

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell' art. 18 della L. R. 24 20/2000

tra

il **Comune di Nonantola** (MO), di seguito denominato per brevità "*Comune*", in persona del Direttore d'Area Tecnica, Ing. Antonella Barbara Munari, domiciliata per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), via Marconi 11, che interviene nel presente atto per conto del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, autorizzata alla firma del presente atto con decreto sindacale n. 22937 del 30.12.2014 e con delibera di Giunta Comunale n. ...del ..., che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

la ditta **Antica Foma s.r.l.**, con sede a Nonantola (MO), via Limpido 85, P.I. 01871420368, in persona del legale rappresentante Mazzoli Loris, nato a Nonantola il 11/06/1953, C.F. MZZLRS53H11F930L, residente a Nonantola, via Limpido 81;

la ditta **Azienda Agricola San Giuseppe di Borsari Emer & C. s.s.**, con sede a Nonantola, via Maestra di Redù 95, P.I. 01983750363, in persona del legale rappresentante Borsari Emer, nato a Nonantola il 17/05/1954, C.F. BRSMRE54E17F930X, residente a Nonantola, via Di Mezzo 114;

di seguito denominati per brevità "*privati*";

Premesso che:

1. Lo stabilimento della ditta Antica Foma srl è ubicato a Nonantola, via Limpido 85, su un' area avente un'estensione complessiva di 11700 mq, distinta catastalmente al foglio 59 mappali 63, 83, 85, 87, 88 parte, 90, 91 parte, 71 parte, classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come *zona produttiva agricola speciale D7, in zona di tutela degli elementi della centuriazione*, da attuare previa presentazione di strumento urbanistico attuativo (NTA art.24). L'azienda occupa lo stabilimento dal 1994 per la trasformazione, produzione e commercializzazione di prosciutti e salumi in genere.
2. La ditta ha presentato un progetto di Piano Particolareggiato, come richiesto dal vigente PRG, per realizzare un ampliamento dello stabilimento di 1.544,13 mq che, assommato all'esistente 1.524,54 mq ed alla superficie utile ancora disponibile pari a 136,33 mq, determinerebbe una superficie utile complessiva di 3205 mq, (pratica 2016/182, prot. 15413, 15417, 15419, 15420 del 21/07/2016, come integrata con prot. 19146, 19149 del 17/09/2016 e prot. 19395 del 21/09/2016).
3. L'intervento edificatorio, come previsto dalle normative e regolamenti vigenti, comporta necessariamente la realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero, la costruzione di parcheggi di urbanizzazione primaria per 641 mq (10/50*SU), da localizzare sul fronte della via Limpido, oltre alla cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria pari a 2340 mq, costituiti da parcheggi per 1170 mq (10%*ST) e verde per 1170 mq (10%*ST).

