



C O M U N E D I N O N A N T O L A
P R O V I N C I A D I M O D E N A

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE _N° 1_2019

ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000
in attuazione al regime transitorio della LR 24/2017 Articolo 4 comma4 lettera a

7. ARTICOLI18 LR 20/2000 (VARIANTI 3.1 - 3.4 - 3.6)

ADOTTATA CON DCC N _____ DEL __/__/__

APPROVATA CON DCC N _____ DEL __/__/__

Progettista

ing. Francesco Bursi

Il Responsabile del Procedimento
Gianluigi Masetti

Il Sindaco
Federica Nannetti



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 57 del 23/03/2019

OGGETTO: VARIANTE SPECIFICA AL PRG, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/1978, DELL'ART. 41 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 – SCHEMI DI ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 COME SOSTITUITA DALLA L.R. 24/2017, ED ART. 23 DELLA L.R. 37/2002 – APPROVAZIONE

L'anno 2019, addì **ventitre**, del mese di **Marzo** alle ore **12:00**, presso l'**Ufficio del Sindaco**, sito in Via Roma n. 41, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
NANNETTI FEDERICA	Sindaco-Presidente	X	
GRENZI STEFANIA	Vice-Sindaco	X	
GHIDONI DANIELE	Assessore		X
DI STEFANO FEDERICO	Assessore		X
PICCININI ENRICO	Assessore		X
SPADA ANTONELLA	Assessore	X	

Presenti: 3 Assenti: 3

Assiste **IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE, Dott. Stefano Sola.**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Dott.ssa Federica Nannetti, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: VARIANTE SPECIFICA AL PRG, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/1978, DELL'ART. 41 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017 – SCHEMI DI ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990, DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 COME SOSTITUITA DALLA L.R. 24/2017, ED ART. 23 DELLA L.R. 37/2002 – APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Nonantola è dotato di P.R.G. la cui Variante Generale, è stata approvata dalla Giunta Provinciale con atto n. 491 del 06/05/1997;
- il P.R.G. è stato poi interessato da successive varianti urbanistiche di cui l'ultima approvata in data 23/03/2017 con delibera di C.C. n. 24;
- in attesa dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 24/2017 l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario rispondere a specifiche richieste da parte di cittadini, nonché evitare possibili contenziosi;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 163 del 07/12/2018, si è proceduto ad approvare i *“criteri e linee guida per la formazione di una o più varianti al PRG vigente”*, anche al fine di dare attuazione agli accordi siglati con i privati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;

Vista la L.R. 47/1978 *“Tutela e uso del territorio”* e la L.R. 24/2017 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*;

Vista la L.R. 20/2000 *“Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio”*;

Vista la L.R. 24/2017 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”*;

Visti in particolare l'art. 15, comma 4 della L.R. n. 47/1978, l'art. 41, comma 2, lettera b) della L.R. n. 20/2000, nonché l'art. 4, comma 4, lettera a) della L.R. n. 24/2017;

Vista la variante generale al PRG, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 26/07/1994, ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 491 del 06/05/1997, e le successive varianti ex art. 14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate;

Richiamate:

§ la L. 241/1990, art.11 e la L.R. 20/2000, art. 18 *“Accordi con i privati”* che si riporta di seguito:

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 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.*

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.*

§ il D.P.R. 327/2001;

§ la L.R. 37/2002 e s.m.i. ed in particolare l'art. 23 "Misure compensative in sede di accordo di cessione" che si riporta di seguito:

1. Ferma *restando* la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L. R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001 Sito esterno, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati.

Richiamata la richiesta di variante specifica al PRG, presentata in data 2/11/2018 prot. n. 23608/2018 dal Sig. Sighinolfi Gianni, relativamente all'area sita in Nonantola località Bagazzano, Via Maestra di Bagazzano ed identificata in catasto al foglio 62 mappale 93;

Tenuto conto dei pregressi incontri di conciliazione di vecchie istanze, avvenuti in sede comunale con:

1. i Sigg.ri Cagnoni Gianfranco e Lina relativamente alla destinazione dell'area sita in Nonantola, in via Mavora (angolo Via Giuseppe Di Vittorio) ed identificata in catasto al foglio 42 mappali 172 e 244;
2. i Sigg.ri Reggiani Domenico e Capelli franca relativamente al fabbricato sito in Nonantola, all'angolo tra via Salvo D'Acquisto e via Curiel, distinto catastalmente al foglio 44 mappale 123, subalterni 1, 2, 3, 4, 5;

