative produttive già contenute nel vigente P.S.C."*;
- la società C.M.C. srl, stante l'urgenza di dare attuazione al proprio piano di sviluppo industriale, che prevede investimenti rilevanti e prospettive di crescita dell'occupazione, ha comunicato al Comune in data 13.07.2016 prot.n.40269 la volontà di procedere, in attuazione dell'Accordo sottoscritto nel 2014, alla predisposizione del progetto del nuovo insediamento industriale in località Cavazzona, completo di tutti gli elementi richiesti dalla normativa vigente, richiedendo al Comune di attivare un percorso che in tempi rapidi conduca alla variazione degli strumenti urbanistici vigenti (PSC e POC), con previsione di un nuovo ambito per attività produttive di rilievo comunale e la contestuale approvazione del PUA esteso all'intera area oggetto di variante; il progetto riguarda un'area della superficie territoriale di 20 ha circa ed una Superficie complessiva SC = 70.000 mq. circa;
- alla luce delle disposizioni dell'art.51 delle Norme del PTCP vigente e della ricognizione effettuata sul territorio del Comune di Castelfranco Emilia, le previsioni di aree produttive di rilievo comunale non dovranno comportare nel prossimo adeguamento del PSC *un incremento di superficie territoriale da destinare a nuovi ambiti per attività produttive* rispetto a quanto previsto dal PSC vigente;
- con deliberazione O.d.G. n. del il Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia ha deliberato l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo Territoriale con la Provincia di Modena ai sensi del comma 2, art. 15 L.R. 20/2000, inerente le previsioni insediative in ambito produttivo al fine di garantire il saldo nullo, propedeutico alla pianificazione del nuovo insediamento produttivo della CMC srl in località Cavazzona, mediante il suo inserimento nel PSC e nel POC della previsione della nuova sede produttiva della società C.M.C. s.r.l. in località Cavazzona e al correlato procedimento di formazione della 2.a Variante al PSC. Le aree interessate dalla pianificazione oggetto di tale Accordo Territoriale, che nel vigente PSC ricadono in ambito rurale AVP, hanno una superficie territoriale di 20 ha circa;
- l'Accordo Territoriale *"per lo sviluppo coordinato delle attività di pianificazione urbanistica e territoriale in essere da parte del Comune di Castelfranco Emilia, con particolare riferimento alle sedi di attività produttive"* riguarda tanto le aree suddette, oggetto del presente Accordo di Programma, come il sistema di aree produttive, in parte oggetto di previsioni non attuate del PSC vigente, di cui saranno ridefiniti, attraverso Variante al PSC, il dimensionamento complessivo, le localizzazioni e le condizioni per l'attuazione;
- in base al sopra citato tale Accordo Territoriale, il Comune si impegna entro il 31.12.2017 all'approvazione da parte della Giunta comunale del Documento Preliminare relativo alla relativa variante al PSC, e alla convocazione della Conferenza di pianificazione ai sensi dell'art.

Constatato che :

- L'iter di formazione e approvazione del PSC e quello di successiva formazione e approvazione del POC comportano per l'Amministrazione Comunale un impegno temporale non compatibile con le esigenze di sviluppo dell'insediamento produttivo in oggetto, anche in quanto la Variante al PSC (a sua volta correlata alla revisione/aggiornamento del RUE) dovrà riguardare numerosi aspetti del governo del territorio, a partire dalla revisione del dimensionamento e delle ipotesi non attuate di incremento del territorio urbanizzato, privilegiando in modo netto le politiche di rigenerazione, recupero e riqualificazione del territorio già insediato, al fine di ridurre drasticamente il consumo di suolo a fini urbanizzativi;
- la legge 6 del 2009 ha qualificato di interesse pubblico l'attuazione non solo di programmi di riqualificazione urbana ma anche degli interventi (privati) di qualificazione del patrimonio edilizio esistente in quanto essenziali per assicurare la sicurezza sismica, l'efficientamento energetico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la sicurezza degli impianti, ecc.;
- la legislazione regionale ha ampliato la possibilità di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali. Le finalità "di rilevante interesse pubblico" che motivano la variazione degli strumenti di pianificazione attraverso Accordo di programma di cui all'art. 40 commi 1bis e 1 ter della L.R. n.20/2000 sono riconosciute dalle disposizioni regionali in materia urbanistica dell' Emilia-Romagna che hanno per oggetto *"l'insediamento, la ristrutturazione, il frazionamento, ecc., di insediamenti produttivi, e in particolar modo di quelli che presentano un elevato grado di innovazione e di specializzazione intelligente dei prodotti e dei processi produttivi, che valorizzano i progetti di ricerca, la responsabilità sociale d'impresa, la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti, ecc."*. La Circolare PG.2015.0308657 del 13/05/2015 afferma che *"le Amministrazioni comunali possano promuovere la stipula di un accordo di programma, di cui all'art. 40 della L.R. n.20 del 2000, per realizzare iniziative imprenditoriali che presentino i caratteri appena indicati"*;
- il progetto del nuovo insediamento produttivo della CMC riveste un rilevante interesse pubblico sia in termini di consolidamento e sviluppo del polo produttivo esistente in località Cavazona (incentrato in particolare sulla presenza di aziende meccaniche ad elevata specializzazione che producono macchine elevatrici per numerose applicazioni nel campo dei lavori infrastrutturali ed edili ed in quelli della logistica delle merci di varia natura), sia dal punto di vista della razionalizzazione sul territorio di aziende oggi distribuite in varie sedi, sia infine – ma non da ultimo – nella creazione di nuovi posti di lavoro qualificato;
- l'Accordo di programma disciplina la realizzazione del progetto di nuovo insediamento industriale della Società CMC in località Cavazona, individuando i caratteri ed i parametri urbanistici del Progetto con variazione degli strumenti urbanistici del PSC e del POC con valenza di PUA, in applicazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto dal Comune di Castelfranco Emilia e dalla Provincia di Modena;
- l'approvazione dell'Accordo di programma costituisce variante agli strumenti urbanistici citati; gli elementi di variazione sono puntualmente individuati negli elaborati di ciascuno strumento elencati nel documento "Allegati" parte integrante del presente Accordo. Le Varianti urbanistiche devono assumere i vincoli e le condizioni previsti con il presente Accordo.

Dato atto che l'assenso preliminare del Consiglio Comunale alla pianificazione/programmazione del progetto di nuovo insediamento industriale della Società CMC in località Cavazzona nell'ambito di specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art.40 della L.R.20/2000 comporta il superamento dell'Accordo con la società CMC srl stipulato in data 23.05.2014 ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000, riprendendone e ridefinendone nel dettaglio i contenuti e le obbligazioni nell'ottica del contemperamento dell'interesse pubblico con quello del privato.

Dato atto altresì che:

- Le aree oggetto della proposta di trasformazione sono classificate dal PSC vigente del Comune di Castelfranco Emilia come parte del territorio rurale, definiti tra gli "AVP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e disciplinati dall'art. 81 delle Norme e dalla scheda normativa n.163 AVP dell'Allegato alle Norme del PSC vigente.
- il PSC del Comune di Castelfranco Emilia prevede per le zone in oggetto l'osservanza di condizioni ed attenzioni attuative derivanti dall'applicazione di norme sovraordinate, recepite dal PSC stesso:
 - Cartografia e normativa per la sicurezza antisismica:
Aree individuate come suscettibili di cedimenti in base all'elaborazione dei dati penetrometrici, per le quali sono richiesti approfondimenti di III livello per al stima degli eventuali cedimenti post sismici.
 - Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - Zone di protezione delle acque sotterranee (Tav. 1.5, art. 17 PSC)
 - Vulnerabilità dell'acquifero: aree a vulnerabilità media M (Tav. 1.5, art. 17 PSC)
 - Viabilità panoramica (Tav. 1.5, art. 27 PSC): fascia lungo la via Emilia
 - Sistema insediativo storico (tav. 3.5, art. 96 PSC): viabilità storica (via Porretto).

