

COPIA

Deliberazione N. 73
in data 11/06/2015
Prot.



COMUNE DI GUALTIERI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERSI TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED I SIG.RI BOSELLI GIUSEPPINA, FANFONI FABRIZIO, FANFONI FRANCESCO PER INTERVENTO AD EDIFICARE DA INSERIRE NEL PRIMO POC - COMPARTO ANRe.

L'anno duemilaquindici, addì undici del mese di giugno alle ore 17.50 nella Residenza Municipale per riunione di Giunta.

Eseguito l'appello, risultano:

Presenti:	Assenti:
BERGAMINI RENZO Sindaco STECCO MARCELLO Vice Sindaco VERONESI ANTONELLA Assessore MONTICELLI LUCA Assessore ZANI KATIA Assessore	
Totale Presenti: 5	Totale Assenti: 0

Assiste alla seduta il Sig. GANDELLINI STEFANO Segretario del Comune.

Il Sig. BERGAMINI RENZO, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERSI TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED I SIG.RI BOSELLI GIUSEPPINA, FANFONI FABRIZIO, FANFONI FRANCESCO PER INTERVENTO AD EDIFICARE DA INSERIRE NEL PRIMO POC - COMPARTO ANRe.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

1. che i sig.ri BOSELLI Giuseppina, FANFONI Fabrizio, FANFONI Francesco, sono comproprietari di terreni siti in Gualtieri, censiti al Catasto Terreni al foglio 14 mappale 66 e 67;
2. che il Comune di Gualtieri con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 27/07/2012 ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi all'art. 32 della L.R. n. 20/2000;
3. che il Comune di Gualtieri con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27/07/2012 ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi all'art. 33 della L.R. n. 20/2000;
4. che nella Tavola PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" del Piano Strutturale Comunale adottato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) erano classificati come ambito AC "Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale" normato dall'articolo 5.2 delle Norme di Attuazione Vol. PS2;
5. che nel Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) erano classificati in parte come AC3 "Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi" normati dall'articolo 33.3 delle Norme Edilizia ed Urbanistiche, in parte come AC1 "Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale" normati dall'articolo 33.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche;
6. che in data 27.12.2012 i sig.ri BOSELLI Giuseppina, FANFONI Fabrizio, FANFONI Francesco, MAZZONI Anna, hanno presentato osservazione al PSC, acquisita al protocollo del Comune di Gualtieri con il numero 11396, diretta a modificare la destinazione urbanistica dei terreni di cui al sopraesteso punto 1) individuandoli come ambito residenziale "di completamento" con un indice UF di 0,20 mq/mq;
7. che in seguito ad approfondito confronto con i Proponenti, è stato sottoscritto in data 14.11.2013 con atto a ministero del Segretario Comunale Dott. Gandellini, repertorio n. 1701, tra l'amministrazione comunale ed i sig.ri BOSELLI Giuseppina, FANFONI Fabrizio, FANFONI Francesco, MAZZONI Anna, un atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, con il quale è stata parzialmente accolta l'osservazione presentata;
8. che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 14 del 03.04.2014, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Gualtieri, recependo i contenuti del sopra richiamato atto di accordo;
9. che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 15 del 03.04.2014, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Gualtieri, recependo i contenuti del sopra richiamato atto di accordo;
10. che nella Tavola PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" del Piano Strutturale Comunale approvato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) sono classificati come "Ambito di riqualificazione e trasformazione ANRe" normato dall'articolo 5.3.2 delle Norme di Attuazione Vol. PS2, a cui corrisponde la scheda Norma/VAS ANRe del volume PS2.1, fatta eccezione per parte del mappale 66 classificata come ambito AC

“Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale” normato dall’articolo 5.2 delle Norme di Attuazione Vol. PS2;

