

## **ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I. PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO APC.i SITUATO IN LOCALITA' SAN MICHELE IN VARIANTE AL PSC E RUE VIGENTI**

L'anno ..... il giorno ..... il mese ..... presso la residenza municipale, tra i signori:

- 1. GIUSEPPINA MAZZARELLA**, nata a Bologna il 04/09/1966, in qualità di Direttore del Settore II, Governo del Territorio e Interventi Pubblici, la quale agisce e stipula il presente contratto nel solo interesse e in rappresentanza del Comune di Sassuolo, codice fiscale 00235880366, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., ed ai sensi dell'art. 42 dello Statuto Comunale, d'ora innanzi denominato come "Comune";
  - 2. GIANNI ZAGNI**, nato a Sassuolo il 01/03/1942 ed ivi residente in via D'Arezzo n. 44, C.F. ZGNGNN42C011462C;
  - 3. MICHELE MARTINI**, nato a Modena il 04/05/1967 e residente in Sassuolo, via San Michele n. 250, C.F. MRTMHL67E04F257F;
- di seguito denominati "proponenti".

### **Premesso che:**

- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio" ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);
- l'edificazione nelle varie parti del territorio comunale è soggetta, oltre alle leggi nazionali e regionali, agli strumenti di pianificazione sovraordinata, alla disciplina del PSC ed alle disposizioni del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);
- con deliberazioni consiliari n. 65 e n. 66 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21.11.2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- con deliberazioni consiliari n. 67 del 23/07/2007 e 87 del 23/10/2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con deliberazione n. 25 del 11/06/2013, il Comune di Sassuolo ha approvato una Variante al Piano Strutturale comunale, in vigore dal 17/07/2013;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 41 del 20/07/2010, n. 29 del 9/7/2013 e n. 32 del 31/05/2016 sono state approvate le varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- il sig. Michele Martini è proprietario degli immobili catastalmente identificati al foglio 51, mappali 85, 116, 821, classificati dal PSC e RUE vigenti in ambito AC sub a;
- il sig. Gianni Zagni è proprietario degli immobili distinti al Catasto del Comune di Sassuolo, foglio 51, mappali 751, 807, 809, 820, ricompresi entro il perimetro dell'ambito APC.i, così come classificato dal PSC vigente, e all'interno del perimetro identificativo i piani attuativi vigenti (approvati e convenzionati), nonché proprietario dell'immobile identificato al foglio 51, mappale 874 ricompreso in ambito AC sub a;
- le aree sopra citate ricadono all'interno del comparto urbanistico attuativo denominato "DA3 – Lottizzazione Zagni", approvato in conformità alle disposizioni del PRG previgente, con delibera del Consiglio Comunale n. 196 del 29 settembre 1992 e convenzionato con atto del 15 gennaio 1993, repertorio 78711; il piano particolareggiato è decaduto, restando in vigore le disposizioni secondo le norme di legge;