Considerato che:

- a partire dal riconoscimento del significativo ruolo territoriale che nella pianificazione urbanistica può assumere il polo produttivo in località Cavazzona, specializzato nella filiera produttiva delle macchine elevatrici e nelle attività logistiche e direzionali connesse, che rappresentano funzioni di eccellenza di rango provinciale, occorre definire nel progetto di trasformazione e nelle varianti degli strumenti urbanistici il nuovo ruolo ed il nuovo assetto infrastrutturale e ambientale dell'area;
- l'iniziativa deve essere inquadrata in un processo di riorganizzazione delle funzioni produttive e terziarie nelle aree lungo la via Emilia tra Castelfranco, Anzola e Valsamoggia (loc. Crespellano), interessate dalla realizzazione del nuovo casello autostradale di Valsamoggia e dalla bretella di collegamento con la via Emilia e la Nuova Bazzanese, in corso di completamento;
- tale riorganizzazione territoriale si deve accompagnare, nella strategia del PTCP di Modena, con l'obiettivo del saldo nullo delle previsioni insediative di tipo produttivo entro gli "ambiti territoriali con forti relazioni funzionali tra centri urbani" (art. 49 PTCP, ambito R9 Castelfranco Emilia – San Cesario sul Panaro). Per garantire la corretta attuazione di tale previsione è stato formato il sopra citato Accordo Territoriale *"per lo sviluppo coordinato delle attività di pianificazione urbanistica e territoriale in essere da parte del Comune di Castelfranco Emilia, con particolare riferimento alle sedi di attività produttive"*;

CAPO 2

RELATIVAMENTE ALLA PREVISIONE DI AREE PER NUOVE DOTAZIONI SPORTIVE NELLE FRAZIONI DI MANZOLINO E GAGGIO E PER LA REALIZZAZIONE DI CICLO-PEDONALE A PIUMAZZO

Premesso che:

- il Comune di Castelfranco Emilia, a norma della L.R. 20/2000, ha provveduto ad approvare il PSC con delibera del Consiglio Comunale n.76 del 08.04.2009 e successiva Variante con delibera del Consiglio Comunale n.228 del 13.11.2014;
- detto strumento di pianificazione urbanistica vigente individua nella Tav.2 le attrezzature e le aree esistenti destinate ad impianti per lo sport ed il tempo libero, stabilendo nel contempo all'art. 55 comma 4 delle proprie Norme, coerentemente con l'art.30 della L.R. 20/2000, che "Il POC può, al fine di dare attuazione alle previsioni di nuove attrezzature e spazi pubblici per attività sportive e tempo libero, apporre i necessari vincoli preordinati all'esproprio. Il POC può individuare aree del territorio rurale sulle quali attuare previsioni di nuove attrezzature e spazi anche privati a funzione collettiva per attività sportive e tempo libero";
- considerato che sono oramai trascorsi sette anni dall'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale si è posta l'obiettivo del miglioramento, potenziamento e sviluppo dell'offerta di dotazioni sportive e di strutture per l'istruzione nelle frazioni di Gaggio, Manzolino e Cavazzona, in considerazione delle peculiarità e delle dinamiche sociali che hanno connotato lo sviluppo insediativo di queste frazioni;
- in conseguenza del sisma che ha interessato l'Emilia Romagna nel maggio 2012 e dei danni subiti dalla palestra esistente nella frazione di Manzolino, a nord, in zona esterna al centro abitato, è stata realizzata una nuova struttura destinata a palazzetto dello sport; i tempi, le modalità attuative e le scelte localizzative proprie della situazione di emergenza dettata dalla ricostruzione post sisma, hanno evidenziato oggi, a fronte delle dinamiche sociali e dello sviluppo insediativo della frazione, la necessità di implementare e integrare la nuova struttura, con la creazione di nuovi impianti sportivi al fine di creare un polo ricreativo di supporto all'intera frazione;
- a Piumazzo, al fine di perseguire ed incentivare la mobilità dolce e dare risposta alle richieste dei residenti di poter raggiungere in protezione il cimitero della frazione, si è individuata la necessità di programmare la realizzazione di un nuovo tratto ciclo-pedonale che assolva a detta funzione al fine di garantire la realizzazione in tempi certi;
- a Gaggio, in ragione dell'importante incremento demografico registrato dal 2009 e per risolvere la situazione di incompatibilità del campo da calcio esistente che, collocato in prossimità della zona residenziale, ha portato ad un contenzioso conclusosi sfavorevolmente per il Comune, si pone la necessità di creare una nuova area per dotazioni in cui delocalizzare il campo, approfittando per creare nel contempo la collocazione di servizi complementari a Villa Sorra, favorendone la valorizzazione;
- a Cavazzona, l'esigenza di realizzare un edificio da destinare a scuola primaria (vedi Capi 1 e 3 del presente Accordo) e l'opportunità di realizzarlo in adiacenza alla palestra esistente sfruttando l'area di pertinenza oggi occupata dal campo di calcio, comportano la necessità di delocalizzare quest'ultimo in un'area idonea limitrofa sì da consentire la creazione di un nuovo polo per la frazione;

Considerato che:

- a Manzolino è necessario assegnare all'area attualmente occupata dalla nuova palestra realizzata la giusta connotazione attribuendo alla stessa un ambito per dotazioni e nel

contempo far sì che lo stesso possa contemplare anche spazi idonei per consentire la creazione del nuovo polo ricreativo-sportivo;

- a Piumazzo è stata valutata idonea l'individuazione del percorso ciclo-pedonale a margine di via Noce, in quanto più diretto e data l'insussistenza di interferenze che potrebbero ingenerare soluzioni di continuità;
- a Gaggio l'area su cui ricollocare il campo da calcio va individuata tra quelle marginali rispetto al centro abitato per non incorrere nuovamente in situazioni di conflitto con l'abitato, ma nel contempo facilmente raggiungibili e dove possano trovare potenzialmente collocazione eventuali servizi complementari al complesso storico di Villa Sorra;
- a Cavazzona il PSC vigente prevede un ambito per dotazioni AND 105, in prossimità della linea ferroviaria storica Milano-Bologna, funzionale alla futura realizzazione di una fermata del sistema ferroviario metropolitano, che per dimensioni e collocazione (immediatamente a nord rispetto alla palestra esistente) consente la suddivisione in due sub ambiti, di cui uno da destinarsi ad ospitare il nuovo campo da calcio e le dotazioni di parcheggio a servizio anche della palestra stessa;

Dato atto che:

- le aree oggetto della proposta di trasformazione per la creazione del nuovo polo ricreativo sportivo di Manzolino, identificate catastalmente al fg.59 mapp.li 112, 654, 647, 648, 670, risultano classificate dal PSC vigente del Comune di Castelfranco Emilia come parte del territorio rurale, definite tra gli "AVP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e disciplinate dall'art. 81 delle Norme e dalla scheda normativa n.163 AVP dell'Allegato alle Norme del medesimo Piano;
- le aree oggetto della proposta di trasformazione per la delocalizzazione del campo da calcio e la creazione di spazi di servizio per il complesso di Villa Sorra a Gaggio, identificate catastalmente al fg.23 mapp.li 397, 398, 399 e 400, risultano classificate dal PSC vigente del Comune di Castelfranco Emilia come parte del territorio rurale, definite tra gli "AAP – Ambiti agricoli periurbani" e disciplinate dall'art. 83 delle Norme e dalla scheda normativa n.151 AAP dell'Allegato alle Norme del medesimo Piano;
- le aree oggetto della proposta di trasformazione per la de localizzazione del nuovo campo da calcio e le dotazioni di parcheggio a servizio della palestra esistente a Cavazzona, identificate catastalmente al fg.89 mapp.li 53, 332, 337, risultano classificate dal PSC vigente del Comune di Castelfranco Emilia come parte del territorio urbanizzabile, definite tra gli "AND – Ambiti di nuovo insediamento per dotazioni" e disciplinate dall'art. 67 delle Norme e dalla scheda normativa n.105 AND dell'Allegato alle Norme del medesimo Piano;
- le aree oggetto della proposta di trasformazione per la realizzazione del nuovo tratto di collegamento ciclo-pedonale a Piumazzo sono identificate catastalmente al fg.102 mapp.li 214, 217, 219, 221, 223 e 225. Le aree corrispondenti ai mappali 214, 217, 219, 221 e 223 risultano classificate dal PSC vigente del Comune di Castelfranco Emilia come parte del territorio urbanizzato definita tra gli "AD - ambiti consolidati per dotazioni" e disciplinate dall'art. 67 delle Norme e dalla scheda normativa n.64 dell'Allegato alle Norme del medesimo Piano; l'area corrispondente al mappale 225 risulta classificata dal PSC come parte del territorio rurale, definita tra gli "AVP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e disciplinate dall'art. 81 delle Norme e dalla scheda normativa n.163 AVP dell'Allegato alle Norme del medesimo Piano;
- tutte le aree sopra individuate risultano, dalle informazione acquisite d'ufficio e dalla consultazione della banca dati catastale, di proprietà di soggetti privati;

Constatato che:

- non sussistono preclusioni o incompatibilità rispetto alle previsioni ed alle scelte strategiche del PSC affinché le suddette aree siano destinate alle dotazioni ed attrezzature pubbliche valutate necessarie al fine di favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva;
- la designazione delle suddette aree per dotazioni ricreative-sportive, ad esclusione della previsione nella frazione di Cavazzona già identificata in ambito idoneo, implica l'individuazione in variante al PSC vigente di due nuovi ambiti "AND – Ambiti di nuovo insediamento per dotazioni" nelle frazioni di Gaggio e Manzolino;
- per la frazione di Manzolino il PSC vigente pianifica un ambito "AND – Ambiti di nuovo insediamento per dotazioni" nella zona sud della frazione che, a seguito delle scelte operate per fronteggiare l'emergenza sisma del 2012 e di quelle conseguentemente proposte con il presente accordo, dovrà necessariamente essere in futuro riconsiderato in funzione delle mutate strategie di pianificazione;
- la previsione del nuovo tratto ciclo-pedonale di Piumazzo non richiede la necessità di individuare un ambito specifico in quanto compatibile con l'ambito rurale,
- al fine di ottenere la disponibilità pubblica delle aree sopra individuate di proprietà privata, per ciascuna di esse occorre procedere, a norma dell'art.36 bis della L.R.20/2000 ss.mm.ii., all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio attraverso la puntuale localizzazione nel POC al fine di garantire l'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di intervenire direttamente alla realizzazione degli investimenti o mediante altre forme di finanziamento e/o cofinanziamento, nonché mediante interventi di soggetti terzi.

