ccdp centro cooperativo di progettazione
architettura ingegneria urbanistica

titolo del progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “P.P.28” COMUNE DI ALBINEA IN LOCALITA’ BORZANO, AI SENSI DEGLI ARTT. 21 E 22 DELLA LG. RG. 47/78 MODIFICATA – ED ART. 41 DELLA L.R. 20/2000

3^ VARIANTE (ART.41 L.R.20/2000 – lettera a)

committente

IMM.RE SAMA SRL, VIA STATALE N° 11/S-T, CASALGRANDE (RE) – P.IVA/C.F.: 02029600356

titolo dell’elaborato

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

num. prat.	data emissione	redatto da	fase operativa	nome file
3309	NOV 2017	SC	DEF	3309DRTI2.DOCX

rev.	data revisione	descrizione	redatto da

Il responsabile della progettazione

Arch. Aldo Caiti

Il responsabile della direzione lavori

Ing. _____

N. elaborato

01

collaboratori:
- Ing. Simone Caiti
- Ing Davide Bedogni
-

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA DI GESTIONE DNV·GL ISO 9001 = ISO 14001
ACCREDIA ENTE DI ACCREDITAMENTO

COMUNE DI ALBINEA
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

3^ VARIANTE

AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “P.P.28” IN LOCALITA’ BORZANO DEL COMUNE DI ALBINEA – ART.41 LG.RG.20/2000 lettera a -

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

INDICE

1. PREMESSA 3
2. LE RAGIONI DELLA 1" VARIANTE IN VARIANTE AL P.R.G. 4
3. LE RAGIONI DELLA 2" VARIANTE AL P.P. 6
4. LE RAGIONI DELLA 3" VARIANTE AL P.P. 9
5. LE MODIFICHE ALL'AZZONAMENTO DEL P. P. VIGENTE 10
6. ALLEGATI 1 12
7. ALLEGATO 2 16

1. PREMESSA

Il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica P.P.28 in località Borzano del Comune di Albinea è stato approvato nella versione originaria con D.C. N° 60 del 23.10.2006 ed è stato oggetto di due varianti. La prima approvata in via definitiva con D.C. N° 50 del 24.09.2007, e la seconda approvata con D.C. N° 43 del 18/07/2011.

Per detto strumento attuativo del vigente PRG sono state terminate a fine 2016 le opere di urbanizzazione primaria in forza del permesso di costruire n° 005/06 del 05.02.2007, rilasciato alla IMMOBILIARE SAMA Srl e alla IMMOBILIARE BORZANESE Srl, (oggi in liquidazione) soggetti attuatori del medesimo P.P. in quanto sottoscrittori di convenzione attuativa garantita da polizze fedejussorie N° UR 0602266 e N° UR 0602267 del 27.11.2006.

Il collaudo tecnico amministrativo è avvenuto con determinazione dell'area lavori pubblici – patrimonio – ambiente del Comune di Albinea con numero 181 del 17/10/2017.

Nel frattempo con D.G.C. N° 74 del 11.07.2017 è stato approvato lo "Schema di Accordo ai sensi dell'Art. 11 L. 241/90 e dell'Art. 18 Legge Rg. 20/2000 tra il Comune di Albinea e IMMOBILIARE SAMA Srl", con il quale quest'ultima rinuncia alla possibilità di delocalizzazione di 367 mq di SU (pari alla metà di 734 MQ di cui si aveva diritto per gli accordi presi con la 2^ variante al PP28), per poter collocare i rimanenti 367 MQ di SU, all'interno del PP28 nel lotto libero destinato a verde pubblico in corrispondenza della rotatoria di accesso (ora lotto n° 27).

2. LE RAGIONI DELLA 1" VARIANTE IN VARIANTE AL P.R.G.

Già in fase di formazione del PP vigente, l'Amministrazione Comunale di Albinea aveva manifestato la volontà di trasformare il terzo di superficie utile di competenza del Piano Attuativo (2369 MQ di SU), da servizi ed attrezzature pubbliche in Superficie Utile residenziale da sottoporre a bando pubblico allo scopo di ricavarne le risorse necessarie per il miglioramento dei servizi scolastici di base nella frazione di Borzano, dove esiste una sola scuola materna parrocchiale costruita negli anni sessanta e non più idonea dal punto di vista tipologico funzionale a garantire un moderno servizio per la formazione prescolastica.

La necessità di migliorare il servizio prescolastico nel centro frazionale ove si colloca il P.P.28, eventualmente attraverso la riqualificazione della scuola materna parrocchiale esistente nel centro del paese, e più in generale di realizzare altre opere pubbliche inserite nel Programma Triennale per gli anni 2007/2009, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 29.01.2007, sono stati i motivi della 1" variante al P.P. in quanto ragioni di evidente pubblica utilità che hanno reso urgente ed indifferibile le seguenti operazioni urbanistiche che hanno formato l'oggetto della 1^ VARIANTE al P.P.:

a) trasformazione dei 2.369 MQ di Superficie Utile per servizi ed attrezzature pubbliche previsti nel P.P.28 vigente, in 2.369 MQ di Superficie utile residenziale per la costruzione di edifici condominiali di elevata qualità edilizia, la cui progettazione dovrà essere improntata a criteri di bio-architettura e di risparmio energetico;
b) Dimensionamento delle aree standard del P.P. nel rispetto dei minimi di legge (Art. 46 Lg. Rg, 47/78 modificata lettera A) in modo da assicurare al comparto una dotazione adeguata di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e di aree a verde pubblico di complesso insediativo;
c) Dimensionamento residenziale del P.P. nel rispetto dei limiti di incremento (+6% del dimensionamento del PRG originario) ammessi dall'Art. 41 lettera a, della Lg. Rg. 20/2000

che rimanda, per i piani attuativi adottati in variante al PRG, all'Art. 3 della Lg. Rg. 8/11/88 N° 46:

In relazione a quanto sopra, è stato quindi adottata la prima variante al P.P. 28 in variante al vigente PRG approvata in via definitiva con D.C. N° 50 del 24.09.2007

3. LE RAGIONI DELLA 2" VARIANTE AL P.P.

Dalla data di esecutività della Delibera di approvazione definitiva della 1^ Variante al PP28, mentre il soggetto attuatore proseguiva nell'attuazione delle opere di urbanizzazione e si iniziavano i lavori di costruzione sul lotto n° 4 di un edificio condominiale a tre piani utili fuori terra, l'Amministrazione Comunale ha indetto i bandi per l'alienazione delle aree edificabili di proprietà comunale che non hanno avuto esito favorevole anche per il concomitante aggravarsi della crisi edilizia e il ripiegamento della domanda edificatoria locale su tipologie edilizie di casa singola, abbinata, schiera o insediamenti a maisonettes piuttosto che tipologie edilizie condominiali a 9-10 alloggi come quella in corso di realizzazione sul lotto 4 del PP vigente.