- il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di una superficie utile massima pari a 3.825 mq di cui il 30% a destinazione residenziale (1.147,5 mq), nonché la realizzazione e cessione gratuita di aree di urbanizzazione pari a 3.704 mq, di cui 2.254 mq destinati a strada e parcheggio e 1.450 mq. destinati a verde: in particolare, la cessione del verde era prevista all'esterno del comparto rispettivamente in due fasce poste a nord ed a sud dello stesso, la prima lungo un declivio a ridosso della strada che porta al centro della frazione di San Michele, la seconda nel pendio adiacente al vicino Canale di Modena.
- il piano particolareggiato risulta attuato per la sola parte relativa alla realizzazione della superficie destinata a residenza (quota massima ammessa: 1.147,5 mq), mentre è inedita la quota parte a destinazione artigianale (2.137,5 mq); le opere di urbanizzazione relative a strade e parcheggi non risultano cedute, né è stato richiesto il collaudo delle stesse, come non sono autonomamente identificate da uno specifico mappale catastale in quanto in corso di frazionamento.
- considerata la localizzazione dell'area, situata sul pendio di accesso alla frazione di San Michele accessibile da una viabilità a fondo cieco, la proprietà della quota residua del comparto non è stata in grado di portare a completamento l'intervento secondo le previsioni del piano particolareggiato a causa della mancata appetibilità economica dei lotti a destinazione artigianale;
- risulta evidente come la destinazione artigianale si sia dimostrata incongrua in un contesto urbano come quello considerato, anche in considerazione della vocazione ambientale che esso assume: l'Amministrazione Comunale ritiene pertanto corretto e conveniente apportare una modifica alla destinazione urbanistica della zona omogeneizzandola a quanto presente nell'intorno, tenuto anche presente che negli ambiti AC è possibile insediare attività complementari alla residenza che però siano con essa compatibili sotto il profilo ambientale;
- risulta perciò necessario definire con la proprietà i termini di superamento dei contenuti della convenzione urbanistica e delle previsioni del piano particolareggiato decaduto, determinando nuovi parametri urbanistici ed edilizi cui assoggettare la zona, precisando che quanto sopra deve avvenire entro il dimensionamento del PSC vigente in termini di capacità insediativa residenziale;
- di conseguenza, la quantità massima edificabile da assegnare ai lotti inediti è quella residua derivante dall'accordo fra privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. siglato in data 3/6/2013, repertorio 3781/priv. per la modifica delle modalità di attuazione del comparto "AC sub d - San Polo", corrispondente a 1.500 mq di SC;
- a seguito dell'accordo sopra citato, è stata avviata la procedura di variante al PSC ed al RUE vigenti, mediante l'approvazione del documento preliminare avvenuta con delibera di G.C. n. 182 del 1/12/2015, e l'apertura della conferenza di pianificazione in forma scritta, ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000 e s.m.i. **La variante al PSC in oggetto è stata adottata con delibera consiliare n. 44 del 26/07/2016 ed approvata con delibera consiliare n. 60 del 15/11/2016, efficace dal 14/12/2016 (data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di approvazione); contemporaneamente, è stato adeguato il RUE rispettivamente con delibere consiliari n. 45 del 26/07/2016 (adozione) e 61 del 15/11/2016 (approvazione);**
- l'applicazione dei contenuti del presente accordo risulta perciò condizionata dall'approvazione della variante al PSC ai sensi dell'art. 32bis di cui sopra;
- nel medesimo contesto urbano, il Comune intende migliorare la viabilità di accesso alla frazione di San Michele, provvedendo alla parziale rettificazione della strada e nella contestuale realizzazione di un nuovo tratto di pedonale frontistante i lotti catastalmente identificati al foglio 51, mappali 874, 821, fino alla congiunzione con quello esistente, su aree parte di proprietà dei proponenti;

- al fine di rendere possibile la rettifica della strada di cui sopra, il sig. Gianni Zagni, in conformità alla SCIA n. 88/2014 del 07/03/2014, ha demolito un vecchio fabbricato collocato sul ciglio stradale (già catastalmente individuato al foglio 51, mappale 86, ora fuso con il mappale 874), avente una SC pari a mq. 357 (come desunta dal rilievo dello stato di fatto tav. 4 della DIA n. 222/2004, prot. 11305 agli atti del Comune);

**richiamati:**

- l'art. 8, comma 3, della L.R. n. 20/2000, ove si prevede che, *“nell’ambito della formazione degli strumenti che incidono su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti e dei documenti comunque concernenti la pianificazione e assicurando il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti intervenuti e l’indicazione delle motivazioni in merito all’accoglimento o meno delle stesse”*;
- l'art. 18, comma 10 della L.R. 20/2000, che disciplina il procedimento di definizione di accordi tra il Comune con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- l'art. 11, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che dispone che *“in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell’art. 10, l’amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questi”*;

**si conviene e stipula quanto segue:**

**Art.1 - Valore della premessa ed oggetto**

Le premesse, gli allegati, gli atti e le disposizioni richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo. I soggetti proponenti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, teso al raggiungimento degli obiettivi comuni.

Il presente accordo attiene alla possibilità di variare la destinazione urbanistica del PSC e del RUE vigenti relativamente alle aree incluse nell'attuale ambito APC.i sito in frazione di San Michele dei Mucchietti, secondo lo schema allegato al presente atto quale "ALLEGATO A", a farne parte integrante e sostanziale.