CAPO 3**RELATIVAMENTE ALLA MODIFICA DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'AMBITO AR 107
AL FINE DI REALIZZARE IL NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO NELLA FRAZIONE DI CAVAZZONA****Premesso che:**

- il Comune di Castelfranco Emilia, a norma della L.R. 20/2000, ha provveduto ad approvare il PSC con delibera del Consiglio Comunale n.76 del 08.04.2009 e successiva Variante con delibera del Consiglio Comunale n.228 del 13.11.2014;
- il Comune di Castelfranco Emilia, a norma della L.R. 20/2000, ha provveduto ad approvare il POC con deliberazione di C.C. n. 216 del 15.10.2010 e successive Varianti;
- coerentemente con gli impegni di cui all'Accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 sottoscritto in data 23.05.2014 con la società CMC srl, richiamati al precedente Capo 1 e confermati al Capo A del presente Accordo, il Comune di Castelfranco Emilia ha assunto l'impegno di mettere a disposizione della società succitata le aree necessarie per la realizzazione del nuovo edificio da destinare a scuola primaria nella frazione di Cavazzona;
- il PSC vigente per l'ambito AR 107 - Cavazzona-Centro stabilisce:
 - gli obiettivi specifici:
 - *la sostituzione delle attività produttive esistenti con quote di residenza e di commercio;*
 - *la costruzione, a carico del soggetto attuatore, di una nuova scuola elementare su parte dell'area privata, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale;*
 - *la realizzazione dei collegamenti ciclopedonali tra l'ambito produttivo ad est e il residenziale ad ovest;*
 - *la creazione dei presupposti per l'insediamento di un centro commerciale di vicinato.";*
 - capacità insediativa massima pari a 8.000 mq Sc con funzione residenziale, 3.800 mq Sc con

funzione commerciale e terziario (quest'ultima equivalente a "direzionale" secondo la classificazione delle funzioni di cui alle disposizioni legislative vigenti - art.23bis DPR 380/2001);

- trasformazione attuativa dell'ambito nel POC;

- il POC vigente non programma l'attuazione dell'ambito AR 107, avendo esclusivamente apposto un vincolo preordinato all'esproprio su una porzione dello stesso di superficie pari a 1.960 mq, ritenuta a suo tempo sufficiente in funzione della dimensione della scuola ipotizzata;
- i signori Cremonini Ida Lucia, Cremonini Claudio, Colombari Dirce unitamente alla ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s. , in qualità di comproprietari degli immobili facenti parte dell'ambito AR 107, catastalmente identificati al fg.88 mapp.li 122 sub1 e 2, 123, 124, 130, 131, 191, hanno avanzato al Comune di Castelfranco Emilia in data 26/10/2016-prot.n.57394 la disponibilità a concludere un accordo con l'Amministrazione Comunale al fine di cedere le aree necessarie alla realizzazione della nuova struttura scolastica la cui concretizzazione, a seguito dell'aumento dei residenti della frazione di Cavazzona, è diventata urgente al fine di soddisfare un fabbisogno pubblico di prioritaria rilevanza;

Constatato che:

- da una ricognizione preliminare effettuata dal Settore Tecnico, in seguito alle mutate esigenze sopra accennate, l'area prevista dal POC vigente per la localizzazione del nuovo polo scolastico è risultata insufficiente a garantire gli spazi minimi necessari per assicurare tutti i servizi di supporto indispensabili al corretto svolgimento dell'attività d'istruzione, nonché delle infrastrutture viarie e dotazioni ecologiche;
- si rende dunque necessario per il Comune ridimensionare l'area pianificata facendo sì, nel contempo, che la nuova struttura potesse avere un'adeguata accessibilità carrabile e ciclo-pedonale tramite spazi autonomi rispetto alle previsioni insediative dell'ambito da riqualificare per iniziativa dei soggetti privati attuatori;
- è altrettanto d'interesse primario per l'Amministrazione Comunale permettere l'attuazione dell'ambito AR 107 per conseguire la riqualificazione dello stesso tramite la sostituzione del tessuto produttivo con attività residenziali, terziario e commerciali di vicinato e garantendo allo stesso la creazione di uno spazio pubblico ad uso collettivo, che funga da luogo di aggregazione per la frazione di Cavazzona, e di spazi a verde pubblico attrezzato;
- è indispensabile, per esigenza pubblica dettata dalla necessità di fornire un servizio essenziale, fare in modo che la disponibilità comunale dell'area per la realizzazione del nuovo plesso scolastico segua un procedimento autonomo rispetto alla programmazione degli interventi di riqualificazione dell'ambito AR 107 affidati all'iniziativa dei privati proprietari, con conseguente vantaggio per entrambe le parti;

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n.98 del 20.05.2014 ha approvato i valori di riferimento ai fini IMU per le aree edificabili/suscettibili di trasformazione per l'anno 2014, valori ritenuti compatibili ed attendibili con le attuali condizioni del mercato immobiliare;
- l'Amministrazione Comunale, coerentemente con gli obiettivi enunciati in PSC, ha avviato un'attività di concertazione con la proprietà dell'ambito AR 107 allo scopo di definire, sulla base dei valori di cui ai provvedimenti sopra richiamati, il corretto riconoscimento dei diritti edificatori da attribuire allo stesso in POC a compensazione della cessione delle aree

necessarie per la realizzazione della nuova struttura scolastica e degli spazi minimi indispensabili per garantire una corretta accessibilità carrabile e ciclo-pedonale alla stessa;

Dato atto che:

- i signori Cremonini Ida Lucia, Cremonini Claudio, Colombari Dirce unitamente alla ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s. hanno formalizzato una proposta di inserimento dell'ambito AR 107 in POC, prevedendo l'attuazione dell'intervento tramite PUA e ipotizzando:
 - la demolizione degli immobili esistenti a destinazione produttiva e la successiva realizzazione di immobili a destinazione di tipo residenziale-commerciale-terziario (quest'ultima equivalente a "direzionale" secondo la classificazione delle funzioni di cui alle disposizioni legislative vigenti - art.23bis DPR 380/2001);
 - una potenzialità edificatoria massima pari a 4.300 mq Sc in aggiunta al mantenimento dell'edificio residenziale esistente con annesse pertinenze;
 - la previsione di uno spazio urbano catalizzatore della vita frazionale;
 - la cessione di un'area di superficie pari a circa 3.050 mq da destinare alla realizzazione del nuovo edificio scolastico a Cavazzona;
 - la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali interni all'ambito necessari per garantire un collegamento protetto scuola- fermata mezzi pubblici, scuola-palestra, scuola-aree a verde pubblico;
- la disponibilità dei soggetti attuatori a cedere, alla conclusione dell'iter di variante al PSC ed al POC (conseguente all'approvazione del presente Accordo con decreto del presidente provinciale e formale sottoscrizione), l'area per la nuova struttura scolastica all'Amministrazione comunale consente di avviare entro il 2017 la fase progettuale dell'opera pubblica senza ricorrere alla procedura d'esproprio e programmare la realizzazione/conclusione dell'intervento edilizio entro il 2019;
- la proposta di trasformazione rende necessaria:
 - la predisposizione di Variante al PSC, al fine di ridefinire in riduzione la capacità insediativa dell'ambito AR 107 e la superficie territoriale ST in ragione dello stralcio dell'area da destinare a dotazioni per l'istruzione all'interno dell'adiacente ambito AC.b 100.1 nel quale trova collocazione la palestra esistente,
 - l'introduzione e programmazione nel POC dell'attuazione dell'ambito di riqualificazione, definendo specificatamente le prescrizioni urbanistiche, le dotazioni minime e le condizioni necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PSC vigente;
- alle modifiche ipotizzate agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale consegue inoltre, in seguito alla proposta dei privati proprietari dell'ambito di attuare una edificazione minore rispetto alla capacità insediativa massima ammessa, una riduzione in termini di carico urbanistico per la frazione di Cavazzona con il vantaggio pertanto anche in termini di miglioramento della qualità di vita urbana e ambientale;

Constatao, in relazione ai precedenti CAPI 1, 2 e 3, che:

- gli Enti territoriali, Provincia di Modena e Comune di Castelfranco Emilia hanno condiviso le valutazioni e gli obiettivi di interesse pubblico sopra illustrati considerando:
 - il progetto di nuovo insediamento produttivo in località Cavazzona proposto dalla CMC srl (e già oggetto nel 2014 di Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 con il Comune di Castelfranco E.) come iniziativa di rilevante interesse pubblico per lo sviluppo del polo produttivo e logistico

esistente (vedi quanto argomentato al Capo 1);

- il miglioramento dell'offerta di dotazioni sportive, di strutture per l'istruzione e di spazi idonei ad incentivare la mobilità sostenibile una risposta concreta alle necessità della collettività nelle frazioni di Gaggio, Manzolino, Piumazzo e Cavazzona, tenendo conto delle peculiarità e delle dinamiche sociali che hanno connotato lo sviluppo insediativo delle stesse (vedi quanto argomentato al Capo 2);

- la modifica delle disposizioni relative all'ambito AR 107-Cavazzona-Centro per conseguire spazi idonei alla realizzazione del nuovo edificio scolastico nella frazione e nel contempo programmare, nel quinquennio di validità del POC, la riqualificazione del comparto tramite la sostituzione del tessuto produttivo con attività residenziali, terziarie e commerciali e la creazione di uno spazio pubblico di aggregazione, come proposta di rilevante interesse pubblico per la collettività frazionale per quanto argomentato al Capo 3;

- in relazione a tali obiettivi gli Enti sopra citati si sono impegnati attraverso Accordo Territoriale sottoscritto il a promuovere le procedure più idonee per conseguire in maniera piena gli obiettivi sopracitati, attraverso adeguamenti della strumentazione urbanistica;
- la Società CMC srl, i signori Cremonini Ida Lucia, Cremonini Claudio, Colombari Dirce unitamente alla ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s. si sono impegnati a presentare al Comune di Castelfranco Emilia gli elaborati tecnici e progettuali richiesti dalla normativa vigente finalizzati ad avviare le procedure di approvazione dell'Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (ValSAT), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.6.2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 5 della LR n.20/00 ss.mm.ii.).