Considerati gli ulteriori incontri intercorsi con i privati interessati;

Richiamati i verbali di incontro con gli interessati alle varianti specifiche al PRG:

§ prot. n. 2212 del 31/01/2019 relativamente all'area sita in Nonantola località Bagazzano, Via Maestra di Bagazzano ed identificata in catasto al foglio 62 mappale 93;

§ prot. n. 2223 del 31/01/2019 relativamente alla destinazione dell'area sita in Nonantola, in Via Mavora (angolo Via Giuseppe Di Vittorio) ed identificata in catasto al foglio 42 mappali 172 e 244;

Ritenuto opportuno stipulare gli accordi, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, così come sostituito dalla L.R. 24/2017;

Considerato che:

1. il primo accordo, di cui all'allegato A, si rende necessario al fine di acquisire in via definitiva l'area che ad oggi è utilizzata in comodato d'uso gratuito in favore del Comune di Nonantola e destinata a verde pubblico attrezzato, a fronte della possibilità di edificare in parte della residua area di sua proprietà, con una potenzialità edificatoria pari a mq 500,00 di SU,

impegnandosi a riqualificare il piccolo parco e ad urbanizzare l'area che rappresenta il limite dell'abitato di Bagazzano;

2. il secondo accordo, di cui all'allegato B, nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di evitare un contenzioso dall'esito incerto; l'accordo ha per oggetto la cessione bonaria da parte dei Sigg.ri Cagnoni delle aree identificate catastalmente al Foglio 42 mappali 172 e 244, con attuale destinazione urbanistica di strada e parcheggio pubblico ma con una originaria destinazione residenziale, a fronte del riconoscimento agli stessi di una capacità edificatoria coincidente con quella originariamente espressa dal mappale 172 del Foglio 42, pari a mq 150 di SU, che potrà essere edificata mediante intervento diretto nell'area già di proprietà comunale costituente extra standard del comparto denominato "C2IG via Rebecchi" sub-comparto C2IG1;
3. il terzo accordo, di cui all'allegato C, nasce dalla volontà di garantire la permanenza della locale caserma dei Carabinieri, attualmente situata in un fabbricato di proprietà privata. Il fabbricato è interessato da una procedura di sfratto che la proprietà si impegna a sospendere a fronte dell'interessamento del Comune e della Prefettura, sino alla data del 31/12/2023, quando l'immobile dovrà essere liberato da beni e persone. I privati, hanno manifestato la loro disponibilità a sostenere le spese di manutenzione dell'immobile segnatamente con interventi alla copertura, con il recupero dell'intonaco esterno e con la tinteggiatura delle pareti esterne. A fronte di quanto sopra, i locatori hanno richiesto che, al venir meno della destinazione d'uso a Caserma, dal 01/01/2024, il Comune consenta ai proprietari di poter ampliare l'immobile, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria del lotto pari a 0.5 mq/mq di superficie fondiaria ed in deroga all'obbligo di reperimento dei parcheggi di pertinenza, anche in forza di una complementarietà d'uso tra residenza-ufficio. L'ampliamento richiesto, pari a 300 mq di superficie totale, consentirà così la realizzazione di 100 mq di superficie accessoria al piano terra ad uso autorimesse e 200 mq di superficie utile ai piani superiori, ad uso abitativo e consentirà l'eventuale cambio di destinazione d'uso del piano terra da residenza a uffici, con l'aumento del numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale da 4 a 6, più il locale a destinazione uffici. In alternativa si prevede la possibilità di delocalizzare la superficie in ampliamento in altro sito da individuare in sede di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

Visti gli schemi di accordo predisposti dall'Area Tecnica, i cui contenuti sono stati condivisi con i privati, che, allegati alla presente deliberazione, ne formano parte integrante e sostanziale;

Dato atto che l'approvazione dei presenti oggetti rientra nella competenza della Giunta Comunale, come espressamente disposto dall'art. 18 della L.R. 20/2000, comma 3, in cui è stabilito che *la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'Ente;*

Dato atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa, né diminuzione o accertamento di entrata o variazione del patrimonio;