Questa condizione, assieme alle difficoltà di collocazione sul mercato immobiliare di lotti per case singole e/o abbinate con Uf superiore a 0,55 MQ/MQ, come accade nel PP vigente per tutti i lotti di iniziativa privata, ha portato il soggetto attuatore, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a richiedere una variante interna al PP vigente per:

a) Ridurre l'indice di edificabilità fondiaria sui lotti privati del PP non ancora alienati (lotti 5-6- 7-11) con trasferimento delle superfici utili in altre aree edificabili della frazione di Borzano da individuare attraverso specifica variante al PRG ai sensi dell'Art. 15 della Lg. Rg. 47/78 modificata;

b) Ampliare le aree fondiarie dei lotti 8 - 9 - 10 - 11 del PP trasformando la striscia di verde pubblico posta tra i lotti edificabili del PP vigente ed il percorso ciclopedonale, in aree a verde privato di pertinenza dei lotti edificabili, offrendo come contropartita la classificazione a verde pubblico del verde privato (MQ. 364) previsto tra il Parcheggio Pubblico di U2 e l'edificio ex rurale esistente a Nord del parcheggio stesso (MQ. 235) e per ulteriori MQ. 129 nel settore sud orientale del comparto, in fregio ai lotti edificati esistenti;

c) Ridisegnare, in accordo con la Giunta Comunale ed i competenti Uffici Tecnici del Comune (si veda al riguardo lo schema di accordo tra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori del PP28 per la 2^ variante al PP), il comparto edificatorio pubblico (già lotti 12 - 13 - 14 - 15) allo scopo di prevedere, anche se a titolo indicativo e con la massima libertà di ridefinizione delle tipologie edilizie in sede di presentazione dei progetti d'intervento, un

impianto insediativo a case singole e/o abbinate e/o a maisonettes a basso impatto visivo e/o ambientale e con esclusione della tipologia condominiale. In tal modo si definisce un comparto edificatorio autonomo che riguarderà tutte le aree edificabili del Comune con la relativa viabilità interna privata e di uso condominiale per una Sf di 6.085 MQ ed una potenzialità edificatoria di 2.200 MQ di SU, corrispondente ad un massimo di 20 alloggi e di 14 lotti edificabili.

Precisato che le operazioni di modifica al PP vigente sono tutte interne al perimetro del PP vigente per cui non comportano varianti al PRG attualmente in vigore nel Comune, si deve evidenziare che :

a) Per quanto attiene la capacità edificatoria, la variante comporta una riduzione sia in termini di superficie utile edificabile (da 7.107 a 6.204 MQ) che in termini di numero massimo di alloggi costruibili (da 88 a 66); in particolare le superfici utili pubbliche si riducono di 169 MQ mentre quelle costruibili sui lotti di proprietà privata si riducono di MQ 734;

b) L'aumento di superficie fondiaria (da 12.890 a 14.160 pari a + 1.270 MQ) è dovuto esclusivamente all'aumento dei lotti di proprietà comunale e della relativa strada privata di uso condominiale, che passano da MQ. 4.803 a MQ. 6.085 (+1.282);

c) La dotazione di aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard, sia in termini di parcheggi pubblici di U1 e U2 che in termini di aree a verde pubblico, resta abbondantemente superiore ai minimi di legge e di PRG:

d) La situazione sopradescritta si materializza ovviamente solo nel caso in cui vengono delocalizzate le superfici utili rinunciate temporaneamente dai soggetti attuatori (MQ 734) in ossequio allo schema di accordo approvato con D.G.C. N° 81 del 25.05.2010.

Ove per diversi motivi non sia possibile nei 60 mesi successivi alla sottoscrizione dell'accordo (salva la facoltà del soggetto attuatore di prorogare, mediante semplice comunicazione scritta indirizzata al Comune, il termine suddetto per un periodo di ulteriori 36 mesi), la delocalizzazione dei 734 MQ di superficie utile di cui all'accordo sopracitato, le superfici utili non delocalizzate

potranno essere costruite sui lotti 5 – 6 – 7 - 11 oggetto di riduzione degli indici di edificabilità operata con la 2^ VARIANTE nel rispetto delle Norme di Attuazione del medesimo PP28.

4. LE RAGIONI DELLA 3" VARIANTE AL P.P.

Come per la 2^ variante per il perdurare della crisi edilizia e il ripiegamento della domanda edificatoria locale su tipologie edilizie di casa singola, abbinata, schiera o insediamenti a maisonettes, e per la difficoltà di reperire lotti di completamento all'interno del territorio comunale su cui delocalizzare i MQ previsti con la 2^ variante si è concordato di rinunciare a metà della potenzialità spettante al soggetto attuatore per collocare solo 367 MQ di SU all'interno del PP28, già urbanizzato.

Concretamente la 3^ variante individua un nuovo lotto edificabile per case a schiera su aree già previste a verde pubblico in quota eccedente i limiti di legge e normativi del PRG vigente e cedute all'Amministrazione Comunale in sede di convenzione originaria.

Precisato che le operazioni di modifica al PP vigente sono tutte interne al perimetro del PP vigente per cui non comportano varianti al perimetro di PRG attualmente in vigore nel Comune, si deve evidenziare che:

a) I terreni sui quali è previsto il nuovo lotto edificabile sono di proprietà della Pubblica Amministrazione e verranno venduti all'Immobiliare Sama Srl.

b) Per quanto attiene la capacità edificatoria, la 3^ variante, comporta comunque una riduzione sia in termini di superficie utile edificabile (da 6938 a 6571 MQ) che in termini di numero massimo di alloggi costruibili (da 76 a 70), rispetto al dimensionamento del PP originario;

c) L'aumento di superficie fondiaria (da 14.160 a 15.545 pari a + 1.385 MQ) è dovuto all'inserimento di un nuovo lotto edificabile, di proprietà del Lottizzante, al posto di aree a verde pubblico all'interno del PP28, cedute a suo tempo al Comune in misura eccedente agli standard minimi di legge e alla trasformazione a verde privato senza capacità edificatoria della porzione di verde pubblico a sud est del comparto, in base ad accordi tra amministrazione e privati confinanti (lotto n° 28);

d) La dotazione di aree pubbliche per il soddisfacimento degli standard, sia in termini di parcheggi pubblici di U1 e U2 che in termini di aree a verde pubblico, resta comunque abbondantemente superiore ai minimi di legge e di PRG.

5. LE MODIFICHE ALL'AZZONAMENTO DEL P. P. VIGENTE

Le modifiche all'azzonamento del PP vigente (2^ Variante al PP originario), ricalcano fedelmente quelle preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale ed in base alle quali è stato sottoscritto l'accordo approvato con D.G.C. n° 74 del 11.07.2017 sia in termini di assetto planivolumetrico che di carico urbanistico ed indici di edificabilità complessiva e sui singoli lotti edificabili.

Per quanto attiene l'assetto planivolumetrico, va evidenziato che la variante si limita ad inserire le superfici di massimo ingombro dei 4 nuovi alloggi previsti sul nuovo lotto 27, con il ricorso ad una tipologia insediativa a maisonettes a schiera di circa 91 MQ di SU per massimo 4 alloggi con aree di pertinenza esclusiva, con accesso diretto sulla nuova viabilità di comparto.

Rimane inalterato il sistema della viabilità pubblica, e della rete di percorsi ciclopedonali, per realizzare gli accessi carrabili ai 4 nuovi alloggi vengono eliminati 3 posti auto su un totale di oltre 100 posti auto, il verde pubblico diminuisce per 1167 mq (lotto 27) e 218 mq (lotto 28).

I dati tecnici significativi del PP 3^ variante vengono evidenziati nelle allegate tabelle n° 1 dal titolo <<Raffronto dati PP 28 vigente e 3^ Variante al PP28>>; n° 2 a titolo <<Lotti edificabili e indici urbanistici>>; n° 3 a titolo <<Lotti edificabili dal N° 12 al N° 25>>.