Tutto ciò premesso, constatato e considerato

Dato atto che:

- con deliberazione O.d.G. n. del il Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia ha deliberato l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.40 L.R. 20/2000, per la previsione e attuazione di un nuovo insediamento industriale e strutture scolastiche in località Cavazzona, e per la previsione di aree per nuove dotazioni sportive e mobilità dolce nelle frazioni di Manzolino, Gaggio e Piumazzo ;
- con deliberazione O.d.G. n. del il Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia ha deliberato l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo Territoriale ai sensi del comma 2, art. 15 L.R. 20/2000, inerente le previsioni insediative in ambito produttivo al fine di garantire il saldo nullo, propedeutico alla pianificazione del nuovo insediamento produttivo della CMC srl in località Cavazzona;
- con atto n. del 2016 il Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia ha quindi provveduto ad indire e convocare la conferenza preliminare per addvenire alla stipula dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/200 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;
- in data si è aperta la Conferenza preliminare dei Servizi in cui si è concordato sulla necessità di approfondimenti tematici e verifiche che sono stati trattati nella successiva

seduta svoltasi in data

- alla Conferenza sono state invitate anche le Amministrazioni e gli uffici interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati conoscitivi, le informazioni e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del Progetto e dell'intervento;
- le sedute della conferenza preliminare si sono svolte nelle seguenti date come da verbali in atti;
- Nel corso delle sedute della conferenza sono stati acquisiti i pareri di ---- (elenco con identificativo, data e prot.) come da verbali in atti;
- In particolare è stato acquisito l'assenso sull'Accordo Territoriale con atto del Consiglio provinciale n. --- del ---- ;
- in data si è tenuta **la seduta conclusiva** della Conferenza Preliminare dei Servizi, in cui si è verificata l'esistenza di un consenso unanime delle Amministrazioni interessate e dei Soggetti coinvolti in ordine alla proposta di Accordo di Programma in variante al, *(eventuale) consenso vincolato alle determinazioni allegate al verbale della seduta*;
- tali determinazioni sono state esaminate ed assolte tramite la modifica e l'integrazione del testo del presente accordo e/o dei relativi allegati come riportato nel testo;
- la proposta di Accordo di Programma è stata depositata per 60 giorni presso la sede del Comune di Castelfranco Emilia a far data dal, presso la sede della Provincia di Modena a far data dal, e che di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione in data e sul sito del Comune di Castelfranco Emilia al seguente indirizzo
- nei termini di legge di deposito sono state presentate n. osservazioni ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000;
- tali osservazioni sono state esaminate ed è stata data loro risposta come riportato nell'elaborato di Controdeduzioni alle osservazioni pervenute nel periodo di deposito, in caso di accoglimento tramite modifiche ed integrazioni del testo del presente accordo e degli allegati;
- la Provincia di Modena con atto del Presidente n. ha formulato, in qualità di autorità competente, il Parere ambientale conclusivo sul programma ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 ed il parere in merito alla compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
- l'Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna Sezione Provinciale e l'Azienda USL hanno confermato *i pareri favorevoli* già espressi in sede di Conferenza Preliminare.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti interessate, come in questa sede rappresentate, ciascuna per le parti di propria spettanza, a conclusione delle procedure previste dall'art. 40 L.R. 20/2000 ss.mm.ii. e art. 34 del D.Lgs. 267/2000 ss.mm.ii. convengono e sottoscrivono il seguente

ACCORDO DI PROGRAMMA

CAPO A

ANP 170 'CAVAZZONA – NUOVO PRODUTTIVO

Impegni e disposizioni conseguenti al premesso e considerato di cui al Capo 1

Articolo 1 A – Contenuti in premessa

La premessa, le considerazioni e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di programma (nel testo che segue Accordo).

Articolo 2 A – Oggetto dell'Accordo di Programma

Il presente Accordo disciplina la realizzazione del progetto di Nuovo Insedimento Industriale da attuare in località Cavazzona nel territorio del Comune di Castelfranco Emilia denominato ANP 170 'CAVAZZONA – NUOVO PRODUTTIVO' avente:

- Superficie Territoriale – ST = 199.950 mq
- Superficie Utile massima – SC = 70.000 mq

Il nuovo ambito produttivo è soggetto a gestione unitaria da parte della Società proponente CMC srl, direttamente o attraverso un soggetto gestore che dovrà garantire in forma convenzionata con il Comune il coordinamento delle funzioni presenti, anche con riferimento agli obblighi connessi alla gestione dell'APEA in conformità alle specifiche disposizioni riportate all'art.79 delle Norme di PSC.

Ai fini del presente Accordo si intende quale progetto definitivo ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 il progetto del PUA redatto ai sensi della normativa vigente (completo delle opere pubbliche previste), corredato da elaborati progettuali relativi all'insediamento produttivo nel suo schema di assetto per quanto riguarda usi, superfici, dotazioni pubbliche e private, a titolo esemplificativo dell'esito progettuale degli interventi programmati dal PUA, che saranno oggetto di successive richieste di specifici titoli abilitativi. L'attuazione del PUA è prevista per stralci attuativi.

Articolo 3A – Varianti agli strumenti urbanistici vigenti

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante al PSC del Comune di Castelfranco Emilia nonché approvazione di POC con valore di PUA, ai sensi dell'art.40 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii.

Gli elementi di variazione sono individuati negli elaborati di ciascuno strumento elencati nel documento "Allegati" e parte integrante del presente Accordo.

Le varianti urbanistiche assumono i vincoli e le condizioni previsti con il presente Accordo.

Le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale sono contenute negli elaborati allegati al presente Accordo, ed hanno valore ai sensi dell'art. 5 e 40 della L.R. 20/2000 .

La variante urbanistica riguarda aree attualmente classificate dal PSC come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico – AVP"; pertanto le modifiche apportate riguardano l'introduzione nel PSC e la programmazione nel POC dell'ambito per nuovo insediamento produttivo, e comportano nuova urbanizzazione di suolo nella misura di circa 20 ha di ST, che sarà integralmente compensata (in coerenza ed in attuazione dell'Accordo Territoriale tra Comune e Provincia di Modena sottoscritto in data.....) da equivalente de-classificazione di parti di territorio classificate dal PSC vigente come "ambiti urbanizzabili" in ambiti del territorio rurale.

Variante al PSC – Variante con introduzione nel Quadro cartografico e normativo dell'Ambito di nuovo insediamento a destinazione produttiva – ANP 170 'Cavazzona – Nuovo produttivo'

con modifiche ai seguenti elaborati:

- Norme di PSC (art. 79 di nuova introduzione)

- Tav. 2.5 del PSC – Sistema delle Dotazioni
 - Schede d’ambito – Frazioni e Territorio rurale
- La Scheda d’ambito ANP 170 è articolata nei seguenti punti:
- politica generale d’ambito;
 - localizzazione e caratteri insediativi;
 - obiettivi dell’ambito;
 - disciplina delle destinazioni d’uso e delle trasformazioni (dimensionamento ammissibile, parametri urbanistico-edilizi);
 - prescrizioni attuative (Sistema naturale ambientale; Sistema delle infrastrutture a rete; Sistema della mobilità).

POC con valore ed effetti di PUA

Il Piano Operativo Comunale (POC 6) ha effetti e valore anche di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi del comma 4 dell'art.30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, e dell'art.87 c.2 del RUE; tale ruolo è assunto *“al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del POC”*.

In applicazione dell’Accordo territoriale sottoscritto con la Provincia di Modena, l’ambito inserito nel POC dovrà svilupparsi ed essere gestito unitariamente con le caratteristiche di APEA – Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata – nei termini definiti dall’art.60 delle norme del PTCP, e con applicazione degli Indirizzi relativi ai criteri insediativi e alle scelte infrastrutturali” individuati all’art. 2 del citato Accordo Territoriale e coerentemente alle disposizioni di cui all’art.79 delle Norme di PSC.

In apposita Scheda normativa di POC si precisano:

- i dati relativi all'area,
- le dotazioni territoriali,
- la Monetizzazione delle dotazioni,
- il Contributo di sostenibilità
- le Opere di mitigazione e compensazione
- Modifiche normative - Destinazioni d'uso

Articolo 4 A – Impegni per il soggetto attuatore

Il soggetto attuatore CMC srl ha presentato in data..... al Comune di Castelfranco Emilia gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati alle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (ValSAT), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.6.2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 5 della LR n.20/00).