11. che nella Tavola RUE 4.A “Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale” del Regolamento Urbanistico Edilizio approvato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) sono classificati come *“Ambito di riqualificazione e trasformazione ANRe”* normato dall’articolo 34 delle Norme edilizie ed urbanistiche, fatta eccezione per parte del mappale 66 classificata come ambito AC3 *“Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi”* normato dall’articolo 33.3 delle Norme edilizie ed urbanistiche;
12. che l'articolo 5.3.2 delle N.T.A. del P.S.C. dispone, tra il resto, per quanto qui di interesse, che gli ambiti ANR si attuano per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata ed inserimento nel POC;
13. che l'articolo 34 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE, per gli *“Ambiti per Nuovi Insediamenti residenziali soggetti a PUA”* individua le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali minime;
14. che la scheda normativa relativa all'ambito di Nuovo Insediamento *“ANRe”*, da intendersi qui integralmente richiamata, individua il Quadro conoscitivo, gli Obiettivi sociali, le Direttive, le Prescrizioni Urbanistiche e le condizioni di Sostenibilità ambientale e territoriale;
15. che il Comune, con deliberazione nr. 89 assunta in data 21.06.2014 dalla Giunta Comunale, ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione con le associazioni economiche e sociali finalizzate alla predisposizione del Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 24.3.2000 n 20, provvedendo altresì, con atto in data 24.06.2014, a diramare avviso pubblico di censimento degli interventi ad edificare da inserire nel POC;
16. che con atto ricevuto dal Comune in data 09.09.2014 al numero 8084 di protocollo, atto da intendersi qui integralmente trascritto, i Proponenti hanno formulato, ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20/2000 nonché delle disposizioni contenute nel PSC e nel RUE richiamate ai punti precedenti, proposta di inserimento nel POC dell'ambito ANRe di cui al sopraesteso punto 10;
17. che la sig.ra MAZZONI Anna è deceduta ed alla stessa sono succeduti i sig.ri BOSELLI Giuseppina, FANFONI Fabrizio, FANFONI Francesco;
18. che, a seguito di approfondito confronto tra il Comune ed i Proponenti, gli stessi hanno manifestato la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n. 20, a fronte dell'inserimento nei termini predetti all'interno del POC delle aree di cui al sopraesteso punto 1), gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dall'atto in approvazione;

VISTO ed integralmente richiamato l'allegato schema di atto di accordo, posto in approvazione con la presente deliberazione ed i seguenti elaborati allegati allo stesso:

Allegato A: scheda di assetto urbanistico del POC;

PRESO ATTO che il Responsabile del 5° Servizio, ha espresso il parere favorevole di competenza, in ordine alla regolarità tecnica;

CON VOTI UNANIMI favorevoli legalmente espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE**, per le ragioni esposte in narrativa, lo schema di atto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dall'art. 11 della L. 241/90 predisposto dal Responsabile del 5° Servizio, per intervento ad edificare da inserire nel primo POC, relativamente al comparto ANRe del PSC, allegato al presente atto sotto la lettera A, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- 2) **DI DARE** mandato al Responsabile del 5° Servizio per la sottoscrizione del predetto accordo;
- 3) **DI DARE** atto che l'accordo di cui sopra costituirà parte integrante del primo POC e sarà assoggettato alle medesime forme di pubblicità, contestualmente all'adozione ed all'approvazione dello stesso;

CON SEPARATA ED UNANIME VOTAZIONE espressa per alzata di mano

DELIBERA, inoltre

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. 267/2000.

Atto di accordo per la programmazione del POC
ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n 20
e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n 241

a valere tra

Comune di Gualtieri, con sede in Gualtieri (RE) alla piazza Bentivoglio 26, codice fiscale 00440630358, agente in persona del Responsabile del V Servizio, nato a il, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale n. del, agli atti del Comune e da aversi per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune"

e

BOSELLI Giuseppina, nata a Parma il 25.02.1938, residente in PARMA alla via VENEZIA civico 84, codice fiscale BSLGPP38B65G337J;

FANFONI Fabrizio, nato a Parma il 16.07.1968, residente in PARMA alla via VENEZIA civico 137, codice fiscale FNFFRZ68L16G337X;

FANFONI Francesco, nato a Parma il 24.04.1967, residente in PARMA alla via VENEZIA civico 84, codice fiscale FNFFNC67D24G337J;

nel seguito del presente atto indicati anche come "Proponenti";

premesse

1) che i sig.ri BOSELLI Giuseppina, FANFONI Fabrizio, FANFONI Francesco, sono comproprietari, la prima per la quota di 1/6, il secondo ed il terzo per la quota di 5/12 ciascuno, di terreni siti in Gualtieri, censiti come segue al Catasto Terreni del Comune di Gualtieri:

- foglio 14 mappale 66 Porz. AA Seminativo Irriguo cl. 2 Ha 00.47.00 R.d. € 38,44 R.a. € 50,97;
- foglio 14 mappale 66 Porz. AB Seminativo cl. 1 Ha 00.07.84 R.d. € 6,21 R.a. € 8,10;
- foglio 14 mappale 67 Porz. AA Seminativo Irriguo cl. 2 Ha 00.03.00 R.d. € 2,45 R.a. € 3,25;
- foglio 14 mappale 67 Porz. AB Seminativo cl. 1 Ha 00.00.35 R.d. € 0,28 R.a. € 0,36;

- 2) che il Comune di Gualtieri con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 27/07/2012 ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi all'art. 32 della L.R. n. 20/2000;
- 3) che il Comune di Gualtieri con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27/07/2012 ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi all'art. 33 della L.R. n. 20/2000;
- 4) che nella Tavola PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" del Piano Strutturale Comunale adottato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) erano classificati come ambito AC "Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale" normato dall'articolo 5.2 delle Norme di Attuazione Vol. PS2;
- 5) che nel Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) erano classificati in parte come AC3 "Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi" normati dall'articolo 33.3 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche, in parte come AC1 "Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale" normati dall'articolo 33.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche;
- 6) che in data 27.12.2012 i sig.ri BOSELLI Giuseppina, FANFONI Fabrizio, FANFONI Francesco, MAZZONI Anna, hanno presentato osservazione al PSC, acquisita al protocollo del Comune di Gualtieri con il numero 11396, diretta a modificare la destinazione urbanistica dei terreni di cui al sopraesteso punto 1) individuandoli come ambito residenziale "di completamento" con un indice UF di 0,20 mq/mq;
- 7) che in seguito ad approfondito confronto con i Proponenti, è stato sottoscritto in data 14.11.2013 con atto a ministero del Segretario Comunale Dott. Gandellini, repertorio n. 1701, tra l'amministrazione comunale ed i sig.ri BOSELLI Giuseppina, FANFONI Fabrizio, FANFONI Francesco, MAZZONI Anna, un atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, con il quale è stata parzialmente accolta l'osservazione presentata;
- 8) che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 14 del 03.04.2014, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Gualtieri, recependo i contenuti del sopra richiamato atto di accordo;
- 9) che il Consiglio Comunale di Gualtieri ha approvato con deliberazione n. 15 del 03.04.2014, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Gualtieri, recependo i contenuti del sopra richiamato atto di accordo;
- 10) che nella Tavola PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" del Piano Strutturale Comunale approvato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) sono classificati come

“Ambito di riqualificazione e trasformazione ANRe” normato dall’articolo 5.3.2 delle Norme di Attuazione Vol. PS2, a cui corrisponde la scheda Norma/VAS ANRe del volume PS2.1, fatta eccezione per parte del mappale 66 classificata come *ambito AC “Tessuti urbani consolidati compatti a prevalente destinazione residenziale”* normato dall’articolo 5.2 delle Norme di Attuazione Vol. PS2;

- 11) che nella Tavola RUE 4.A “Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale” del Regolamento Urbanistico Edilizio approvato, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) sono classificati come *“Ambito di riqualificazione e trasformazione ANRe”* normato dall’articolo 34 delle Norme edilizie ed urbanistiche, fatta eccezione per parte del mappale 66 classificata come ambito AC3 *“Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi”* normato dall’articolo 33.3 delle Norme edilizie ed urbanistiche;
- 12) che l'articolo 5.3.2 delle N.T.A. del P.S.C. dispone, tra il resto, per quanto qui di interesse che gli ambiti ANR si attuano per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata ed inserimento nel POC;
- 13) che l'articolo 34 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE, per gli *“Ambiti per Nuovi Insediamenti residenziali soggetti a PUA”* individua le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali minime;
- 14) che la scheda normativa relativa all'ambito di Nuovo Insediamento *“ANRe”*, da intendersi qui integralmente richiamata, individua il Quadro conoscitivo, gli Obiettivi sociali, le Direttive, le Prescrizioni Urbanistiche e le condizioni di Sostenibilità ambientale e territoriale;
- 15) che il Comune, con deliberazione nr. 89 assunta in data 21.06.2014 dalla Giunta Comunale, ha dato corso alle forme di consultazione, partecipazione e concertazione con le associazioni economiche e sociali finalizzate alla predisposizione del Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 24.3.2000 n 20, provvedendo altresì, con atto in data 24.06.2014, a diramare avviso pubblico di censimento degli interventi ad edificare da inserire nel POC;
- 16) che con atto ricevuto dal Comune in data 09.09.2014 al numero 8084 di protocollo, atto da intendersi qui integralmente trascritto, il Proponente ha formulato, ai sensi

dell'articolo 34 della legge regionale 20/2000 nonché delle disposizioni contenute nel PSC e nel RUE richiamate ai punti precedenti, proposta di inserimento nel POC dell'ambito ANRe di cui al sopraesteso punto 10);