Visti i pareri favorevoli del Direttore Area Tecnica, Geom. Masetti Gianluigi, per la regolarità tecnica, e del Direttore Area Economico Finanziaria, Dott. Luigino Boarin, per la regolarità contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 ed agli atti del Comune;

Sentito il Segretario Generale reggente, Dott. Stefano Sola, il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di Legge, di Statuto e di Regolamento;

A) Con voto unanime espresso in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare gli schemi di accordo con i privati relativi:

- all'area sita in Nonantola frazione di Bagazzano, Via Maestra di Bagazzano ed identificata in catasto al foglio 62 mappale 93 (Allegato A);
- all'area sita in Nonantola, in via Mavora (angolo Via Giuseppe Di Vittorio) ed identificata in catasto al foglio 42 mappali 172 e 244 (Allegato B);
- al fabbricato sito in Nonantola, all'angolo tra Via Salvo D'Acquisto e Via Curiel, distinto catastalmente al foglio 44 mappale 123, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (Allegato C);

ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell' art. 18 della L.R. 20/2000, così come sostituito dalla L.R. 24/2017;

2) Di procedere alla successiva stipulazione dello stesso con i soggetti interessati, al fine di disciplinare il percorso per addivenire alla predisposizione della variante allo strumento urbanistico necessario a realizzare gli interventi proposti e sopra descritti;

3) Di dare atto che gli accordi di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnative per i soggetti attuatori sin dalla loro sottoscrizione e che le previsioni che attengono alla pianificazione sono condizionate al recepimento, da parte del Consiglio Comunale e nell'esercizio delle proprie prerogative, in apposita variante al PRG approvato;

4) Di dare atto della competenza del Direttore d'Area Tecnica per la stipula degli accordi di cui al precedente punto, autorizzando lo stesso ad apportare allo schema approvato le eventuali modifiche, integrazioni o variazioni di carattere non sostanziale che si dovessero rendere necessarie in sede di sottoscrizione dell'atto, nonché di dar seguito a tutti gli adempimenti necessari e conseguenti all'esecutività della presente deliberazione;

B) Con voto unanime espresso in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, al fine di consentire il celere proseguo del procedimento.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Dott.ssa Federica Nannetti
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Dott. Stefano Sola
sottoscritto digitalmente

ALLEGATO A



COMUNE DI NONANTOLA PROVINCIA DI MODENA

Via Marconi n. 11 - 41015 NONANTOLA (MO)
Tel. 059/896511 Fax 059/896590 - C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360

Allegato "A" alla deliberazione della Giunta Comunale n. __/2019

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, art. 18 della L.R. 20/2000, come sostituita dalla L.R. 24/2017, ed art. 23 della L.R. 37/2002

TRA

il **Comune di Nonantola** (C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360), con sede in Via Marconi n. 11 – 41015 Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "Comune", in persona del Sindaco pro tempore Dott.ssa Federica NANNETTI e del Direttore d'Area Tecnica, Geom. Gianluigi MASETTI, entrambi domiciliati per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), via Marconi 11, i quali intervengono nel presente atto, ognuno per le proprie competenze per conto del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, dando atto che il Geom. Gianluigi MASETTI è autorizzato alla firma del presente atto con decreto sindacale prot. n. 23699 del 05/11/2018, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

Il sig. **Sighinolfi Gianni**, nato a Modena (MO) il 20/02/1948, C.F.SGHGNN48B20F257W e residente a Nonantola (MO) in via Provinciale Ovest n. 26, dall'altra parte;

denominato, anche "**privato**";

PREMESSO CHE:

- Il Sig. **Sighinolfi Gianni**, nato a Modena (MO) il 20/02/1948, C.F.SGHGNN48B20F257W, residente a Nonantola (MO) in via Provinciale Ovest n. 26 da visura catastale per immobile, risulta proprietario, per 1/1, del terreno sito nel Comune di Nonantola, in frazione Bagazzano, identificato catastalmente come segue:
 - Foglio 62 mappale 93, di estesi mq 33.582, qualità seminativo, classificato nel PRG vigente come parte *zona agricola di rispetto ai centri abitati E3 - art. 25 delle NTA e parte Zona per attrezzature pubbliche di servizio – art. 34 delle NTA*;
- su parte di tale terreno, per una estensione regolare di 45 mt x 51 mt, è stato realizzato un piccolo parco pubblico a servizio dell'abitato frazionale di Bagazzano, a seguito di cessione in comodato d'uso gratuito tra il Comune di Nonantola ed i sig.ri Sighinolfi Gianni e Malagoli Vanda risalente al 15/11/2007 (allegato n. 1 al presente accordo);
- il Comune di Nonantola, in forza del suddetto contratto di comodato, ha realizzato nel tempo interventi di attrezzatura del Parco, corredandolo di alberature, arredi e giochi per bimbi, ed effettuando la manutenzione periodica;
- detto parco pubblico, rappresenta l'unica area di verde attrezzato al servizio dell'abitato della frazione di Bagazzano, qualificata quale area di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e dell'art. A-24 della L.R. 20/2000, in considerazione che la stessa potesse essere inserita in un futuro comparto edificabile o ambito di nuovo insediamento;

RICHIAMATA:

- la richiesta di variante al PRG presentata dal sig. Sighinolfi Gianni in data 2/11/2018 prot. 23608 con cui si chiede di cedere in via definitiva l'area che ad oggi è in comodato d'uso gratuito in favore del Comune di Nonantola e destinata a verde pubblico attrezzato, a fronte della possibilità di edificare in parte della residua area di sua proprietà, impegnandosi a riqualificare il piccolo parco e ad urbanizzare l'area che rappresenta il limite dell'abitato di Bagazzano;

DATO ATTO:

- che il piccolo parco pubblico attrezzato di 2.295 mq, al servizio di del centro frazionale di Bagazzano non versa ad oggi in buone condizioni, in quanto necessita di una manutenzione straordinaria;
- con la variante specifica al PRG approvata dal Comune nel 2004 si modificava la zonizzazione di parte del foglio 62 mappale 93, identificando un'area destinata a Verde pubblico (art. 34 NTA), senza che venisse avviata correttamente la necessaria procedura connessa al vincolo preordinato all'esproprio;
- attualmente il vincolo preordinato all'esproprio di cui sopra risulta decaduto e la eventuale reiterazione dello stesso comporterebbe un indennizzo a favore della proprietà dell'area, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 37/2002;
- all'area sopra descritta può essere correttamente riconosciuta una valutazione venale di mercato riconducibile al valore di analoghe aree destinate a verde pubblico, desumibile dai valori fissati con delibera di Consiglio comunale n. 83 del 07/08/2008, che ha definito i valori parametrici per la monetizzazione dello standard di verde pubblico, stabilito, nel caso di mancata cessione di area a favore del Comune, nella misura di € 60,00/mq di superficie fondiaria;
- il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/2001 ed art 23 della L.R. n. 23/2002, in base al quale, a fronte della cessione delle aree da espropriare, sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati;

CONSIDERATO CHE:

- è interesse dell'Amministrazione Comunale di Nonantola acquisire in via definitiva l'unica area di verde pubblico attrezzato presente nel centro frazionale di Bagazzano, al fine di garantire una adeguata dotazione territoriale e per non rischiare di rendere inutili gli interventi già effettuati su area ancora di proprietà privata;
- che detta area necessita oggi di una sostanziale riqualificazione e manutenzione straordinaria al fine di potere essere fruita a pieno, anche attraverso la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici a corredo del Parco;
- la parte privata si è dichiarata disponibile, in occasione di un incontro preliminare con funzionari del Servizio urbanistica dell'Area tecnica comunale, così come risultante da verbale in data 31/01/2019 prot. 2212/2019, a cedere l'immobile corrispondente all'attuale Parco ed a farsi carico della realizzazione di ulteriori parcheggi di urbanizzazione a corredo del Parco pubblico e ad eseguire i necessari interventi di manutenzione straordinaria al verde del Parco;
- l'Amministrazione comunale ha ritenuto meritevole di accoglimento la proposta pervenuta, individuando un'apposita area da destinare alla edificazione sulla quale riconoscere diritti edificatori a destinazione residenziale in luogo del pagamento del prezzo del bene (area

destinata a Parco), già nella disponibilità della parte privata, identificata in catasto al Foglio 62 mappale 93 parte (da frazionare) della superficie fondiaria di mq 1450,00 ca;

- la proprietà privata ha espresso il proprio gradimento relativamente alla individuazione dell'area sopra descritta, sulla quale riconoscere i diritti edificatori equivalenti al prezzo di cessione del bene.