Il SOGGETTO ATTUATORE, nonché suoi eventuali aventi causa si impegnano:

1. a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della convenzione del PUA e comunque non oltre due mesi dall’efficacia dello stesso, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare le dotazioni territoriali. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nella planimetria Tav. n. ricompresa tra gli elaborati di PUA; la proprietà delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dal soggetto attuatore verrà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già in proprietà di quest’ultimo, seppure il possesso effettivo interverrà solo ad avvenuto collaudo favorevole, con la formale presa in carico;

2. alla realizzazione in corrispondenza del comparto di un percorso ciclabile in sede propria, in continuità con il percorso previsto lungo la via Emilia di collegamento tra la fermata del servizio di trasporto pubblico e l'abitato della Cavazzona;
3. ad eseguire a propria totale cura e spesa il frazionamento di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita al Comune, ed a farsi carico delle conseguenti spese notarili;
4. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di Castelfranco Emilia, dei gasdotti, acquedotti od altre infrastrutture, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria; si impegna inoltre ad includere in tutti gli atti conseguenti, aventi ad oggetto l'area di intervento come identificata dal PUA, l'obbligo da parte dei soggetti interessati/contraenti di mettere a disposizione dell'ENEL un locale per l'allestimento delle Cabine Elettriche, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente superi le previsioni originarie di progetto, nonché di garantire l'accesso per gli interventi di manutenzione, potenziamento e sviluppo delle reti, a tutti i soggetti erogatori di servizi e gestione delle reti. L'accesso dovrà avvenire a titolo gratuito e senza alcun esborso da parte dei soggetti interessati, i quali potranno in fase di allacciamento alle reti, richiedere la sottoscrizione di convenzione o altro atto di valenza pubblica, finalizzato a garantire quanto sopra;
5. a presentare entro tre mesi dalla stipula della convenzione di PUA il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi pubblici, verde pubblico, pedonali, ciclabile, realizzazione ed adeguamento viabilità pubblica, impianti a rete, opere di laminazione, ecc.) afferenti al primo stralcio attuativo come individuato negli elaborati di PUA, comprensivo delle opere di adeguamento viabilistico della Via Porretto e di realizzazione della nuova rotatoria prevista sulla via Emilia in corrispondenza dell'accesso viario al comparto;
6. ad eseguire a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste in attuazione del PUA e meglio dettagliate in sede di definizione del progetto esecutivo redatto ai fini del rilascio del titolo edilizio, sotto la sorveglianza dei Servizi Tecnici comunali o chi per essi, cui spetta il compito di prescrivere ulteriori opere qualora in sede esecutiva ne riscontrino la necessità - e delle aziende ed Enti cui spetta il collaudo finale delle opere;
7. a corrispondere, al momento del rilascio dei titoli edilizi abilitativi degli interventi edificatori relativi alle singole U.M.I. ed in proporzione alla SC prevista:
 - l'importo corrispondente alla monetizzazione delle dotazioni di verde pubblico e parcheggi pubblici per le quote non realizzate direttamente in attuazione del PUA, sulla base degli importi stabiliti con il presente Accordo in funzione dell'insediamento degli usi principali ammessi, per complessivi € 704.325,92;
 - l'importo a conguaglio della quota di dotazioni di verde pubblico e parcheggi pubblici calcolato in funzione degli usi complementari insediabili, con riferimento ai valori parametrici comunali in vigore alla data di presentazione della richiesta di ottenimento del titolo;
8. ad effettuare il versamento a saldo dell'importo complessivo di monetizzazione, determinato in totale in € 704.325,92, entro e non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione sul Burert del Decreto del Presidente della Provincia di Modena di approvazione dell'Accordo;
9. a corrispondere al Comune, al momento del rilascio del titolo edilizio, il contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, disinquinamento e sistemazione dei luoghi (D+S), in conformità alla convenzione urbanistica di PUA, alle disposizioni legislative ed alle tabelle regionali in vigore;

10. alla separazione delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici;
11. a presentare entro sei mesi dalla stipula della convenzione di PUA il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione pertinenziali previste nell'"asse dei servizi", comprensivo di reti di allacciamento/distribuzione ai singoli lotti, di parcheggi pertinenziali e opere di mitigazione in area privata facenti parte del secondo stralcio attuativo, come individuato elaborati di PUA;
12. all'insediamento del complesso di attività previste dal terzo stralcio del PUA e al pieno avvio della gestione unitaria del complesso, secondo quanto definito nelle relazioni allegate all'Accordo;
13. ad eseguire, contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della prima richiesta di abitabilità, tutte le opere di mitigazione e compensazione ambientale, individuate come dotazioni ecologiche ed ambientali dall'allegato alla LR 20/2000 art. A- 25, giudicate necessarie in sede di Conferenza dei Servizi in base alle risultanze del Rapporto Ambientale redatto a corredo delle varianti agli strumenti di pianificazione PSC e POC e riportate nella scheda normativa di POC con valenza di PUA;
14. alla progettazione e realizzazione di ulteriori interventi e opere di compensazione (qualora gli esiti dell'attività di valutazione delle condizioni ambientali da parte delle Autorità competenti ne evidenziassero l'esigenza al fine del raggiungimento di elevate dotazioni e prestazioni ecologico ambientali), secondo quanto definito dal PTCP in materia di insediamenti produttivi, purché valutate adeguate e di equivalente efficacia, e coerenti con del disposizioni di cui all'art.79 delle Norme di PSC;
15. a farsi carico di tutti gli oneri relativi al collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale;
16. a farsi carico di tutte gli oneri inerenti la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la gestione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al verde pubblico afferente il nuovo comparto industriale per dieci anni dalla data del collaudo e comunque dalla data di ultimazione di tutti gli interventi edilizi del comparto;
17. alla realizzazione, a propria cura e spese e successiva cessione al Comune, per un importo complessivo di € 2.000.000 pari all'ammontare del contributo di sostenibilità complessivo stabilito in POC, delle seguenti opere pubbliche:
 - un nuovo edificio scolastico in località Cavazzona, per un importo complessivo di € 1.600.000, comprensivo degli arredi e delle opere di urbanizzazione integrate con la struttura sportiva esistente e con la viabilità esistente e di progetto del comparto adiacente (AR 107); l'importo è da intendersi comprensivo delle spese professionali, dei costi di DL e collaudo, e d'IVA;
 - opere pubbliche aggiuntive nella frazione di Cavazzona, per un importo complessivo pari a € 400.000, a concorso del suddetto contributo, che la Giunta Comunale stabilirà successivamente al presente Accordo in coerenza con la programmazione triennale delle opere pubbliche; l'importo è da intendersi comprensivo delle spese professionali, dei costi di DL e collaudo, e d'IVA;
18. a riconoscere che eventuali ribassi conseguenti alle procedure di affidamento dei lavori relativi alle opere pubbliche non potranno determinare riduzione del contributo di sostenibilità determinato complessivamente in € 2.000.000; pertanto la differenza andrà

versata a conclusione di tutti i lavori all'Amministrazione comunale, salvo che la stessa non ravvisi la necessità di realizzare ulteriori opere fino a concorso della suddetta somma.

Il soggetto attuatore fornisce, a garanzia degli impegni assunti attraverso la sottoscrizione del presente Accordo con riferimento al contributo di sostenibilità pari a € 2.000.000, la garanzia fideiussoria di tipo bancario/assicurativa emessa in data da identificata al n.....

Articolo 5 A – Modalità e tempi di attuazione dell'Accordo di Programma

Gli interventi previsti per l'attuazione del Progetto verranno realizzati mediante titoli edilizi da rilasciarsi in conformità al Piano Urbanistico Attuativo allegato e secondo la convenzione urbanistica da sottoscrivere con il Comune di Castelfranco Emilia.

Pertanto, a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma, potranno essere presentati, nel rispetto delle fasi e degli stralci funzionali stabiliti nel PUA, i titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e agli edifici da realizzare (fermi restando i parametri stabiliti con l'Accordo).

Gli oneri di urbanizzazione saranno scomputati in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo, per la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di PUA in esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore.

Le domande di abitabilità potranno essere presentate al Comune solamente a collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al primo stralcio attuativo e ad avvenuta comunicazione di fine lavori e contestuale presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione per le opere di urbanizzazione pertinentziali di cui al secondo stralcio attuativo.

Gli interventi dovranno attuarsi secondo la seguente tempistica:

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (primo stralcio attuativo)

- la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi pubblici, verde pubblico, pedonali, ciclabile, realizzazione ed adeguamento viabilità pubblica, impianti a rete, opere di laminazione, ecc.), completa di tutta la documentazione necessaria, dovrà essere presentata entro tre mesi dalla stipula della convenzione di PUA;
- tutti i lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere terminati entro dodici mesi dal rilascio del relativo del titolo edilizio;
- entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore, a seguito di accertamento di fine lavori, l'Amministrazione comunale procederà ai collaudi delle opere stesse.