In particolare:

1. le aree catastalmente identificate al foglio 51, mappali 702, 699, 815, 816, 817, 818, 811, 810, 827, 813, 826, 701, 782, parzialmente interessate dai lotti edificati a destinazione residenziale, saranno assoggettate all'ambito AC, secondo la classificazione del RUE;
2. le aree inedificate catastalmente identificate al foglio 51, mappale 751 parte, saranno assoggettate all'ambito AC, identificato da specifico sub ambito da disciplinarsi nelle norme di RUE: **questo comporterà la contestuale variazione del perimetro dell'ambito AN.1d con adeguamento della relativa scheda normativa d'ambito;**

3. l'area occupata dalla viabilità e dai parcheggi annessi, parte del mappale 751, sarà classificata, nella cartografia del RUE, come "viabilità esistente di livello locale";

Gli interventi ammessi saranno attuati mediante intervento diretto, secondo quanto meglio precisato al successivo art. 2 del presente atto.

Si precisa altresì che l'attuazione degli interventi previsti al punto 2 è subordinata alle condizioni elencate al successivo art. 3 legate al superamento delle condizioni di attuazione fissate nella convenzione urbanistica attuativa del piano particolareggiato denominato "DA3 – Lottizzazione Zagni", stipulata il 15 gennaio 1993, repertorio 78711;

## **Art. 2 - Determinazione dei parametri urbanistici**

Per i sub ambiti identificati al precedente articolo 2, si definiscono le seguenti disposizioni:

- 1.- Le aree catastalmente identificate al foglio 51, mappali 702, 699, 815, 816, 817, 818, 811, 810, 827, 813, 826, 701, 782 saranno assoggettate all'ambito AC sub c (tessuti urbani di formazione recente a media e ad alta densità), la cui attuazione è disciplinata dal RUE vigente;
2. Le aree catastalmente identificate al foglio 51, mappale 751 ~~parte~~, **al netto della viabilità esistente così come indicata al punto 3 del precedente art. 1**, saranno assoggettate all'ambito AC identificato da specifico sub ambito (c1) la cui potenzialità edificatoria massima è pari a 1.600 mq di SC, di cui: 1.500 mq derivanti dall'accordo fra privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i., siglato in data 03/06/2013, repertorio 3781/priv., per la modifica di attuazione del comparto "AC sub d – San Polo" **a seguito del quale sono state approvate le varianti al PSC ed al RUE citate in premessa**; ed ulteriori eventuali 100 mq saranno oggetto di trasferimento di potenzialità edificatoria sulla base di quanto previsto dall'art. 30 del RUE vigente.

Gli altri parametri edilizi (rapporto di copertura Q e altezza massima H) sono quelli previsti dal RUE per il sub ambito c, **con la precisazione che, per il sub ambito c1, la distanza delle nuove costruzioni dal confine ovest del mappale 116 non potrà essere inferiore a 5,00 ml.**

Gli interventi ammessi saranno attuati mediante intervento diretto, secondo la disciplina impartita dal RUE per quanto attiene i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni territoriali ed ogni altra disposizione ivi contenuta, fatta salva la capacità edificatoria fissa di cui al precedente punto 2; i titoli abilitativi saranno onerosi, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e smi, e dell'art. 29 della L.R. n. 15/2013 e smi.

## **Art. 3 – Condizioni di attuazione degli interventi**

Gli interventi previsti nell'area identificata al punto 2 dell'articolo 1 sono assoggettati alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- a) entro 60 giorni dalla data di superamento della condizione sospensiva di cui al successivo art. 4, il sig. Gianni Zagni provvederà, a proprie totali cure e spese, a cedere al Comune le aree di urbanizzazione già previste nella convenzione urbanistica rep. 78711 del 15/01/1993. in particolare, la superficie dell'area verde pari a 1.450 mq, sarà localizzata per 1.350 mq nella fascia lungo il Canale di Modena e per 100 mq lungo la Strada Provinciale di Castelvecchio (striscia di proprietà Zagni già occupata dal pedonale). Si precisa che tale area verde (1.450 mq) ed i parcheggi di urbanizzazione primaria realizzati in base al P.P. originario potranno essere scomputati dalle relative quantità dovute per dotazioni territoriali degli interventi ammessi. La cessione sopra indicata è condizione necessaria all'attuazione dell'efficacia delle varianti al PSC ed al RUE mediante la pubblicazione sul ~~Bollettino Regionale~~ BURER dell'**avviso di** approvazione, ai sensi delle disposizioni normative vigenti;

- b) la presentazione delle domande di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità relative agli interventi dovrà essere subordinata al collaudo e presa in carico da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione previste nell'originario piano particolareggiato;