Dai dati riportati in tabella risulta:

- rispettato l'indice di edificabilità del comparto fissato nel PRG in UT = 0,25 mq/mq per un totale di 28.427x0,25= 7106,75 mq; la superficie utile costruibile si riduce a 6.571 MQ su una St di MQ. 28.427 cui corrisponde un Ut di 6.571 : 28.427 = 0,2311 MQ/MQ
- rispettato lo standard minimo di legge per quanto attiene i parcheggi pubblici di U1 reperiti con una eccedenza di 564 mq rispetto al minimo richiesto di 1777 mq (1mq/4mq SU residenziale)
- rispettato lo standard minimo di legge per quanto attiene il verde pubblico di U2 reperito con una eccedenza di 430 mq rispetto al minimo richiesto di 22mq/30mq SU residenziale.

La Superficie fondiaria del comparto è pari a 15.545 mq (54,68% della St), mentre la quota complessiva di aree pubbliche ammonta a mq 12.882 (45,32% della ST).

In particolare le aree standard, e cioè le aree destinate a parcheggi pubblici di U1, di U2 e le aree a verde pubblico di comparto, assommano a complessivi Mq 9.061 corrispondenti a una dotazione di 9.061 : (6.571:30mqSU) = 9.061 : 219 = 41,37 mq ogni 30 mq di SU o abitante teorico insediabile e perciò ampiamente superiore ai minimi richiesti dalla lettera A dell'art.46 della Lg.Rg.47/78 modificata con Lg. Rg. 20/2000 (pari a 30 mq/ab).

A seguito dell'inserimento del nuovo lotto n° 27 su cui è previsto un edificio a schiera di 4 alloggi ognuno con ingresso indipendente, vengono di conseguenza modificate le seguenti tavole grafiche:

TAV.2: Estratto di mappa catastale con elenco delle proprietà comprese nel PP28 3^ VAR – Estratto di P.R.G. VIGENTE 1:2000

TAV. 4: Zonizzazione con tabelle dati tecnici 1:500

TAV. 5: Regime di Proprietà e quantificazione delle aree (3^ VAR.) 1:500

TAV. 6: Planimetria quotata con indicazione delle sezioni stradali tipo 1:500

TAV. 9: Schema di reti di fognatura (Acque meteoriche e acque nere) 1:500

TAV. 11: Schema rete energia elettrica 1:500

TAV. 12: Schema rete telefonica 1:500

TAV. 13: Schema reti gas-acqua 1:500

TAV. 15: Planimetria con sistemazione aree verdi e pavimentazioni – impianto di irrigazione 1:500

6. ALLEGATI 1

TABELLE 1 - 2 - 3 della TAV. 4

TAB. 1 - RAFFRONTO DATI P.P. 28 VIGENTE (2^ VARIANTE SENZA DELOCALIZZAZIONE) E 3^ VARIANTE AL P.P. 28

	P.P. 28 VIGENTE 2^ VARIANTE senza delocalizzazione	PROGETTO P.P. 28 3^ VARIANTE senza delocalizzazione	Differenza P.P. vigente 2^ VAR. e P.P.28 3^ Variante
Superficie Territoriale (S.t.)	**28427 mq**	**28427 mq**	0 mq
Superficie Fondiaria (S.f.)	**14160 mq**	**15545 mq**	1385 mq
Volume edificabile	non definito	non definito	
Superficie Utile edificabile (S.u.)	**6938mq**	**6571 mq (1)**	-367,00 mq.
Parcheggi pubblici di U1 1 mq / 4 mq S.u. resid.	**2353 mq**	**2341 mq (2)**	-12 mq
Verde pubblico di U2 22 mq / 30 mq S.u. resid.	**7047 mq***	**5642 mq* (3)**	-1405 mq
Parcheggi pubblici di U2 3 mq / 30 mq S.u. resid.	**1078 mq**	**1078 mq**	0 mq
Strade e percorsi ciclo-pedonali+RSU+CE	**3789 mq**	**3821 mq**	32 mq
H. MAX PER CASE SING./ABB./SCHIERE	**3** PIANI UTILI	**3** PIANI UTILI	
H. MAX PER TIPOLOGIE CONDOMINIALI	3 PIANI UTILI	3 PIANI UTILI	

*** - N.B**. - Quantità minima di verde pubblico e attrezzature sportive richiesta dall'art. 46 della Lg. Rg. 47/78 modificata lettera A (22 mq./abitante con abitante = 30 mq. SU) = 6571: 30 x 22 = mq. 4818,7

(1) - (2) - (3) - La dotazione di aree standard nell'ipotesi di riutilizzo dei 367 mq. di S.u. sul nuovo lotto n.27 risulta superiore ai minimi richiesti dal vigente P.R.G. (22 mq./ab.) e dalla vigente legislazione urbanistica.

Con il parametro di 30 mq. di S.u./abitante detta dotazione risulterebbe pari a 9061 : 6571 X 30 = 41,36 mq./ab. e perciò superiore tanto ai minimi del vigente P.R.G. (22 mq./ab.) quanto ai minimi della Lg. Rg. 47/78 modificata (25 mq./ab.) o della Lg. Rg. 20/2000 modificata con Lg.Rg. 6/2009 (30 mq./ab.)

TAB. 2 - LOTTI EDIFICABILI E INDICI URBANISTICI – 3^ VARIANTE

N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq	U.f.	N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.	
1	694	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	PRIVATI
2	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	
3	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5919	3	5	10,5	
4	894	Condominio	630,00	0,7047	3	6	10,5	
5	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	277,60	0,4000	3	3	10,5	
6	694	Singola/Abb./Schiera/Cond.	277,60	0,4000	3	3	10,5	
7	686	Singola/Abbinata/Cond.	171,25	0,2496	3	2	10,5	
8	731	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5620	3	5	10,5	
9	728	Singola/Abbinata/Cond.	410,80	0,5643	3	5	10,5	
10	728	Singola/Abb./Schiera/Cond.	410,80	0,5643	3	5	10,5	
11	731	Singola/Abb./Schiera/Cond.	182,75	0,2500	3	2	10,5	
27*	1167	Singola/Abbinata/Schiera	367,00	0,3145	3	4	10,5	
totale	**9135**	-	**4371,00**	0,4785	-	**50 (1)**	-	
26	**107**	**verde privato**	-		-	-	-	
28	**218**	**verde privato**	-		-	-	-	

N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq		N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.	
da 12 a 25 + strada condominiale	6085	Singola/Abbinata/Schiera	2200,00	0,3615	3	20	8,5	COMUNALI
totale	**6085**	-	**2200,00**		-	**20 (2)**	-	
TOTALE	**15545**	-	**6571,00**		-	**70**	-	

(1) – numero massimo alloggi edificabili nei lotti di proprietà privata

(2) – numero massimo alloggi edificabili nei lotti di proprietà comunale

(*) – lotto aggiunto con la 3^ variante

TAB. 3 - LOTTI EDIFICABILI DAL N. 12 AL 25; 3^ VARIANTE (LOTTI DI PROPRIETA' COMUNALE)

N° Lotto	S.f. mq.	Tipologia edilizia	S.u. mq	N°. Piani utili	N°. Alloggi indicativo	H. max ml.
12	337	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
13	334	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
14	328	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
15	322	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
16	344	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
17	334	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
18	329	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
19	325	Singola/Abbinata/Schiera	140	3	1	8,5
20	471	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
21	443	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
22	438	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
23	422	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
24	425	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
25	432	Singola/Abbinata/Schiera	180	3	2	8,5
strada condominiale	801	-	-	-	-	-
totale	**6085**	**-**	**2200**	**-**	**20**	**-**

7. ALLEGATO 2

SCHEMA DI ACCORDO DELIBERA N°74 DEL 11.07.2017

COMUNE DI ALBINEA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 74 del 11-07-2017

ORIGINALE

Oggetto: ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 E DELLART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 TRA IL COMUNE DI ALBINEA E LA SOCIETA IMMOBILIARE SAMA SRL. APPROVAZIONE SCHEMA DATTO.