Opere compensative relative alla costruzione del nuovo edificio scolastico in località Cavazzona

Il SOGGETTO ATTUATORE, nonché suoi eventuali aventi causa si impegna a:

- predisporre a propria cura e spese i progetti preliminare e definitivo, necessari per l'approvazione dell'opera pubblica relativa alla nuova scuola e alle opere di urbanizzazione, entro tre mesi dalla stipula della convenzione di PUA;
- predisporre a propria cura e spese, entro tre mesi dal nulla-osta dell'Amministrazione Comunale sui progetti preliminare e definitivo, il progetto esecutivo dell'opera pubblica e avviare i relativi lavori entro tre mesi dalla sua approvazione da parte del Comune;
- consegnare all'Amministrazione Comunale la nuova scuola, completa delle opere di urbanizzazione primaria connesse e collaudata, entro diciotto mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Opere pubbliche compensative aggiuntive in località Cavazzona

- predisporre a propria cura e spese i progetti preliminare e definitivo, necessari per l'approvazione delle opere pubbliche definite, entro tre mesi dalla stipula della convenzione di PUA;
- predisporre a propria cura e spese, entro tre mesi dal nulla-osta dell'Amministrazione Comunale sui progetti preliminare e definitivo, il progetto esecutivo delle opere pubbliche e avviare i relativi lavori entro tre mesi dalla loro approvazione da parte del Comune;
- consegnare all'Amministrazione Comunale le nuove opere pubbliche, entro diciotto mesi dalla data di approvazione dei progetti esecutivi.

Opere di urbanizzazione pertinenziali (secondo stralcio attuativo)

- la richiesta di titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenziali, completa di tutta la documentazione necessaria, dovrà essere presentata entro sei mesi dalla stipula della convenzione di PUA;
- tutti i lavori relativi alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione dovranno essere terminati entro ventiquattro mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio.

Opere relative al programma edilizio (terzo stralcio attuativo)

- la richiesta di titolo edilizio per la realizzazione degli interventi di cui al primo lotto (composto da una o più U.M.I. come identificate in PUA) dovrà essere presentato entro sei mesi dalla stipula della convenzione di PUA e dovrà riguardare almeno il 30% della Sc complessivamente pianificata nel piano;
- i lavori dovranno essere terminati entro trentasei mesi dal rilascio del titolo edilizio;
- la richiesta di titolo edilizio relativo al secondo lotto (composto da una o più U.M.I. come identificate in PUA) dovrà essere presentato solo a seguito della comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione pertinenziali di cui al secondo stralcio e contestuale presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle stesse e comunque entro cinque anni dalla stipula della convenzione di PUA e dovrà riguardare almeno il 30% della Sc complessivamente pianificata nel piano;
- la richiesta di titolo edilizio relativo al terzo lotto (composto da una o più U.M.I. come identificate in PUA) dovrà essere presentato solo a seguito della conclusione degli interventi di cui al secondo stralcio e comunque entro sette anni dalla stipula della presente convenzione di PUA; il progetto esecutivo riguarderà il saldo della Sc complessivamente pianificata nel PUA;
- per ciascun lotto sono identificate in PUA le unità minime di intervento (U.M.I.) in relazione alle quali i progetti esecutivi edilizi dovranno prevedere la realizzazione completa delle dotazioni;
- le domande di abitabilità potranno essere presentate al Comune solamente a collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al primo stralcio attuativo e ad avvenuta comunicazione di fine lavori e contestuale presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione per le opere di urbanizzazione pertinenziali di cui al secondo stralcio attuativo.

La procedura per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà risultare conforme alle disposizioni normative di settore vigenti al momento dell'esplicazione della stessa.

Si applicano per quanto necessario le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 27 della Legge 166/2002.

In ogni caso, per tutti gli interventi di cui sopra non potranno essere imputati al soggetto

attuatore eventuali non conformità alle tempistiche previste dal presente accordo per cause non dipendenti dalla propria volontà, con l'impegno degli enti pubblici sottoscrittori del presente accordo, per quanto di rispettiva competenza, ad effettuare tutte le attività necessarie a far sì che i lavori possano essere realizzati in conformità con quanto contenuto dal presente articolo.

Articolo 6A – Garanzia Finanziaria

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con il presente Accordo di programma relativamente alla corresponsione del contributo di sostenibilità, il soggetto attuatore ha depositato la garanzia fideiussoria di tipo bancario/assicurativo emessa in data da identificata al n.....

In sede di stipula della Convenzione attuativa del PUA, il soggetto attuatore costituirà apposita garanzia fideiussoria tipo bancario/assicurativo corrispondente al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l'IVA), desunta dal Computo metrico estimativo a corredo del PUA, il tutto maggiorato del 15%, a garanzia degli adempimenti relativi alla realizzazione delle stesse.

CAPO B

STRUTTURE SCOLASTICHE, RICREATIVE E SPORTIVE

Impegni e disposizioni conseguenti al premesso e considerato di cui al Capo 2

Articolo 1 B – Contenuti in premessa

La premessa, le considerazioni e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di programma (nel testo che segue Accordo) e si devono intendere quindi integralmente riportati.

Articolo 2 B – Oggetto dell'Accordo di programma

Il presente Accordo disciplina la programmazione di nuove dotazioni territoriali, specificatamente di nuove strutture scolastiche e servizi correlati, di attrezzature sportive e ricreative e di spazi per la mobilità sostenibile, da attuare in località Cavazzona, Manzolino, Piumazzo e Gaggio nel territorio del comune di Castelfranco Emilia.

L'Accordo ha come obiettivo determinare, in funzione della localizzazione valutata più rispondente alle esigenze pubbliche, le aree a cui attribuire l'ambito idoneo alla localizzazione di attrezzature per l'attività sportiva, per l'istruzione e per la mobilità sostenibile, e nel contempo apporre ad esse il vincolo preordinato all'esproprio.

L'Accordo comporta la variazione dei seguenti strumenti urbanistici comunali vigenti.

Articolo 3 B – Modifica agli strumenti urbanistici vigenti

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e la elaborazione del Piano Operativo Comunale n.6 (POC 6) del Comune di Castelfranco Emilia, ai sensi dell'art.40 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii..

Gli elementi di variazione, unitamente alle necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale aventi valore ai sensi dell'art. 5 e 40 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii., sono puntualmente individuati negli elaborati di ciascuno strumento riportatati nel documento "Allegati" e parte integrante del presente Accordo.

Le variazioni comportano la revisione parziale della Zonizzazione Acustica Comunale vigente.

Come in premessa riportato, le varianti urbanistiche di PSC riguardano la riclassificazione di aree attualmente inserite dal PSC in "ambito agricolo" e/o la identificazione grafica nelle schede d'ambito delle aree su cui realizzare le attrezzature e dotazioni pubbliche oggetto del presente Accordo.

Le modifiche/previsioni urbanistiche discendenti devono assumere i vincoli e le condizioni previsti con il presente Accordo; in particolare in rapporto allo strumento urbanistico di riferimento, consistono nelle seguenti descritte.

Variante PSC

Introduzione nel quadro cartografico e normativo di due nuovi ambiti *AND – Ambiti di nuovo insediamento per dotazioni*:

- AND 168 nella frazione di Gaggio, area su cui ricollocare il campo da calcio e creare dotazioni di servizio complementari al complesso storico di Villa Sorra;
- AND 169 nella frazione di Manzolino, area per realizzare un nuovo polo ricreativo-sportivo a servizio della frazione.

A Piumazzo è identificata, con indicazione di massima nella scheda d'ambito, l'area per la realizzazione del nuovo tratto di percorso ciclo-pedonale mantenendo inalterato l'ambito *AVP 163 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*.

Nella frazione di Cavazzona, all'interno del vigente ambito *AND 105 – Ambiti di nuovo insediamento per dotazioni* con indicazione di massima nella relativa scheda, è introdotta la localizzazione di un'area destinata a strutture ricreative-sportive e di servizio sia alla palestra esistente che al plesso scolastico in previsione. L'area a ciò destinata viene identificata nella porzione di ambito *AND 105.2*, immediatamente a nord rispetto alla palestra esistente, ottenuto dalla suddivisione dell'ambito iniziale in due sub ambiti.

POC n.6

Al fine di acquisire le aree necessarie per la realizzazione delle nuove dotazioni collettive, per l'intera estensione dei nuovi ambiti *AND 168* nella frazione di Gaggio e *AND 169* nella frazione di Manzolino, viene apposto un vincolo preordinato all'esproprio.

A Piumazzo, nell'ambito *AVP 163 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, sono identificati gli spazi per la realizzazione del nuovo tratto di percorso ciclo-pedonale su cui apporre il vincolo preordinato all'esproprio mantenendo inalterato.

In frazione Cavazzona, in coincidenza del nuovo sub-ambito *AND 105.2 – Ambiti di nuovo insediamento per dotazioni*, è apposto il vincolo preordinato all'esproprio per attuare le nuove dotazioni ricreative-sportive della frazione.

I vincoli preordinati all'esproprio di cui sopra sono puntualmente identificati sia graficamente che catastalmente in schede specifiche facenti parte della documentazione di POC.