17) che, a seguito di approfondito confronto tra il Comune ed il Proponente nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 7.8.1990 n. 241 in merito alla possibile concreta definizione della proposta di cui al sopraesteso punto 16, il Proponente ha manifestato la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n. 20, a fronte dell'inserimento nei termini predetti all'interno del POC delle aree di cui al sopraesteso punto 1), gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dal presente atto;

18) che il Comune, all'esito degli incontri di cui al sopraesteso punto 17, valutata la proposta del Proponente alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza sull'assetto urbanistico e ambientale dell'ipotizzato inserimento nel POC per la totalità della potenzialità edificatoria, preso atto della disponibilità del Proponente alla assunzione degli impegni di cui al presente atto, reputa ammissibile la richiesta di inserimento nel POC, con la conseguente necessità di concludere con il Proponente, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n 20, accordo a carattere convenzionale in virtù del quale, a fronte del recepimento della richiesta di inserimento nel POC dell'ambito "ANRe" del PSC, il Proponente assuma gli impegni individuati dagli strumenti di pianificazione e gli ulteriori impegni definiti dalla Amministrazione alle condizioni tutte individuate dal presente Atto di accordo;

19) che è pertanto intenzione del Comune da una parte e del Proponente dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte dell'accordo di cui al sopraesteso punto 16, con riguardo altresì alle conseguenze poste a carico del Proponente in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni del medesimo accordo a carattere convenzionale;

tanto premesso, tra il Comune da una parte ed i Proponenti dall'altra, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n 20

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle parti nella stipulazione della presente convenzione.

Articolo B - Inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC).

- B1) L'efficacia delle obbligazioni assunte dal Proponente di cui ai successivi articoli C, D, E, F, del presente Atto di Accordo è sospensivamente condizionata alla approvazione da parte del Comune, all'esito del procedimento di cui all'articolo 34 della legge regionale 24.3.2000 n 20, di Piano Operativo Comunale (POC) nel quale siano inserite le previsioni normative e cartografiche di cui ai successivi comma da B2) a B5) del presente articolo B.
- B2) Il perimetro dell'ambito "ANRe", verrà definito dal POC in conformità alla Scheda di assetto urbanistico che si allega al presente atto a costituirne "Allegato A".
- B3) L'ambito "ANRe", come perimetrato dalla scheda di cui al sopraesteso punto B2 oltre che dalle tavole di PSC e di RUE, comprendente gli immobili di cui al punto 1) della sopraestesa premessa per una Superficie Territoriale (ST) pari a circa 5.530 (cinquemilacinquecentotrenta) mq, verrà inserito nel POC integralmente, per una potenzialità edificatoria SC di 930 mq e potrà essere attuato esclusivamente tramite PUA di iniziativa privata, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità alla scheda di cui al sopraesteso comma B2) che definisca l'assetto urbanistico per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole o abbinate, prevedendo la realizzazione di parcheggi pubblici, di aree a verde pubblico alberato e di fasce di mitigazione degli impatti acustici, visivi e ambientali. La progettazione dovrà altresì prevedere la adozione di soluzioni stilistico architettoniche improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente naturale, nonché di corretta relazione con l'adiacente centro storico.

B4) I principali parametri urbanistico edilizi che disciplineranno l'intervento nell'ambito di cui al sopraesteso punto B2 sono i seguenti:

Superficie territoriale	ST = 5.530 mq.
Superficie fondiaria max	2.400,00 mq
UF max	UF= come risultante nel PUA e comunque non superiore a 0,40 mq/mq
SC costruibile max	930 mq
N° Alloggi	8 alloggi
N° abitanti teorici	25 abitanti teorici (con 37 mq/SCab)
Tipologie edilizie previste	Case singole o abbinate.
H max	9,50 ml.
Funzioni ammesse	Usi residenziali: 100% delle SC costruibili
Aree di verde pubblico	Minimo 2.800 mq
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Min 251 mq, con un minimo di 20 posti auto.
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27mq/100mq di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio
Spazi permeabili	Minimo 3.318 mq (60% ST)

B5) Il POC subordinerà l'attuazione dell'ambito di cui al sopraesteso punto B2 all'inserimento di carichi urbanistici ridotti e di tipologie edilizie dalla altezza contenuta con non più di 3 piani fuori terra. L'attuazione sarà altresì subordinata alla produzione di una adeguata verifica geologica di compatibilità dell'intervento.