4. Il contesto in cui si colloca l'intervento, lontano dall'abitato, al limite est del territorio comunale, in una zona scarsamente popolata, a destinazione prevalentemente agricola, rende poco funzionale per la cittadinanza e antieconomico per l'Amministrazione Comunale, per i costi di gestione e manutenzione, la presa in carico delle aree, complessivamente pari a 2340 mq, destinate alla cessione dello standard di urbanizzazione secondaria di piano.
5. L'Amministrazione Comunale, in ragione di quanto sopra, ha valutato positivamente la possibilità, concordata con la ditta Antica Foma srl, di ricevere la cessione di un terreno extracomparto, della medesima estensione, in una zona già individuata dal PRG per tali destinazioni, in prossimità dell'abitato, dove quindi è già stata valutata la necessità di spazi pubblici. A tal fine, viste le disponibilità esaminate, è stato individuato un terreno sito nella frazione di Via Larga, prospiciente via Golfiera, identificato catastalmente al foglio 58 mappale 163 parte, di proprietà della ditta Azienda Agricola San Giuseppe di Borsari Emer & C. s.s., riconducibile a soggetto socio della ditta Antica Foma s.r.l., attuatore del Piano Particolareggiato di via Limpido.
6. L'area sopra indicata di cui al foglio 58 mappale 163, è parte di un appezzamento di terreno di circa quattro ettari, attualmente utilizzato ai fini agricoli, ad uso seminativo. La cessione interessa la porzione di terreno sul lato nord ovest dello stesso per l'estensione di 2340 mq, in adiacenza alla zona urbanizzata, in prossimità dell'Oratorio di San Vincenzo Ferreri e risulta funzionale a ricavare per la zona di via Golfiera, frazione Via Larga, dotazioni di parcheggi e verde, di cui si rileva la carenza.
7. L'area oggetto di cessione è già classificata nel vigente Piano Regolatore Generale, in parte come *zona residenziale B4, scheda n.3*, priva di diritti edificatori, destinata alla realizzazione di viabilità e parcheggi a servizio dell'edificato esistente, e in parte come *zona per attrezzature pubbliche di servizio*, con destinazione a verde. Di quest'ultima porzione, 2650 mq sono adibiti a verde extracomparto della vicina *zona residenziale di espansione C2*, denominata C2R, ad oggi ancora non attuata, come previsto nello schema di Piano di Organizzazione Urbana (POU) in cui si ipotizza l'assetto della lottizzazione. La notevole estensione dell'area con destinazione a *zona per attrezzature pubbliche di servizio* individuata nel PRG vigente, a sud di via Golfiera, consente il reperimento di tale standard in adiacenza a quello oggetto della presente cessione.
8. Al fine di individuare le aree di urbanizzazione secondaria, parcheggi e verde, richiesti per l'attuazione del Piano Particolareggiato di via Limpido, nell'area extracomparto di via Golfiera, oltre all'altra porzione di verde da destinare a standard extracomparto di cessione del vicino C2R, si rende necessaria l'adozione di una variante specifica al P.R.G. vigente.
9. Secondo quanto sopra definito, conformemente alla normativa vigente, le parti convengono pertanto di procedere alla stipula di un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, di cui al presente schema, la cui definizione sarà subordinata ad approvazione della Giunta Comunale. Successivamente al perfezionamento dell'atto, i contenuti dell'accordo saranno recepiti nella pianificazione con l'approvazione del piano attuativo per l'area di via Limpido, in variante al PRG ai

sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988, e si procederà, in sede di stipula della convenzione urbanistica di piano, alla cessione del terreno oggetto dell'accordo.

Richiamata pertanto la L.R. 20/2000 e, in particolare, l'art. 18 "Accordi con i privati" che prevede che:

1. 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 attenersi 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.

2. 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.

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.

4. 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.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse e gli atti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Impegni dei privati

1. La ditta Azienda Agricola San Giuseppe di Borsari Emer & C. s.s. si impegna, a seguito dall'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato sottozona D7 "Antica Foma", in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 46/1988, a cui accede il presente accordo, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, in luogo della dovuta cessione all'interno del piano di via Limpido, un'area sita in frazione Via Larga, via Golfiera, distinta catastalmente al foglio 58 mappale 163 parte, per una superficie totale di mq 2.340, già classificata nel vigente Piano Regolatore Generale, in parte, come *zona residenziale B4, scheda n.3*, priva di diritti edificatori, destinata alla realizzazione di viabilità e parcheggi a servizio dell'edificato esistente, in parte, come *zona per attrezzature pubbliche di servizio*, destinata a verde (porzione di terreno come meglio individuato nell'elaborato grafico in allegato al presente accordo, allegato 1).

2. La ditta Antica Foma s.r.l. si impegna a sostenere i costi di frazionamento dell'area di cui sopra e tutte le spese relative all'atto di cessione bonaria al Comune. La cessione di tale area, che si configura come trasferimento di terreno per dotazioni

territoriali del piano in area extra comparto, sarà contestuale alla firma della convenzione urbanistica di piano attuativo.

3. I *privati* dichiarano e si impegnano, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare senza riserve i termini dell'accordo condiviso con il *Comune*, come riportati in premessa, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita.

Art. 3 – Impegni del Comune

1. Il *Comune* si impegna a riconoscere alla ditta Antica Foma s.r.l. la possibilità di reperire la superficie dovuta all'Amministrazione Comunale per gli standard di urbanizzazione secondaria, parcheggi e verde, relativi all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato sottozona D7 "Antica Foma", sito in via Limpido, in area extra comparto, in frazione Via Larga, via Golfiera, su terreno distinto catastalmente al foglio 58 mappale 163 parte, per una superficie totale di mq 2.340, al fine di perseguire, nell'interesse pubblico, l'acquisizione di dotazioni territoriali in prossimità di una zona urbanizzata che ne è carente.