Articolo 4 B – Attuazione dei progetti delle dotazioni ed attrezzature pubbliche

La realizzazione delle opere pubbliche di cui al presente Capo, nel rispetto delle disposizioni di settore di cui al D.Lgs 50/2016 ss.mm.ii., sarà programmata dall'Amministrazione Comunale attraverso l'inserimento delle stesse nel "Programma Triennale delle Opere Pubbliche" nell'arco di validità del POC, nel rispetto dei documenti programmatori ed in coerenza con il bilancio. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, oltre ad intervenire direttamente, con le modalità di cui sopra, di procedere alla realizzazione degli investimenti mediante altre forme di finanziamento e/o cofinanziamento, nonché mediante interventi di soggetti terzi.

Articolo 5 B – Impegni delle Amministrazioni Comunale e Provinciale

In conseguenza delle scelte operate con il presente Accordo per rispondere a necessità collettive di alcune frazioni manifestatesi a seguito di mutate esigenze e strategie di pianificazione, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito della programmazione della seconda Variante di PSC di cui all'Accordo Territoriale propedeutico al presente Accordo con riferimento ai Capi 1 e A, si impegna a riconsiderare la consistenza degli ambiti *AND – Ambiti di nuovo insediamento per dotazioni* effettuando un bilancio complessivo sull'intero territorio ed aggiornando conseguentemente le previsioni ove non più rispondenti alle reali necessità.

La Provincia di Modena si impegna alla valutazione delle modifiche introdotte dal Comune di Castelfranco Emilia nel PSC e nel POC, anche attraverso la conclusione del procedimento di ValSAT/VAS in coerenza con le indicazioni emerse in sede di conferenza dei servizi a seguito dell'esame della documentazione facente parte integrante del presente Accordo, ai fini dell'approvazione definitiva di tali strumenti.

CAPO C

EDIFICIO SCOLASTICO IN LOCALITA' CAVAZZONA

Impegni e disposizioni conseguenti al premesso e considerato di cui al Capo 3

Articolo 1 C – Contenuti in premessa

La premessa, le considerazioni e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di programma (nel testo che segue Accordo) e si devono intendere quindi integralmente riportati. I signori Cremonini Ida Lucia, Cremonini Claudio, Colombari Dirce unitamente alla ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s., soggetti coinvolti nel presente Accordo in qualità di proprietari delle aree ricadenti nell'ambito AR 107, sono di seguito denominati "soggetto attuatore".

Articolo 2 C – Oggetto dell'Accordo di programma

Il presente Accordo ha come intento quello di mettere a disposizione della società CMC srl, di cui al Capo 1, le aree necessarie per consentire alla stessa società, in adempimento agli impegni assunti al Capo A del presente Accordo, la realizzazione del nuovo edificio da destinare a scuola primaria nella frazione di Cavazzona.

Considerato che le aree da acquisire ricadono secondo il PSC vigente nell'ambito di riqualificazione ad uso residenziale *AR 107-Cavazzona-Centro*, costituisce inoltre oggetto dell'Accordo il riconoscimento, tramite programmazione nel POC, di una quota di capacità edificatoria a titolo di compensazione della cessione, definendo le prescrizioni, le condizioni e le modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione del nucleo centrale della frazione, sostituendo le attività produttive esistenti con usi residenziali e commerciali.

L'Accordo specificatamente riguarda la seguente programmazione nel POC n.6:

- Superficie territoriale ST = 18.370 mq in ambito *AR 107-Cavazzona-Centro* da attuare tramite PUA;
- Superficie complessiva Sc = 4.300 mq, di cui 800 mq di Sc sono da destinarsi a commercio di vicinato;
- potenzialità edificatoria aggiuntiva alla SC, ricavabile in virtù del mantenimento in essere del fabbricato residenziale di cui al fg.88 mapp.li 131;
- funzioni ammesse: residenza, direzionale e commerciale;
- contributo alla realizzazione delle nuove dotazioni scolastiche tradotto in cessione delle aree

- per una superficie minima pari a 3.050 mq circa;
- collocazione di una quota minima, pari a circa 1.500 mq, della dotazione di verde pubblico attezzato in adiacenza alla nuova scuola primaria di futura realizzazione;
- realizzazione di uno spazio pubblico, che funga da luogo di aggregazione per la frazione di Cavazzona (detto spazio può anche essere costituito e/o assolto da verde pubblico idoneamente attrezzato);
- riqualificazione ed eventuale ricollocazione della fermata dell'autobus sulla via Emilia,
- realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali interni all'ambito necessari per garantire un collegamento protetto scuola- fermata mezzi pubblici, scuola-palestra, scuola-aree a verde pubblico.

A fronte delle condizioni di cui sopra, il soggetto attuatore si impegna a cedere immediatamente dopo la conclusione dell'iter di variante al PSC ed al POC, cioè entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna,, l'area per la nuova struttura scolastica all'Amministrazione Comunale. Le restanti opere in termini di dotazioni territoriali di cui sopra saranno da realizzare da parte del soggetto attuatore contestualmente all'attuazione del PUA.

Articolo 3 C – Modifica agli strumenti urbanistici vigenti

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e la elaborazione del Piano Operativo Comunale n.6 (POC 6) del Comune di Castelfranco Emilia, ai sensi dell'art.40 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii..

Gli elementi di variazione, unitamente alle necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale aventi valore ai sensi dell'art. 5 e 40 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii., sono puntualmente individuati negli elaborati di ciascuno strumento riportati nel documento "Allegati" e parte integrante del presente Accordo.

Le variazioni comportano la revisione parziale della Zonizzazione Acustica Comunale vigente.

La variante urbanistica di PSC si rende necessaria per ridefinire in riduzione la capacità insediativa dell'ambito *AR 107-Cavazzona-Centro* e la superficie territoriale ST in ragione dello stralcio dell'area da destinare a dotazioni per l'istruzione da far confluire all'interno dell'adiacente ambito AC.b 100.1, nel quale trova già collocazione la palestra esistente.

L'introduzione e programmazione dell'attuazione dell'ambito di riqualificazione *AR 107-Cavazzona-Centro* nel POC, implica la definizione delle prescrizioni urbanistiche, delle dotazioni minime e delle condizioni necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PSC vigente.

Le modifiche/previsioni urbanistiche discendenti devono assumere i vincoli e le condizioni previsti con il presente Accordo; in particolare in rapporto allo strumento urbanistico di riferimento, consistono nelle seguenti descritte.

Variante PSC

Viene ridefinita graficamente la consistenza dell'ambito *AR 107-Cavazzona-Centro* in riduzione dell'area destinata alla nuova struttura scolastica primaria che viene, invece, fatta confluire all'interno dell'adiacente ambito AC.b 100.1, nel quale trova già collocazione la palestra esistente.

Sono modificati conseguentemente i seguenti elaborati:

- la scheda normativa d'ambito AR 107, riportando la nuova ST = 18.370 mq e riducendo la capacità edificatoria massima dell'ambito a 4.300 mq di SC, di cui 800 mq di SC per usi per usi commerciali e direzionali, oltre alla potenzialità edificatoria aggiuntiva in virtù del mantenimento in essere del fabbricato residenziale esistente sul fronte della via Emilia;

- la scheda normativa d'ambito AC.b 100, aggiornando la nuova ST = 215.330 mq del sub-ambito AC.b 100.1, inserendo, tra gli obiettivi per le dotazioni territoriali, la previsione di una nuova struttura per l'istruzione primaria e introducendo lo stralcio cartografico "*Indicazioni grafiche per la localizzazione degli standard e per le aree di cessione*" nel quale individuare l'area di cessione pari a 3.050 mq ad essa destinata.

POC n.6

Al fine di programmare l'attuazione dell'ambito *AR 107-Cavazzona-Centro*, in coerenza con le variazioni apportate in PSC, ed acquisire e localizzare le aree necessarie per la realizzazione della nuova dotazione scolastica della frazione viene predisposta una specifica Scheda normativa e grafica per l'ambito AR 107 avente una ST = 18.370 mq, nella quale sono previste modalità di attuazione, potenzialità edificatoria e funzioni ammesse.

Contributo di sostenibilità

In sede di Variante al POC l'assegnazione dei diritti edificatori comporta la corresponsione del contributo di sostenibilità previsto dalle norme vigenti del Comune di Castelfranco E..

Tale contributo, determinato applicando i parametri definiti con delibera C.C. n.98 del 20.05.2014 e considerando la valorizzazione immobiliare dell'area ed il valore a detrarre attribuito al fabbricato produttivo esistente, è determinato in 91.404 €.

Tale contributo sarà corrisposto attraverso la cessione al Comune di un'area di equivalente valore per la realizzazione del nuovo edificio scolastico avente superficie pari a 3.050 mq.

Articolo 4 C – Impegni per i soggetti istituzionali e per i soggetti attuatori

Il soggetto attuatore ha presentato in data..... al Comune di Castelfranco Emilia gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati alle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (ValSAT), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.6.2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 5 della LR n.20/00).