B6) Rimane inteso che la condizione di cui al presente articolo B si intenderà avverata con la definitiva approvazione del Piano Operativo Comunale che recepisca le indicazioni di cui al medesimo articolo B, rimanendo di esclusiva pertinenza del Proponente tutte le attività necessarie sia per la effettiva attuazione degli interventi consentiti dallo strumento di pianificazione urbanistica predetto, sia per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, sia per la cessione delle opere di urbanizzazione da reperirsi all'interno del comparto di cui al sopraesteso comma B2.

Articolo C - Contenuti della convenzione attuativa.

C1) La convenzione attuativa del PUA di cui al comma B3 del sopraesteso articolo B,

dovrà riprodurre integralmente le obbligazioni di cui al presente Atto di Accordo che non avranno ancora trovato attuazione al momento sottoscrizione della convenzione medesima per la esecuzione dell'intervento sull'area di cui al sopraesteso articolo B).

C2) La convenzione di cui al sopraesteso comma C1 dovrà, tra il resto, prevedere a carico dell'attuatore l'obbligo:

C2.a) di realizzare e attrezzare le dotazioni territoriali, le reti tecnologiche e i sistemi di collegamento ai pubblici servizi eventualmente anche fuori comparto, previsti dalla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e dal PUA all'interno del comparto, nonché di cedere gratuitamente al Comune dette opere e le aree sulle quali le stesse insistono;

C2.b) di realizzare reti di fognatura separate per acque meteoriche e acque nere, con previsione di sistemi di trattamento dei reflui conformi alla disciplina vigente ed ai pareri resi da ARPA e AUSL, da allacciare alla pubblica rete fognaria tramite il collettore esistente;

C2.c) di realizzare un idoneo sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale, da connettere in modo tecnicamente adeguato alle aree verdi ed al sistema dei servizi esistenti; dovrà in particolare essere realizzato un percorso ciclopedonale interno al comparto, in adiacenza alla via Ligabue;

C2.d) di realizzare aree di verde pubblico attrezzato e di uso collettivo con continuità spaziale e funzionale e secondo quantità minime da definire da parte della stessa convenzione e comunque in quantità non inferiore a 2.800 mq;

C2.e) di realizzare parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto e comunque in quantità non inferiore a 251 mq e 20 posti auto;

C2.f) di recepire ed approfondire, in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto, le indicazioni operative contenute nella Scheda d'ambito ANRe del Volume PS2.1 del P.S.C., con particolare riferimento agli Obiettivi sociali, alle Direttive, alle Prescrizioni urbanistiche, ai Limiti e condizioni di fattibilità geologico-geotecnica e sismica, Compensazioni e mitigazioni;

C2.g) di massimizzare gli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo,

per almeno il 60% della ST, e di favorire il recupero e riutilizzo delle acque piovane;

- C2.h) di provvedere alla piantumazione delle aree verdi, con alberature di alto fusto di essenze autoctone, nella misura di almeno 22 alberi con altezza all'impianto maggiore o uguale a 3 ml, disposte a quinconce a schermatura degli edifici di progetto, nonché di provvedere alla piantumazione di essenze arbustive autoctone nella misura di almeno 33 arbusti aventi altezza all'impianto maggiore o uguale a 0,50 ml. Dovrà essere garantito l'attecchimento delle essenze vegetali, e previsto adeguato sistema di irrigazione con recupero delle acque meteoriche;
- C2.i) di prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica ECOABITA con il raggiungimento della classe energetica A o B.
- C2.l) di rispettare, nella progettazione dell'intervento, gli obiettivi e i limiti di cui ai comma B3) e B5) del sopraesteso articolo B, da considerarsi ad ogni effetto prescrizione per la progettazione planivolumetrica;
- C2.m) di evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati nonché di impostare la quota di pavimento dei piani terra ad una quota di almeno 0,50 m. dall'attuale piano di campagna;
- C2.n) di prevedere ogni altra disposizione reputata opportuna o necessaria per una corretta attuazione dell'intervento in conformità alle linee guida ed ai principi definiti dal PSC e dal RUE.