DATO ATTO CHE:

- il previsto intervento edificatorio, da realizzarsi su area appositamente individuata, dovrà risultare coerente con le caratteristiche urbanistico insediative del contesto preesistente, caratterizzato da un tessuto urbano di limitato sviluppo verticale ed adeguate dotazioni di parcheggi pubblici;
- in ragione del valore venale del bene, rappresentato dal Parco pubblico, da acquisire al patrimonio indisponibile del Comune, appositamente verificato dall'Area tecnica del Comune in rapporto ai valori stabiliti con delibera di Consiglio comunale n. 83 del 07/08/2008, ed in funzione dei valori ai fini ICI/IMU stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 72 del 20/04/2006, che si è reso disponibile ad effettuare il soggetto privato, è ritenuto corretto attribuire una edificabilità a destinazione residenziale pari a mq 500,00 di SU in area, già in disponibilità dei soggetti privati, appositamente individuata catastalmente in parte del Foglio 62 mappale 93, di estesi mq 1450,00 ca di superficie fondiaria;
- al fine di perfezionare i contenuti del presente accordo, il Comune di Nonantola procederà ad introdurre, attraverso Variante specifica al PRG, un'apposita Scheda normativa da inserire in calce agli artt. 19 e 22 delle NTA relativo alla Zona omogenea B.1, con la quale definire i seguenti specifici parametri urbanistico-edilizi:
 - * SU residenziale = mq 500,00;
 - * Altezza massima edifici = mt 9,50,identificando cartograficamente l'area di estesi mq 1450,00 destinata alla edificazione a cui attribuire i diritti edificatori in luogo del valore del prezzo del bene;
- al fine di determinare un assetto urbanistico coerente con il tessuto esistente e consentire la corretta fruizione e riqualificazione del Parco Pubblico, il Comune procederà ad inserire una ulteriore previsione relativa a:
 - viabilità e parcheggio in prosecuzione, in direzione nord, della viabilità di quartiere preesistente, al fine di ricavare gli adeguati spazi pubblici di sosta al servizio sia del Parco Pubblico che del futuro insediamento residenziale, nonché la pipa di ritorno;
 - un modesto allargamento (circa mt 5,00) sul lato nord dell'attuale area destinata a Parco Pubblico, al fine compensare la superficie da destinare a nuovi parcheggi funzionali ad esso;
- la proprietà privata ha espresso il proprio assenso alla cessione a titolo gratuito di questa maggior superficie da destinare a Parco Pubblico, riconoscendo il prevalente interesse a garantire gli adeguati spazi da destinare a viabilità pubblica e parcheggio;

RICHIAMATE:

- la L. 241/1990 e s.m.i.;
- la L.R. 20/2000, come sostituita dalla L.R. 24/2017;

ed in particolare la L.241/1990, art.11 e la L.R. 20/2000, art. 18 "Accordi con i privati" che si riporta di seguito:

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 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.

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.*

- il D. P. R. 327/2001;
- la L.R. 37/2002 e s.m.;

ed in particolare la L.R. 37/2002, art. 23 "Misure compensative in sede di accordo di cessione" che si riporta di seguito:

1. *Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della l.r. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001 Sito esterno, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati.*

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 ed art. 23 della L.R. 37/2002, 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 negli strumenti di pianificazione comunale ai sensi delle normative vigenti.

Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, al fine di risolvere bonariamente la controversia, le Parti convengono quanto segue:

ART. 1) IMPEGNI DELLA PROPRIETA'

1. La parte privata si impegna a frazionare a proprie cure e spese e, successivamente, a cedere bonariamente al Comune di Nonantola, entro 30 giorni dalla data di efficacia della Variante specifica al PRG prevista in recepimento del presente accordo, l'area identificata al catasto al Foglio 62 mappale 93 parte composta da
 - a. 2.295 mq destinata a Parco pubblico del centro frazionale di Bagazzano, già oggetto di concessione di comodato d'uso gratuito dal 2007, e,
 - b. circa 530 mq di interventi di urbanizzazione.
2. La parte privata si impegna a realizzare entro anni 1 dalla efficacia della Variante specifica al PRG che recepisce i contenuti del presente accordo, nell'ambito dell'intervento edificatorio previsto, da attuarsi direttamente mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, le necessarie opere di urbanizzazione al servizio della nuova area edificabile riconosciuta in luogo del pagamento del prezzo del bene (Parco pubblico), corrispondenti a: una strada di collegamento con la viabilità principale (via Maestra di Bagazzano), i parcheggi di urbanizzazione primaria (PU1) dovuti a fronte della capacità

edificatoria riconosciuta (mq 500 di SU), i parcheggi extra-standard al servizio del Parco pubblico esistente, i collegamenti alle reti di sottoservizio e la pubblica illuminazione stradale e relativa al Parco Pubblico;