L'anno duemiladiciassette il giorno undici del mese di luglio alle ore 09:00, in Albinea, nella residenza municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti

Giberti Nico	**Sindaco**	**P**
Nasi Mauro	**Vice Sindaco**	**A**
Caprari Simone	**Assessore**	**P**
Rossi Mirella	**Assessore**	**P**
Ibattici Roberta	**Assessore**	**P**

Presenti n. 4 Assenti n. 1.

Assume la presidenza il Sig. Nico Giberti in qualità di Sindaco assistito dal Vice Segretario Comunale Dott. Andrea Iori.

Il Sindaco constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di C.C. n.60 del 23/10/2006 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “PP28”;

- il Comune e IMMOBILIARE SAMA SRL hanno stipulato la convenzione attuativa del comparto “PP28” in data 20/12/2006 con atto pubblico a rogito del Notaio Dott.ssa Giulia D’Avolio Rep. N. 27.104 Racc. n. 5.294;

- con Deliberazione C.C. n. 50 del 24/09/2007 è stata approvata la 1^ variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “P.P.28”, in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell’art.15 L.R. 47/1978 modificata ed integrata dall’art. 41 della L.R. n. 20/2000;

- con Deliberazione di G.C. n. 81 del 25/05/2010 è stato approvato lo schema d’atto di accordo tra il Comune di Albinea e la IMMOBILIARE SAMA SRL, successivamente sottoscritto tra le parti in data 08/11/2012 Rep. 2394;

- con Deliberazione C.C. n. 43 del 18/07/2011 è stata approvata , la 2^ variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "P.P. 28" ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata dall’art. 41 della L.R. n. 20/2000;

- il Comune e Immobiliare SAMA Srl hanno stipulato la convenzione attuativa della 2^ variante al “PP28” in data 07/01/2013 con atto pubblico a rogito del Notaio Dott.ssa Giulia D’Avolio Rep. N. 33.438 Racc. n. 9.830;

DATO ATTO che con nota agli atti del Prot. n. 0007218 del 07/06/2017 pervenuta dalla società IMMOBILIARE SAMA SRL sede in 42013 Casalgrande (RE) C.F. P.IVA 02029600356 casella pubblica PEC immobiliaresama.srl@legalmail.it nella persona del legale rappresentante Presidente del Consiglio di Amministrazione GUSTAVO FONTANI nato ad Albinea (RE) il 18/10/1951 COD. FISC. FNTGTV51R18A162Emailto:societaagricolailgroppo@legalmail.it, proprietaria di immobili, siti in Albinea località Borzano, censiti al catasto dei terreni del Comune di Albinea:

N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie (are.ca)	R.D. /€	R.A./€
1	29	465	Semin Arbor	06.94	3,94	5,56
2	29	466	Semin Arbor	06.94	3,94	5,56
3	29	467	Semin Arbor	06.86	3,90	5,49
4	29	468	Semin Arbor	06.43	3,65	5,15

5	29	470	Semin Arbor	06.40	3,64	5,12
6	29	507	Semin Arbor	00.88	0,50	0,70
7	29	508	Semin Arbor	00.88	0,50	0,70
8	29	509	Semin Arbor	00.88	0,51	0,71
Totale				**36.22**	**20,58**	**28,99**

- il P.R.G. vigente del Comune di Albinea classifica tali aree tra le "Zone omogenee C residenziali di espansione - zone C.2 a media densità edilizia" disciplinate dall'articolo 63 delle NTA del PRG e che tali aree sono comprese all'interno del comparto di strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato) contraddistinto dalla sigla alfanumerica "PP28", piano particolareggiato "indicativamente di iniziativa pubblica" ai sensi dell'articolo 9 comma 3 delle NTA del PRG;

ATTESO che con la sopracitata nota Prot. n. 0007218 del 07/06/2017 IMMOBILIARE SAMA SRL ha manifestato al Comune una proposta ai sensi dell'art. 10 della L. n. 241/1990 adducendo che, relativamente alla disciplina urbanistica dei fabbricati in questione:

- in considerazione delle oggettive e vistose modifiche intervenute nelle condizioni del mercato immobiliare e della relativa domanda determinate dalla ricordata situazione di crisi economica, si prospetta l'esigenza di ridefinire, quantomeno, parzialmente, la caratterizzazione dell'intervento del comparto "PP28", valorizzando ulteriormente, in considerazione dell'elevato valore del patrimonio ambientale, paesaggistico e testimoniale della zona, la vocazione dell'area ad accogliere una residenza di qualità, obiettivo da perseguire tramite soluzioni architettoniche congrue, pensate in un contesto che veda una tangibile diminuzione del carico urbanistico previsto dalla disciplina di piano;

- si prospetta la possibilità di rinuncia da parte di SAMA a parte della potenzialità oggetto di delocalizzazione e trasferimento su aree esterne al comparto "PP28" come previsto dall'atto di accordo Rep. N. 2394/2012 recepito nella 2^ variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PP28" approvata nel 2011 e nella fattispecie al 50% dei mq. 734 oggetto di possibile delocalizzazione;

- si prospetta la possibilità di ricollocazione dei 367 mq., corrispondenti al 50% dei 734 mq. oggetto di possibile delocalizzazione, all'interno del comparto PP 28 su area attualmente di proprietà del Comune e già oggetto di cessione da parte di SAMA in sede di Convenzione attuativa del PP 28, rappresentata con il lotto n. 27 della superficie fondiaria di mq. 1167 come da tav. n. 4, costituente allegato identificato con la lettera "B" allo schema di accordo che qui si approva;

- si manifesta la disponibilità da parte di SAMA al riacquisto dell'area di cui al lotto n. 27 della superficie fondiaria di mq. 1167 della tav. n. 4, già oggetto di cessione al

Comune e attualmente priva di capacità edificatoria al valore stabilito da apposita perizia di stima da parte del Comune;

- si manifesta la disponibilità da parte di SAMA a finanziare la progettazione di una 3^ variante al PP 28 con i contenuti di cui all' art. 20 dello schema d'atto che qui si intende approvare, e come da richiamata tav. n. 4 costituente allegato al presente atto identificato con la lettera "B" incaricando un professionista da essa scelto per la redazione degli atti conseguenti;

RILEVATO che l'area suddetta attualmente di proprietà del Comune, già oggetto di cessione da parte di SAMA in sede di Convenzione attuativa del PP 28, rappresentata con il lotto n. 27 della superficie fondiaria di mq. 1167 come da tav. n. 4, qualificata come area di cessione destinata a viabilità, parcheggi e verde pubblico e censita come segue:

N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie (ha.are.ca)	R.D. /€	R.A./€
1	29	505	Semin Arbor	1.26.30	71,75	101,10

ha un valore complessivo quantificato in euro 52.515,00 (fatta salva l'individuazione della superficie reale dell'area da determinarsi a seguito di frazionamento catastale) come da perizia di stima approvata con Determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici Patrimonio Ambiente n. 17/60 del 26/04/2017;

DATO ATTO che il Comune ed IMMOBILIARE SAMA SRL, come sopra rappresentate, hanno dato luogo ad approfondito confronto, nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della Legge n. 241/1990, al fine di verificare la sussistenza dei presupposti per la definizione di un accordo, attraverso gli approfondimenti opportuni al fine di verificare la sostenibilità tecnica e giuridica dell'intervento di variante urbanistica prospettato dal Proponente;

CONSTATATO:

- che sussistono i presupposti sotto il profilo territoriale, urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e giuridico per sviluppare la proposta formulata da IMMOBILIARE SAMA SRL di addivenire alla definizione di un atto di accordo per la disciplina dell'intervento in esame;

- che il Comune ha considerato le esigenze rappresentate, rappresentando esse un percorso coerente con il pubblico interesse, idoneo all'attuazione di scelte urbanistiche corrette e, dunque, al perseguimento degli obiettivi individuati dall'Amministrazione;

EVIDENZIATO che, il soggetto come sopra identificato ha manifestato la propria disponibilità a sottoscrivere specifico accordo, così come previsto e disciplinato dagli art. 11 della Legge n. 241/1990 s.m.i.;

VERIFICATA:

- la sussistenza degli importanti elementi di pubblico interesse nonché la serietà dell'interlocutore che ha formulato la proposta, oltre alla sostenibilità tecnico giuridica ed alla congruità economico finanziaria del prospettato Atto di Accordo;

- la coerenza, rispetto ad una corretta lettura delle esigenze di pianificazione urbanistica, della proposta formulata da IMMOBILIARE SAMA SRL, in quanto offre l'opportunità di una riduzione di una tangibile quantità di capacità edificatoria, prevista, riconosciuta e attuabile sulla base dei vigenti strumenti di pianificazione, la ricollocazione della quota residua della superficie in precedenza in delocalizzazione nell'ambito dello stesso PP 28 e quindi in area già dotata di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di avere una progettazione che veda tipologie edilizie di basso impatto (tipologia singola/abbinata/schiera);

VISTO lo schema di accordo che si intende stipulare con il soggetto come sopra individuato, allegato sotto la lettera "A" alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale della medesima, cui si rinvia per la puntuale valutazione del suo contenuto negoziale;

RICHIAMATO l'art. B dello schema di accordo, in cui si prevede che l'efficacia degli obblighi e degli impegni contenuti nel medesimo siano sospensivamente condizionati alla definitiva approvazione da parte del Comune di Albinea di una variante specifica al P.R.G. vigente il cui contenuto essenziale è descritto al punto D dello schema di accordo medesimo (art. B. 3 condizione sospensiva);

RICHIAMATI:

- l'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. il quale dispone che *"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 questo. Al fine di favorire la conclusione degli accordi di cui al comma 1, il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i princìpi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento."*

- l'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, norma speciale coerente con la generale disciplina prevista dall'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, in cui si prevede che *"Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
  L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.
  L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo

è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

RILEVATA la propria competenza ad approvare il suddetto schema di atto ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i., nonché dell'art. 11 comma 4 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;

RITENUTO pertanto che nulla osti all'approvazione del presente atto;

VISTI:
- la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. T.U. in materia edilizia ;
- la L. R. 25 novembre 2002, n. 31 e s.m.i.;
- la L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;

DATO ATTO che sulla proposta della presente Deliberazione il Responsabile dell'Area interessata, per quanto concerne la regolarità tecnica e il Responsabile del Servizio finanziario, per quanto concerne la regolarità contabile, hanno espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267, come da nota allegata all'originale del presente atto;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni e considerazioni dettagliatamente illustrate in premessa che qui si intendono integralmente richiamate ancorché non materialmente trascritte, lo schema di accordo da stipularsi con IMMOBILIARE SAMA SRL ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 s.m.i. e dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., il cui schema si trova allegato sotto la lettera "A" alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, cui si rinvia per la puntuale valutazione del suo contenuto negoziale, condividendone le premesse, l'impostazione e le finalità;

2. di dare ampio mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata Attività Produttive Geom. Claudio Rubiani al fine di addivenire al perfezionamento dell' atto di accordo di che trattasi, alla sua sottoscrizione e per il compimento di tutti gli atti conseguenti al presente provvedimento, conferendogli ogni più ampio potere di apportare al medesimo quelle modifiche non sostanziali, oltreché di convenire e stipulare ulteriori patti e condizioni che si rendessero necessari alla conclusione dell'accordo stesso;

3. di dare ampio mandato al Responsabile dell'Area LL.PP. Patrimonio Ambiente Geom. Valter Croci al fine di addivenire al perfezionamento e sottoscrizione, previo frazionamento catastale, dell' atto di cessione da parte del Comune ad IMMOBILIARE SAMA SRL, dell'area di cui al Rilevato delle premesse (foglio 29 Mappale 505), e per il compimento di tutti gli atti conseguenti al presente provvedimento, conferendogli ogni più ampio potere di apportare al medesimo quelle modifiche non sostanziali, oltreché di convenire e stipulare ulteriori patti e condizioni che si rendessero necessari alla conclusione dell'atto stesso;

Inoltre, con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE	IL Vice Segretario Comunale
Sig. Nico Giberti	Andrea Iori

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Atto di accordo ai sensi dell'articolo 11
della legge 07.08.1990 n 241

e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n 20

a valere tra

Comune di Albinea, con sede in Albinea (RE), alla piazza Cavicchioni 8, codice fiscale 00441130358, agente in persona del Sindaco **Nico Giberti**, nato a Reggio Emilia il 16.06.1972, codice fiscale GBRNCI72H16H223T, e del Responsabile dell'Area Urbanistica - Edilizia Privata - Attività Produttive geom Claudio Rubiani, nato a Reggio Emilia il 15.01.1958, codice fiscale RBNCLD58A15H223R, entrambi domiciliati per la carica presso il Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n _____ del _____ adottata dalla Giunta Comunale di Albinea, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune"

e

Fontani Gustavo, nato ad Albinea (RE) il giorno 18 ottobre 1951, residente in Scandiano (RE) via Ubersetto n. 41, codice fiscale FNTGTV51R18A162E,
Fornari Graziano nato a Formigine (MO) il giorno 28 dicembre 1954, residente a Scandiano (RE) via Antonio Ligabue n. 2/2 codice fiscale FRNGZN54T28D711J,
i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio ma nella rispettiva qualifica di presidente e vicepresidente del consiglio di amministrazione e legali rappresentanti della Società:
Immobiliare SAMA s.r.l., con sede in 42013 Casalgrande (RE) Via Statale 11/S-T, capitale sociale di euro 100.000.00 int. vers. numero di iscrizione nel Registro delle Imprese e codice fiscale 02029600356, numero REA RE-245127, a quanto infra autorizzati in virtù della delibera del consiglio di

amministrazione della Società che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato A", nel seguito del presente atto indicata anche come "Sama"

premesso

1) che Sama è proprietaria di terreni siti in località Borzano di Albinea catastalmente censiti come segue:

N.	**Foglio**	**Particella**	**Qualità**	**Superficie (are.ca)**	**R.D. /€**	**R.A./€**
1	29	465	Semin Arbor	06.94	3,94	5,56
2	29	466	Semin Arbor	06.94	3,94	5,56
3	29	467	Semin Arbor	06.86	3,90	5,49
4	29	468	Semin Arbor	06.43	3,65	5,15
5	29	470	Semin Arbor	06.40	3,64	5,12
6	29	507	Semin Arbor	00.88	0,50	0,70
7	29	508	Semin Arbor	00.88	0,50	0,70
8	29	509	Semin Arbor	00.88	0,51	0,71
Totale				**36.22**	**20,58**	**28,99**

2) che il Comune di Albinea è proprietario del terreno sito in località Borzano di Albinea catastalmente censito come segue:

N.	**Foglio**	**Particella**	**Qualità**	**Superficie (ha.are.ca)**	**R.D. /€**	**R.A./€**
1	29	505	Semin Arbor	1.26.30	71,75	101,10

3) che con Deliberazione n. 210 del 27.08.2002 la Giunta della Provincia di Reggio Emilia ha approvato la Variante Generale al PRG del Comune di Albinea adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 62 del 10.10.2000, Variante Generale oggetto di successive varianti parziali approvate dal Consiglio Comunale, da ultimo con Deliberazione n. 70 del 24.10.2016 di approvazione della Variante n. 8

4) che la Variante Generale di cui al sopraesteso punto 3 classifica le aree di cui al sopraesteso punto 1 e 2 tra le "*Zone omogenee C residenziali di espansione - zone C.2 a media densità* edilizia" disciplinate dall'articolo 63 delle NTA del PRG;

5) che i terreni di cui al sopraesteso punto 1 e 2 sono compresi, unitamente ad altri, all'interno del comparto di strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato) contraddistinto dalla sigla alfanumerica "*PP28*", piano particolareggiato "*indicativamente di iniziativa pubblica*" ai sensi dell'articolo 9 comma 3 delle NTA del PRG, salva la possibilità di dar luogo mediante apposita deliberazione, non comportante variante specifica al PRG, a variazione della suddetta

indicazione;

6) che l'articolo 63 delle NTA del PRG, ai comma 5 e 6, detta la seguente disciplina:

"*5. Nelle zone C.2 il Piano si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:*

Ut. (Indice di utilizzazione territoriale) = 2500 mq/ha, di cui fino ad un massimo di 2/3 per le funzioni indicate al successivo 6° comma ed un minimo di 1/3 per servizi ed attrezzature pubbliche da realizzarsi nell'ambito delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2;

P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. articolo 85;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune) non meno di 60 mq/30 mq Su complessiva, di cui un minimo di 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. articolo 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

H (Altezza massima) = ml 10,50

VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto …

6. *Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C.2, all'esterno delle zone riservate a servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi del precedente 5° comma, sono le seguenti:*

- *funzioni principali (non inferiori al 70% delle superficie utile complessiva consentita dallo strumento attuativo):*
  - *U1. abitazioni permanenti e/o turistiche*
  - *U2. Abitazioni collettive*
- *funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie utile consentita dallo strumento attuativo):*
  - *U3. Usi vari di tipo diffusivo*
  - *U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato*
  - *U4.2 Pubblici esercizi*
  - *U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari*
  - *U8.2 Artigianato di servizio alla persona*
  - *U8.3 Artigianato artistico*

U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare

- *altre attività assimilabili*";

7) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 06.06.2005 il Comune ha adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "PP28", successivamente approvato con riserva mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 07.11.2005, alla quale ha fatto seguito la approvazione in via definitiva mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 23.10.2006;

8) che con atto Rep. N. 27.104 Racc. n. 5.294 rogato in data 20.12.2006 a ministero Notaio Dott.ssa Giulia D'Avolio, il Comune e Sama hanno stipulato la convenzione per la attuazione del comparto "PP28";

9) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 23.04.2007 il Comune ha adottato una variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PP28" in variante al PRG vigente, variante definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 24.09.2007;

10) che il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PP28" individua i terreni di cui al sopraesteso punto 2 quali aree di cessione destinata a viabilità, parcheggi e verde pubblico;

11) che il comparto "PP28" ha avuto, ad oggi, soltanto parziale attuazione;

12) che, successivamente alla approvazione della variante di cui al sopraesteso punto 9, è emersa e si è progressivamente aggravata una situazione di crisi economica che ha coinvolto l'intera comunità internazionale e che è qualificata dallo stesso legislatore (si vedano, il d.l. 29.11.2008 n. 185, convertito con legge 28 gennaio 2009 n. 2

nonché il d.l. 10.02.2009 n. 5 convertito con legge 9 aprile 2009 n. 33) come "*eccezionale*";

13) che uno dei comparti maggiormente colpiti dalla situazione di crisi economica di cui al sopraesteso punto 12 è quello dell'edilizia, ove si registra una notevolissima flessione nelle vendite e un generalizzato rallentamento (quando non anche un arresto) nella attività di edificazione;

14) che Sama ha evidenziato come il sopraggiungere della situazione di crisi economica di cui ai precedenti punti 12 e 13 abbia introdotto elementi di forte incertezza in ordine alla utile collocabilità sul mercato di unità immobiliari aventi le caratteristiche architettoniche e tipologiche definite dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP28, incertezza tale da porre in dubbio l'effettiva sostenibilità economico - finanziaria dell'intervento;

15) che con deliberazione di G.C. n. 81 del 25.05.2010 è stato approvato uno schema d'atto di accordo con i seguenti principali contenuti:

15.a) impegno di Sama a non presentare al Comune alcuna richiesta di rilascio di titolo abilitativo in relazione ai lotti 5, 6, 7 e 11 del comparto "PP28" che comporti la realizzazione, all'interno dei lotti medesimi, di immobili a destinazione residenziale per Superfici Utili eccedenti quelle di seguito indicate:

15.a1) Lotto n. 5 = Su massima mq. 277,60;

15.a2) Lotto n. 6 = Su massima mq. 277,60;

15.a3) Lotto n. 7 = Su massima mq. 171,50;

15.a4) Lotto n. 11 = Su massima mq. 182,75;

15.c) disponibilità di Sama ad accettare la delocalizzazione e il trasferimento, su aree esterne al comparto "PP28", da individuarsi in conformità a quanto previsto al successivo capoverso 15.d), di parte della potenzialità edificatoria attualmente prevista all'interno dei Lotti n. 5, 6, 7 e 11, per una quantità non superiore a mq. 734,00;

15.d) impegno da parte della Giunta Comunale alla sottoposizione al Consiglio Comunale di variante specifica, da approvarsi secondo il procedimento di cui all'articolo 15 della l.r. 07.12.1978 N. 47, che individui nell'ambito territoriale della frazione di Borzano, area o aree all'interno delle zone B ovvero delle zone C del P.R.G. sulle quali sia possibile attuare il trasferimento delle potenzialità edificatorie di cui al capoverso 15.c);

16) che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 23.11.2010 il Comune ha adottato la 2^ variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PP28" in variante al PRG vigente, variante definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18.07.2011, atti il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato;

17) che a distanza di sette anni dalla approvazione dell'atto di accordo di cui alla deliberazione di G.C. n. 81 del 25.05.2010, non sono maturate le condizioni per una individuazione di area o aree all'interno delle zone B ovvero delle zone C ubicate nell'ambito territoriale della frazione di Borzano;