C3) Le obbligazioni assunte dal Proponente disciplinate dal presente articolo C saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al sopraesteso articolo B.

Articolo D - Obbligo di trasferimento della proprietà di beni immobili.

D1) Il Proponente si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a trasferire gratuitamente al Comune, che dichiara di accettare in relazione alle finalità esposte in premessa e alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, la proprietà della totalità delle aree interne al comparto di cui al comma B2) del sopraesteso articolo B classificate quali aree di urbanizzazione, individuate nella scheda urbanistica di POC che si

allega al presente atto a costituirne "Allegato A" e comunque meglio definite ed individuate in sede di progettazione del PUA.

- D2) Le parti danno atto del fatto che la gratuità della cessione degli immobili di cui al sopraesteso comma D1) non deriva da spirito di liberalità ed è determinata dalla natura e dalla qualità degli impegni assunti dal Comune nei confronti del Proponente con la stipulazione del presente Atto di Accordo, impegni che si pongono in rapporto sinallagmatico rispetto alla cessione medesima.
- D3) I terreni individuati secondo le modalità di cui al sopraesteso comma D1) nella scheda che si allega al presente atto a costituirne "Allegato A" e comunque individuati in sede di PUA verranno frazionati a cura e spese del Proponente al fine di consentire il perfezionamento della cessione di cui al medesimo comma D1).
- D4) L'atto di trasferimento della proprietà degli immobili di cui al comma D1) verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata a cura del Segretario del Comune ovvero di Notaio scelto dal Comune, avanti il quale il Proponente si impegna a presenziare a semplice richiesta formulata dal Comune. L'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato, successivamente all'avverarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo comma D8), entro giorni 30 (trenta) dalla data di ricevimento da parte del Proponente della richiesta formulata in tal senso dal Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
- D5) Gli immobili di cui al comma D1) dovranno essere trasferiti in proprietà al Comune liberi da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, liberi da ipoteche, servitù e qualsivoglia onere di carattere reale.
- D6) Per quanto non esplicitamente pattuito ai sopraestesi comma del presente articolo D si rinvia alla disciplina normativa in materia di vendita e di promessa di vendita.
- D7) Le parti danno atto che il trasferimento della proprietà degli immobili di cui al sopraesteso comma D1) ai sensi del sopraesteso comma D4), costituendo cessione perfezionata in esecuzione di convenzione di lottizzazione, non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti della limitazione del diritto alla detrazione, ai sensi dell'articolo 51 della legge 21.11.2000 n 342.
- D8) L'efficacia dell'obbligazione di trasferimento della proprietà di beni immobili,

disciplinata dal presente articolo D è sospensivamente condizionata all'avverarsi dei fatti dedotti nella condizione sospensiva di cui al precedente articolo B nonché all'avverarsi della ulteriore condizione sospensiva costituita dall'approvazione del PUA per la attuazione dell'ambito "ANRe".

Articolo E – Assunzione di obbligo di finanziamento della realizzazione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche.

- E1) Il Proponente si obbliga nei confronti del Comune a contribuire al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche, anche a titolo di compensazione ambientale, ovvero al finanziamento della progettazione di atti di pianificazione mediante la corresponsione al Comune della complessiva somma di euro 4.000,00 (quattromila).
- E2) La somma di cui al sopraesteso comma F1) verrà corrisposta dal Proponente in favore del Comune entro 30 giorni dall'approvazione del POC, al solo ed esclusivo fine di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche ovvero al finanziamento di atti di pianificazione, in conformità a quanto previsto dal successivo comma E3).
- E3) Il Comune dichiara di accettare il contributo al finanziamento di cui ai sopraestesi comma E1) e E2) per il titolo e con il vincolo ivi evidenziati, obbligandosi a destinare la somma che verrà corrisposta dal Proponente per la sola ed esclusiva finalità di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche ovvero al finanziamento di atti di pianificazione.
- E4) La somma di cui al sopraesteso comma E1) rimarrà definitivamente acquisita nella proprietà del Comune, con esclusione di qualsivoglia obbligo od onere di restituzione della stessa al Proponente, trovando detta corresponsione la propria giustificazione economica e giuridica nella natura sinallagmatica dei reciproci impegni assunti dalle parti con il presente accordo.
- E5) L'efficacia dell'obbligo di finanziamento di opere pubbliche disciplinato dal presente articolo E è sospensivamente condizionata all'avverarsi dei fatti dedotti nella condizione sospensiva di cui al precedente articolo B.