IL SOGGETTO ATTUATORE si impegna:

- a cedere all'Amministrazione Comunale, a titolo di contributo di sostenibilità, le aree su cui realizzare la nuova scuola primaria, contraddistinte al fg.88 mapp.li 122 (parte), 123 (parte) e 124 (parte), per un totale di 3.050 mq circa, entro 90 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna;
- ad eseguire a propria totale cura e spesa il frazionamento di tutte le aree di cui sopra, oggetto di cessione al Comune, ed a farsi carico delle conseguenti spese notarili;
- a consentire all'Amministrazione Comunale o a soggetti dalla stessa delegati, previa comunicazione, l'accesso alle aree interne all'ambito AR 107 per permettere l'esecuzione dei lavori di interrimento/modifica del tracciato della linea elettrica di MT esistente in cavo aereo nelle aree di pertinenza della nuova scuola primaria da realizzare;
- a predisporre nei termini di validità del POC il progetto di PUA per la riqualificazione dell'ambito AR 107 nel rispetto delle disposizioni normative contenute nella specifica scheda normativa di POC nonché del presente Accordo.

IL COMUNE si impegna, appena in possesso delle aree suddette di metterle in disponibilità della società CMC srl per consentire di assolvere agli impegni di cui ai Capi 1 e A del presente Accordo.

LA PROVINCIA DI MODENA si impegna alla valutazione delle modifiche introdotte dal Comune nel PSC e nel POC, anche attraverso la conclusione del procedimento di ValSAT/VAS in coerenza con le

indicazioni emerse in sede di conferenza dei servizi a seguito dell'esame della documentazione facente parte integrante del presente Accordo, ai fini dell'approvazione definitiva di tali strumenti.

CAPO D

DISPOSIZIONI COMUNI AI CAPI 1, 2, 3, A, B e C

Articolo 10 D - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Castelfranco Emilia, o suo delegato, che lo presiede, e da un rappresentante della Provincia di Modena. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante del soggetto attuatore degli interventi.

L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 6 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi.

Il Collegio di Vigilanza in particolare:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione del presente Accordo, in contraddittorio con il soggetto attuatore degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittenti le eventuali modifiche al presente Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
- può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo;
- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente accordo;
- esercita i poteri sostitutivi in caso di ritardo ed inadempimento nella realizzazione degli impegni assunti con il presente Accordo; accertata l'inerzia o il ritardo diffida i soggetti inadempienti ad adempiere entro un termine non superiore a 90 giorni decorso inutilmente il quale si procede ad escutere le garanzie fideiussorie ;
- prescrive l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali.

Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Settori del Comune di Castelfranco Emilia in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

Articolo 11 D – Vincolatività dell'Accordo

I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo o che contrastino con essa.

I soggetti che stipulano il presente Accordo sono tenuti a compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo.

I soggetti che stipulano il presente Accordo devono trasferire i presenti impegni nei successivi atti di vendita e/o disposizione dei beni.

Articolo 12 D - Durata e modifiche

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle determinazioni nel medesimo riportate ed è vincolante fra le parti dalla data della sua stipula.

Il presente Accordo resterà efficace fino a che non risultino adempite tutte le obbligazioni previste dall'Accordo stesso e dalle sue integrazioni e modificazioni.

L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo è valutata con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art.10D sopraccitato.

Eventuali modifiche giudicate sostanziali dal Collegio di Vigilanza, in particolare qualora si verificano mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali, saranno oggetto di un aggiornamento del presente Accordo con le stesse procedure amministrative utilizzate per la formazione, l'approvazione, la stipula di quello originario.

Articolo 13 D - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma

Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto emanato dal Presidente della Provincia di Modena, ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della L.R. 20/2000 e a cura della Regione viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

Articolo 14 D – Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della stipulazione.

Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burert del Decreto del Presidente della Provincia di Modena di approvazione dell'Accordo salvo che il *dies a quo* sia diversamente indicato per uno specifico adempimento. L'accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art.34 del D.Lgs. 267/2000.

Articolo 15 D – Sanzioni per l'inadempimento

Il Collegio di Vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico dei soggetti attuatori o degli enti firmatari dell'Accordo provvede a:

- contestare l'inadempienza, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di notifica per Ufficiale Giudiziario, con formale diffida ad adempiere entro un congruo termine;
- disporre, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo;
- dichiarare l'eventuale decadenza dell'Accordo.

Articolo 16 D - Termini di decadenza dell' Accordo

In assenza della stipula tra il Comune di Castelfranco Emilia ed il soggetto privato attuatore della convenzione attuativa di PUA di cui al precedente Capo A o del rogito di trasferimento delle aree per la realizzazione della nuova scuola primaria a Cavazzona di cui al precedente Capo C, da effettuarsi entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna, il presente atto si considera decaduto per le parti direttamente riconducibili agli stessi soggetti e le connesse varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia per le sole parti afferenti ai soggetti inadempienti, con ciò ristabilendosi le condizioni urbanistiche e di pianificazione territoriale previgenti.

La decadenza summenzionata è perfezionata tramite uno specifico Atto di Annullamento dell'Accordo deliberato dall'organo competente di ciascun ente firmatario. La decadenza non ha effetto in nessun caso sui vincoli preordinati all'esproprio programmati nel POC.

La decadenza dell'Accordo per mancato trasferimento al Comune delle aree di cui al Capo C, implica il contestuale avvio da parte dell'Amministrazione Comunale del procedimento espropriativo delle aree

come individuate dal POC che ha posto il vincolo preordinato all'esproprio e nella specifica scheda.

Articolo 17 D – Controversie

Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente Accordo, che non venga definita bonariamente dal Collegio di vigilanza ai sensi del presente Accordo, sarà devoluta all'organo competente previsto dalla vigente normativa.

Articolo 18 D – Allegati

Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo i documenti riportati nell'elenco "Allegati":

- **Elaborati di Variante al PSC**

- A) **Relazione Illustrativa**
- B1) **Norme - stralcio art. 79 'Aree ecologicamente attrezzate'** (testo comparato)
- B2) **Norme** (testo coordinato)
- C1) **Stralci Schede d'ambito - frazioni e territorio rurale** (testo comparato)
- C2) **Schede d'ambito - frazioni e territorio rurale** (testo coordinato)
- D) **Stralci Cartografici di variante** (redazione comparata)
- E) **Carte del sistema ambientale**
 - Tav. 2.2 – Gaggio
 - Tav. 2.4 – Manzolino
 - Tav. 2.5 – Cavazzona
- F) **Carte del sistema delle dotazioni**
 - Tav. 2.2 – Gaggio
 - Tav. 2.4 – Manzolino
 - Tav. 2.5 – Cavazzona
- G) **Carte del sistema insediativo storico**
 - Tav. 3.2 – Gaggio
 - Tav. 3.4 – Manzolino
 - Tav. 3.5 – Cavazzona
- H) **Tavole e schede dei vincoli**
- I) **Elaborati finalizzati alla sostenibilità ambientale e territoriale**
 - 11) **Rapporto Preliminare ai fini del procedimento integrato di Valsat – Vas - Sintesi non Tecnica – Vinca**
 - 12) **Relazione geologica, geotecnica e sismica**
 - 13) **Valutazione di clima e impatto acustico.**

- **Elaborati del POC n.6**

- A) **Relazione – Documento programmatico per la qualità urbana – Norme di attuazione - Schede normative e grafiche – Tavole e schede dei vincoli – Vincoli preordinati all'esproprio**
- B) **Carta di sintesi: interventi previsti dal POC e localizzazione dei vincoli preordinati all'esproprio – scala 1:12.500**

- **Elaborati del PUA**

- **Relazione tecnica illustrativa**
- **Tavola di rilievo dello stato di fatto (scala 1:1.000)**
- **Tavola degli elementi progettuali prescrittivi (scala 1:1.000)**
- **Tavole degli elementi progettuali architettonico-tipologici (scale varie)**
- **Tavola di progetto delle dotazioni pubbliche – opere di urbanizzazione (scala 1:250)**
- **Tavola di progetto della rete fognaria e laminazione (scala 1:575)**
- **Tavola di rilievo e progetto della rotatoria (scala 1:250)**
- **Tavola di progetto dei pacchetti stradali (scala 1:25)**
- **Calcolo sommario della spesa**

- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione urbanistica
- **Elaborati di variante alla Zonizzazione Acustica**
 - **Relazione Illustrativa**
 - **Tav.1** – Stato di fatto e Stato di progetto
 - **Tav.2** – Stato di fatto e Stato di progetto
 - **Tav.3** – Stato di fatto e Stato di progetto
- **Accordo Territoriale "per lo sviluppo coordinato delle attività di pianificazione urbanistica e territoriale in essere da parte del Comune di Castelfranco Emilia, con particolare riferimento alle sedi di attività produttive"**

Articolo 19 D – Disposizioni finali

Il presente Accordo di Programma è stato scritto con strumenti telematici e si compone di n. ... fogli.

Il presente Accordo è sottoscritto ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.

Castelfranco Emilia,(data)

SPECIFICAZIONI CIRCA LA SOTTOSCRIZIONE

- Leggono e sottoscrivono integralmente il presente Accordo i soggetti seguenti:

Per COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
.....

Per PROVINCIA DI MODENA
.....

- Legge e sottoscrive il CAPO 1, il CAPO A ed il CAPO D del presente Accordo il soggetto seguente:

Per la ditta C.M.C SRL
.....

- Legge e sottoscrive il CAPO 3, il CAPO C ed il CAPO D del presente Accordo il soggetto seguente:

Cremonini Ida Lucia
.....

Cremonini Claudio
.....

Colombari Dirce
.....

Per la ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s
.....