18) che Sama ha prospettato al Comune, in considerazione delle oggettive e vistose modifiche intervenute nelle condizioni del mercato immobiliare e della relativa domanda determinate dalla ricordata situazione di crisi economica, l'esigenza di ridefinire, quantomeno, parzialmente, la caratterizzazione dell'intervento del comparto "PP28", valorizzando ulteriormente, in considerazione dell'elevato valore del patrimonio ambientale, paesaggistico e testimoniale della zona, la vocazione dell'area ad accogliere una residenza di qualità, obiettivo da perseguire tramite soluzioni architettoniche congrue, pensate in un contesto che veda una tangibile diminuzione del carico urbanistico previsto dalla disciplina di piano;

19) che il Comune, preso atto delle considerazioni sviluppate da Sama e della oggettiva sussistenza dei presupposti di fatto dalla stessa evidenziati, ha reputato condivisibile la prospettazione di una parziale ridefinizione delle caratteristiche dell'intervento del comparto "PP28", essendo essa coerente con la ricerca di soluzioni progettuali che, assicurando il corretto inserimento degli edifici di nuova costruzione nel contesto paesaggistico, consentano di attingere condizioni di elevata qualità insediativa nel comparto e qualifichino positivamente l'intervento stesso;

20 A. che Sama ha pertanto formulato al Comune, ai sensi dell'articolo 10 della legge 07.08.1990 n. 241, una proposta per la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 alle seguenti principali condizioni:

20 B. rinuncia da parte di Sama a parte della potenzialità oggetto di delocalizzazione e trasferimento su aree esterne al comparto "PP28" come previsto dall'atto di accordo deliberazione di G.C. n. 81 del 25.05.2010 recepito nella 2^ variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PP28" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18.07.2011, e nella fattispecie al 50% dei mq. 734 oggetto di possibile delocalizzazione;

20 C. ricollocazione dei 367 mq., corrispondenti al 50% dei 734 mq. oggetto di possibile delocalizzazione, all'interno del comparto PP 28 su area attualmente di proprietà del Comune e già oggetto di cessione da parte di Sama in sede di Convenzione attuativa del PP 28, rappresentata con il lotto n. 27 della superficie fondiaria di mq. 1167 come da tav. n. 4, costituente allegato al presente atto identificato con la lettera "B";

20 D. disponibilità da parte di Sama al riacquisto dell'area di cui al lotto n. 27 della superficie fondiaria di mq. 1167 della tav. n. 4, già oggetto di cessione al Comune e attualmente priva di capacità edificatoria al valore stabilito da apposita perizia di stima del Responsabile Area Lavori Pubblici del Comune di Albinea Geom. Croci Valter e cioè in 45,00 €/mq. e quindi per complessivi euro 52.515,00 (cinquantaduemilacinquecentoquindicivirgolazerozero)

20 E. disponibilità da parte di Sama a finanziare la progettazione di

una 3^ variante al PP 28 con i contenuti di cui al presente art. 20 e come da richiamata tav. n. 4 costituente allegato al presente atto identificato con la lettera "B" incaricando un professionista da essa scelto per la redazione degli atti conseguenti;

21) che il Comune ha verificato la coerenza, rispetto ad una corretta lettura delle esigenze di pianificazione urbanistica, della proposta formulata da Sama, offrendo alla stessa l'opportunità di una riduzione di una tangibile quantità di capacità edificatoria, prevista, riconosciuta e attuabile sulla base dei vigenti strumenti di pianificazione, la ricollocazione della quota residua della superficie in precedenza in delocalizzazione nell'ambito dello stesso PP 28 e quindi in area già dotata di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di avere una progettazione che veda tipologie edilizie di basso impatto (tipologia singola/abbinata/schiera);

22) che, a seguito di approfondito confronto tra il Comune e Sama, nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 7 agosto 1990 n. 241, in merito alla possibile concreta definizione della proposta di cui al sopraesteso punto 20 le Parti hanno individuato le condizioni per una intesa in relazione alle quali articolare un Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20;

23) che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto le condizioni tutte delle intese di cui ai punti precedenti nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, anche al

fine di prefigurare il possibile assetto urbanistico complessivo delle aree interessate, fatte salve in ogni caso le competenze del Consiglio Comunale, da esercitarsi nel corso del procedimento che verrà avviato ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 07.12.1978 n. 47 ovvero degli articoli 28 e seguenti della legge regionale 24.03.2000 n. 20;

tanto premesso, tra il Comune e Sama, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse. Dichiarazione delle parti.

A1) Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

Articolo B - Rinuncia alla presentazione di richiesta di rilascio di titolo abilitativo.

B1) Sama si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a non presentare alcuna richiesta di rilascio di titolo per la esecuzione di interventi di nuova edificazione sugli immobili di cui ai punti 1 della premessa del presente atto, contraddistinti negli elaborati del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PP28" con le denominazioni "Lotto n. 5", "Lotto n. 6", "Lotto n. 7" e "Lotto n. 11", che, pur ammissibili sulla base della vigente disciplina urbanistica e edilizia, comportino la realizzazione all'interno dei Lotti medesimi di fabbricati a destinazione residenziale per Superfici Utili (Su) eccedenti quelle di

seguito indicate:

B1.a) Lotto n. 5 = Su massima mq. 277,60 ± trasferimento come da norma del PP vigente pari al 20% massimo;

B1.b) Lotto n. 6 = Su massima mq. 277,60 ± trasferimento come da norma del PP vigente pari al 20% massimo;

B1.c) Lotto n. 7 = Su massima mq. 171,50 ± trasferimento come da norma del PP vigente pari al 20% massimo;

B1.d) Lotto n. 11 = Su massima mq. 182,75 già edificato;

B2) L'obbligo assunto da Sama di cui al sopraesteso comma B1 avrà efficacia sino all'avverarsi della seguenti condizione:

B2.a) definitiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, della 3^ variante al PP 28 che modifichi definitivamente l'attuale disciplina urbanistica del PP 28;

B3) Gli obblighi inerenti il contenuto dei titoli abilitativi di cui al presente articolo B sono risolutivamente condizionati al recepimento, all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al sopraesteso comma B2, dei contenuti di cui al successivo articolo D.

Articolo C - <u>Assenso preventivo alla approvazione di variazioni di disciplina urbanistica</u>. <u>Obbligo di attuazione</u>.

C1) Sama dichiara, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, di condividere ed accettare sin d'ora il contenuto della variante al P.P. 28 che apporti le modifiche normative e cartografiche di cui al successivo articolo D.

C2) Sama dichiara conseguentemente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, di rinunciare ora per allora a proporre qualsiasi

osservazione o opposizione al contenuto degli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al sopraesteso comma C1 laddove gli stessi abbiano il contenuto di cui al medesimo comma C1; dichiara altresì di rinunciare ad ogni azione di impugnativa in sede giurisdizionale avverso gli atti e i provvedimenti amministrativi che verranno adottati e approvati dal Comune nell'ambito dei procedimenti inerenti la approvazione degli strumenti di pianificazione di cui sopra.

C3) Sama si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a dare attuazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al successivo articolo D nei termini e secondo le modalità dagli stessi strumenti disciplinati.

C4) Gli obblighi e le rinunce inerenti il contenuto degli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al presente articolo C sono risolutivamente condizionati al recepimento, all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al sopraesteso comma C1, dei contenuti di cui al successivo articolo D.