Articolo F – Tempistica degli interventi.

F1) Il Proponente si impegna ad elaborare e presentare il PUA di iniziativa privata entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, ed a sottoscrivere la convenzione attuativa entro 12 mesi dalla data di approvazione del PUA.

F2) I termini di cui al sopraesteso comma F1) potranno essere prorogati dal Comune, per motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del soggetto attuatore, fermo restando quanto previsto al comma 1 articolo 30 della L.R. 20/2000.

Articolo G - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove il Proponente o i suoi aventi causa, avveratesi le condizioni sospensive previste dal presente Atto di Accordo, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli C, D, E, F, del presente accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo H - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del Proponente della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al punto 1) della premessa o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte sino a completa estinzione delle obbligazioni dallo stesso disciplinate.

Articolo I - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo H, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Proponente relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente accordo.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo I cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si

estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo L - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo H, dovrà essere comunicato dai Proponenti o dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

L'onere di cui al presente articolo L si estinguerà contestualmente alla estinzione dell'ultima delle obbligazioni di cui al secondo capoverso del sopraesteso articolo I.

Articolo M - Garanzie.

M1) A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Proponente si impegna a prestare fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione, per una somma complessiva pari al 30% del valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi come risultante da computo metrico estimativo.

M2) I termini e le modalità di presentazione, escussione, e svincolo della garanzia fidejussoria, di cui al comma M1) saranno stabiliti dalla convenzione attuativa di cui al sopraesteso articolo C).

Articolo N - Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali.

Il presente accordo sarà registrato e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 14 articoli. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata dal presente atto, per la stipulazione di ogni atto ad esso conseguente o da esso previsto, per la registrazione, trascrizione e conseguenti tutte degli atti medesimi sono parimenti a carico del Proponente. All'uopo, il Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo O - Allegato.

Costituisce parte integrante del presente atto il seguente allegato:

Allegato A: scheda di assetto urbanistico del POC;

Articolo P - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in

ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, alle richieste di rilascio di titoli abilitativi nonché al rilascio dei medesimi titoli abilitativi.

Il presente accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale (POC) e sarà assoggettato alle forme di pubblicità previste per le delibere di adozione e approvazione del Piano medesimo.

L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel POC approvato, in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo B.

Gualtieri, li

Comune di Gualtieri
Il Responsabile del V Servizio
(.....)

.....

BOSELLI Giuseppina

.....

FANFONI Fabrizio

.....

FANFONI Francesco

.....

PARERI DI COMPETENZA

Premesso che la proposta di Deliberazione di Giunta Comunale in ordine al seguente oggetto:

APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERSI TRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED I SIG.RI BOSELLI GIUSEPPINA, FANFONI FABRIZIO, FANFONI FRANCESCO PER INTERVENTO AD EDIFICARE DA INSERIRE NEL PRIMO POC - COMPARTO ANRe.

ha conseguito i pareri di competenza secondo quanto prescritto dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 nelle seguenti risultanze:

Parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Gualtieri, lì 11/06/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Corradini Daniele

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
F.to BERGAMINI RENZO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to GANDELLINI STEFANO

N° registro atti pubblicati

COPIA

Io sottoscritto Segretario Comunale certifico che:

- copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo
- viene pubblicata all'Albo Pretorio On-Line per 15 giorni consecutivi dal 23/07/2015
- é stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

Gualtieri, li 23/07/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. STEFANO GANDELLINI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 D.Lgs. 18/8/2000, n° 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale è stata affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal..... al

Gualtieri, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. STEFANO GANDELLINI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Tit. VI Capo I D.Lgs. 18/8/2000 n. 267)

SI CERTIFICA

CHE la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il :
decorsi 10 gg dalla data di pubblicazione (art.134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000)
- CHE la presente deliberazione è stata
 - modificata con delibera di N. del
 - revocata con delibera di N. del
 - annullata con deliberazione di consiglio comunale N. del

li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. STEFANO GANDELLINI