2. Il *Comune* si impegna a recepire il presente accordo con l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato sottozona D7 "Antica Foma", in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 46/1988, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia. In particolare, si specifica che dovranno essere modificate le NTA del PRG, come di seguito indicato, con l'integrazione del testo vigente con la parte evidenziata in grassetto:

- art. 22) zone omogenee di tipo "B", punto 4), SOTTOZONA B.4, ALTRE PRESCRIZIONI:

*L'area contrassegnata in cartografia con il numero 3 (località via Larga, via Golfiera) è esclusivamente destinata alla realizzazione di opere viarie e di parcheggi di pertinenza al diretto servizio dell'insediamento. **Parte di tale area B4, sul lato nord ovest della stessa, e parte dell'area contermina sul lato est con destinazione a zona per attrezzature pubbliche di servizio, avente un'estensione totale di 2340 mq, è oggetto di cessione bonaria al Comune come dotazione territoriale extra comparto (parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria) del piano attuativo per la sottozona D7 "Antica Foma", come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. GC del ...***

- art. 23) zone omogenee di tipo "C", punto 2), SOTTOZONA C.2, ALLEGATO ALLA SCHEDA N.2 – COMPARTI SOTTOZONE C.2:

*(8) **Per il comparto C2R si precisa che le aree U2, con destinazione a verde, pari a 2650 mq, dovranno essere reperite in area extra comparto, a sud di via Golfiera, destinata a zone per attrezzature pubbliche di servizio, come già previsto dallo schema di POU, , in adiacenza all'area già oggetto di cessione per il piano sottozona D7 "Antica Foma".***

- art. 24) zone omogenee di tipo "D", punto 7), SOTTOZONA D.7, ALTRE PRESCRIZIONI:

Le aree relative alle dotazioni territoriali del piano, parcheggi e verde di urbanizzazione secondaria, aventi una estensione totale di 2340 mq, sono individuate in area extra comparto, in frazione Via Larga, via Golfiera, in adiacenza alla zona urbanizzata B4, in prossimità dell'Oratorio di San Vincenzo Ferreri, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, Del. GC delE' fatto salvo lo standard di verde extra comparto per l'area di espansione residenziale denominata C2R, individuato a sud della via

Golfiera, che, all'attuazione del piano C2R, dovrà essere reperito in adiacenza al verde oggetto di cessione per il piano sottozona D7 "Antica Foma".

3. Il *Comune* si impegna, a seguito della cessione bonaria del terreno di cui al foglio 58 mappale 163 parte, alla realizzazione, a propria cura e spese, del parcheggio e dell'area a verde attrezzato a servizio della frazione di Via Larga, nonché alla realizzazione della recinzioni, con pali e rete, a delimitare il confine del terreno acquisito dal privato.

4. Il *Comune* si riserva di promuovere eventuali modifiche alle scelte di cui all'accordo, previa intesa con i *privati*, qualora ciò dovesse risultare necessario per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da ragioni di rilevante interesse pubblico connesse agli obiettivi e ai contenuti dell'accordo stesso.

5. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il *Comune* precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati all'esigenza di garantire il reperimento di dotazioni territoriali a servizio della frazione di Via Larga.

Art. 4 – Disposizioni conclusive

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990.

2. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente atto sono riservate alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

3. I *privati* prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del *Comune*, nei limiti stabiliti dal D.Lgs. 196/2003, potendo i *privati* esercitare i diritti ivi contemplati.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, lì

Per il *Comune*:

Direttore Area Tecnica
Antonella Barbara Munari

Per i *privati*:

ditta Antica Foma s.r.l.
legale rappresentante Mazzoli Loris

ditta Azienda Agricola San Giuseppe di Borsari Emer & C. s.s.
legale rappresentante Borsari Emer

Allegati all'accordo:

1. estratto planimetrico con individuazione del terreno oggetto di cessione;

2. deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del presente schema di accordo.