Articolo D - <u>Variazione della disciplina urbanistica</u>.

D1) La Giunta del Comune si impegna, per quanto di propria competenza, a porre in essere gli atti necessari affinché la stessa deliberi in ordine a proposta di variante al PP 28 che, ove approvata, apporti le modifiche normative e cartografiche di cui ai successivi comma da D2 a D4 del presente articolo D, interessanti le aree ricomprese nel comparto "PP28" identificate con le denominazioni "Lotto n. 5", "Lotto n. 6", "Lotto n. 7" e "Lotto n. 11"

di cui al punto 1 nonché l'area di cui al lotto 27, di nuova previsione della tav. 4 costituente allegato al presente atto identificato con la lettera "**B**";

D2) Le aree di cui al sopraesteso comma D1 individuate negli elaborati progettuali della variante al PP 28 come lotto edificabile n. 27 hanno Sf pari a mq. 1.167 e Uf pari a 0,4785 mq/mq) e per una quantità costruibile pari a complessivi 367,00 (trecentosessantasette) mq di Superficie Utile ± trasferimento max 20%;

D3) La potenzialità edificatoria del Lotto 5 e del Lotto 6 di cui al sopraesteso comma D1, (applicando un Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,40 mq/mq alla Sf di ciascun Lotto nella quantità precedente la variante di cui al presente articolo D), verrà determinata in misura fissa e definitiva pari a complessivi mq 277,60 (duecentosettantasette/60) di Su per entrambi i Lotti ± trasferimento max 20%.

D4) La potenzialità edificatoria del Lotto 7 e del Lotto 11 di cui al sopraesteso comma D1 (applicando un Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) pari a 0,25 mq/mq alla Sf di ciascun Lotto nella quantità precedente la variante di cui al presente articolo D), verrà determinata in misura fissa e definitiva pari a mq. 171,25 (centosettatuno/25) ± trasferimento max 20% relativamente al Lotto 7 e a mq. 182,75 (centottantadue/75) relativamente al Lotto 11 già edificato e pertanto a Su massima non più modificabile.

Articolo E - <u>Obbligo di riacquisto dell'area Comunale nel comparto PP28 (Lotto n. 27 della tav. 4 di cui all'Allegato B)</u>

E1) “Sama” si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a riacquisire l’area di cui al lotto n. 27 della superficie fondiaria di mq. 1167 della tav. n. 4, già oggetto di cessione al Comune e attualmente priva di capacità edificatoria, al valore stabilito da apposita perizia di stima del Responsabile Area Lavori Pubblici del Comune di Albinea Geom. Croci Valter pari a **45,00 €/mq.**e quindi per complessivi euro 52.515,00 (cinquantaduemilacinquecento-quindicivirgolazerozero).

E2) Il trasferimento dell’area di proprietà Comunale di cui al sopraesteso comma E1 potrà realizzarsi una volta avveratasi la condizione sospensiva di cui al precedente articolo B2.a), entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di ricezione, da parte di Sama, della comunicazione inviata dal Comune della intervenuta approvazione della 3^ variante al PP28 con i contenuti di cui al punto D, mediante deliberazione di Giunta Comunale.

E3) L'atto di trasferimento della proprietà dell’area di cui al comma E1 sarà stipulato a mezzo di atto pubblico a cura di Notaio scelto in accordo con il Comune di Albinea, avanti il quale Sama si impegna a presenziare a semplice richiesta formulata dal Comune mediante comunicazione via P.E.C. o con altro mezzo idoneo a comprovarne la data di ricevimento.

E4) Le parti danno atto che il trasferimento della proprietà dell’immobile di cui al sopraesteso comma E1, sarà assoggettato ad imposta di registro, con applicazione del regime di cui all'articolo 1 capoverso 7 della Parte

I della Tariffa allegata al d.p.r. 26.04.1986 n. 131, trattandosi di trasferimento di area

E5) Le obbligazioni assunte da Sama disciplinate dal presente articolo E saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al comma D2-D4 del sopraesteso articolo D.

Articolo F - <u>Conseguenze dell'inadempimento</u>.

Laddove Sama non adempia anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli B, C, E del presente Atto di 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 G - <u>Oneri di inserimento di clausole.</u>

G1) All'atto del primo trasferimento, ad opera di Sama della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo di ciascuno dei lotti di terreno ancora di proprietà Sama alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, Sama si obbliga nei confronti del Comune ad inserire clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nella quali l'acquirente dichiarerà di ben conoscere e di accettare, obbligandosi a rispettarli, i vincoli alla edificabilità sui Lotti medesimi che di seguito si riportano:

G1.a) Lotto n. 5 = Su massima mq. 277,60 ± eventuali trasferimenti di norma;

G1.b) Lotto n. 6 = Su massima mq. 277,60 ± eventuali trasferimenti

di norma;

G1.c) Lotto n. 7 = Su massima mq. 171,50 ± eventuali trasferimenti di norma;

G1.d) Lotto n. 11 = Su massima mq. 182,75, già edificato.

G1.f) Lotto n. 27 = Su massima mq. 367,00 ± eventuali trasferimenti di norma;

G2) Le clausole di cui al precedente comma G1 dovranno prevedere che i vincoli alla edificabilità ivi indicati abbiano, per gli aventi causa da Sama anche successivi al primo, carattere permanente, quale obligatio propter rem, fatta salva ogni diversa determinazione del Comune in sede di approvazione degli atti di pianificazione urbanistica.

Articolo H - <u>Successione nei rapporti giuridici</u>.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà della potenzialità edificatoria del sopraesteso articolo G, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica di Sama relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente Atto di 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 I - <u>Onere di comunicazione</u>.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili e della potenzialità edificatoria di cui al sopraesteso articolo

G, dovrà essere comunicato da Sama o dai terzi acquirenti 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 punto I si estinguerà contestualmente alla cessazione dell'efficacia delle obbligazioni di cui al sopraesteso articolo H.

Articolo J - <u>Registrazione e trascrizione - Spese e oneri fiscali</u>.

Il presente accordo sarà registrato integralmente nei suoi 12 articoli presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia.

I compensi, le spese, gli oneri, del presente atto saranno sostenuti integralmente da Sama comprese le spese tecniche di frazionamento e di atti notarili conseguenti al presente atto. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata in modalità elettronica ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii., per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico di Sama. All'uopo, Sama chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo K - <u>Allegati</u>.

Allegato A: Deliberazione Consiglio di Amministrazione Immobiliare Sama srl;

Allegato B: Tavola n. **4** Lotto n. **27** - elaborato planimetrico.

Articolo L - <u>Accettazione da parte del Comune</u>.

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 generali e attuativi, alle richieste di rilascio di titoli abilitativi nonché al rilascio dei medesimi titolo abilitativi.

L'efficacia del presente accordo, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione della variante al PRG alla quale accede nonché della conferma delle sue previsioni nella variante o nei Piani approvati.

Albinea, li

Comune di Albinea
Il Sindaco
(Nico Giberti)

Immobiliare Sama s.r.l.
Il Presidente del Consiglio
di Amministrazione
(Gustavo Fontani)

Comune di Albinea
Il Responsabile dell'Area
Urbanistica - Edilizia Privata
Attività Produttive
(geom. Claudio Rubiani)

Il Vicepresidente del Consiglio
di Amministrazione
(Graziano Fornari)