#### **Art. 4 – Condizione sospensiva**

L'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Sassuolo e dai proponenti con la sottoscrizione del presente atto è subordinata all'approvazione delle varianti al PSC ed al RUE, in base agli artt. 32bis e 33 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

~~Si ribadisce altresì quanto già espresso in premessa, ovvero che la quantità di SC edificabile da assegnare ai lotti ineditati di cui al punto 2 dell'art. 1, corrispondente a 1.500 mq. di SC, deriva dall'accordo fra privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e s.m.i. siglato in data 03/06/2013, repertorio 3781/priv. per la modifica delle modalità di attuazione del comparto "AC sub d San Polo" e, di conseguenza, l'applicazione dei contenuti del presente accordo risulta subordinata all'approvazione della variante al PSC ai sensi dell'art. 32bis della LR 20/2000 e s.m.i., il cui procedimento è stato avviato mediante l'approvazione del documento preliminare avvenuta con delibera di G.C. n. 182 del 01/12/2015, e l'apertura della conferenza di pianificazione in forma scritta, ai sensi dell'art. 32bis della LR 20/2000 e s.m.i.~~

#### **Art. 5 - Obblighi dei proponenti**

Il sig. Gianni Zagni si impegna a completare la costruzione del pedonale lungo la Strada Provinciale di Castelvoglio, rettificando la viabilità di accesso alla frazione di San Michele dei Mucchietti secondo il progetto in variante alle SCIA 2012/371 e SCIA 88/2014, come già comunicato con prot. n. 3165 del 29/01/2015, ed a costruire il muro di recinzione della proprietà Martini dal proprio confine alla prima colonna, in conformità allo schema allegato al presente atto quale "ALLEGATO B" per il quale SGP ha già espresso il parere favorevole in data 09/04/2015. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione formale del presente accordo da effettuarsi nel più breve termine successivamente alla data di esecutività della delibera di Giunta Comunale che lo approva.

Il sig. Michele Martini si impegna a cedere gratuitamente al Comune, con apposito atto, previo frazionamento a cura e spese del sig. Zagni che assumerà anche gli oneri per l'atto di trasferimento, le aree meglio identificate nell'elaborato grafico allegato.

#### **Art. 6 – Impegni del Comune di Sassuolo**

Il Comune di Sassuolo si impegna ad avviare la procedura di variante al PSC ai sensi dell'art. 32bis e quella di variante al RUE ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i, entro 6 mesi **dalla firma del presente accordo** dall'approvazione della variante al PSC relativa all'ambito "AC sub d san Polo" da cui scaturirà la potenzialità edificatoria realizzabile nel comparto oggetto di intervento e meglio citata in premessa.

Il decorso del termine sopra citato si intende sospeso per l'arco temporale utile e necessario all'acquisizione della documentazione di cui al successivo art. 7.

#### **Art. 7 – Documentazione necessaria alla variante al PSC e RUE**

Il proponente sig. Zagni si impegna a produrre, a propria cura e spese, tutta la documentazione utile ai fini dell'adozione ed approvazione della variante al PSC/RUE, con particolare riferimento a quanto eventualmente richiesto

dagli Enti preposti all'espressione dei pareri (quale, a mero titolo esemplificativo, VAS, VALSAT, RELAZIONI GEOLOGICHE, etc.), a seguito di espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 8 - Risoluzione**

Il presente accordo potrà essere risolto per l'inadempienza delle parti. In tal caso, l'intenzione di risolvere il contratto potrà essere comunicata con lettera raccomandata dichiarando la volontà di avvalersi della clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1456 Cod. civ.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile.

#### **Art. 9 – Facoltà di Recesso**

Ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L. 241/90 e s.m.i., per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo in oggetto.

#### **Art. 10 - Spese contrattuali**

Tutte le spese relative al presente accordo, compresa l'eventuale imposta di registro saranno totalmente a carico del privato.

Si allegano quali parti integranti del presente Accordo, pure sottoscritti dalle parti i seguenti elaborati:

Allegato "A" Schema di variante PSC;

Allegato "B" PROPOSTA DI MODIFICA DELLA RECINZIONE E DELLA CURVA IN SAN MICHELE LOC. LA MADONNA" (DATA : FEBBRAIO 2017)

Letto, confermato e sottoscritto.