3. La parte privata si impegna altresì a riqualificare entro 1 anno dalla efficacia della Variante specifica al PRG che riceverà i contenuti del presente accordo, l'area destinata a Parco pubblico esistente, secondo un progetto specifico che sarà preventivamente concordato ed approvato dal competente Servizio Ambiente comunale e dalla società patrimoniale del Comune (Nonaginta srl), mentre si assume l'onere della manutenzione del Parco pubblico (relativamente alla sola cura del verde) per un periodo di almeno anni 3 a decorrere dalla collaudo definitivo dell'intervento di riqualificazione del Parco pubblico.
4. La parte privata si assume sin d'ora ogni onere conseguente l'attuazione del presente accordo, sia di natura tecnica (frazionamento catastale delle aree, oneri per allaccio alle reti dei servizi), fiscale, tributaria e relativamente agli onorari professionali dovuti, manlevando il Comune di Nonantola da qualsiasi rivalsa nei suoi confronti.

ART. 2) IMPEGNI DEL COMUNE

1. Il Comune di Nonantola, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 37/2002, a fronte della cessione bonaria dell'area del Parco pubblico frazionale di Bagazzano, identificata catastalmente al Fg 62 mappale 93 (parte), di estesi mq 2.295, riconosce ai sig. Sighinolfi Gianni, la capacità edificatoria di mq 500 di SU a destinazione residenziale, che potrà essere edificata nell'area di loro proprietà identificata in catasto al Foglio 62 mappale 93 (parte), di estesi mq 1450,00 ca, sita in frazione di Bagazzano.
2. Il Comune di Nonantola, a fronte dell'obbligo assunto dai privati di cui al precedente Art. 1), si impegna a procedere al recepimento dei contenuti del presente accordo, attraverso la redazione ed approvazione di Variante specifica al vigente PRG (con modifiche cartografiche e normative), ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 4, lettera c) della L.R. n. 47/1978, dell'art. 41, comma 2, lettera b) della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 4, comma 4, lettera a) della L.R. n. 24/2017, da perfezionarsi entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo; la variante specifica al PRG comporterà l'introduzione di un'apposita Scheda normativa da inserire in calce agli artt. 19 e 22 delle NTA, relativo alla Zona omogenea B, con la quale definire i seguenti specifici parametri urbanistico-edilizi: SU residenziale = mq 500; Altezza massima edifici = mt 9,50, identificando cartograficamente l'area (parte del mappale 93 del Foglio 62) in frazione di Bagazzano, di estesi mq 1450,00 ca destinata alla edificazione ed a cui attribuire i diritti edificatori in luogo del valore del prezzo del bene; con la stessa Variante al PRG, il Comune provvederà ad inserire le seguenti ulteriori previsioni urbanistiche:
 - viabilità e parcheggio in prosecuzione, in direzione nord, della viabilità di quartiere preesistente, al fine di ricavare gli adeguati spazi pubblici di sosta al servizio sia del Parco Pubblico che del futuro insediamento residenziale, nonché la pipa di ritorno;
 - un modesto allargamento (circa mt 5,00) sul lato nord dell'attuale area destinata a Parco Pubblico, al fine compensare la superficie da destinare a nuovi parcheggi funzionali ad esso;
3. La Segnalazione certificata di Conformità Edilizia ed agibilità (SCEA) relativa alla nuova costruzione sarà subordinata all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento stesso.

ART. 3) VALIDITA' DELL'ACCORDO – DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

1. Le parti contraenti il presente accordo, danno atto che il medesimo in tutte le sue parti, è sottoposto alla clausola sospensiva di approvazione da parte del Comune di variante alla

pianificazione urbanistica vigente, prevista all'art. 2 punto 2 che precede, intendendosi che al mancato verificarsi della predetta condizione, il presente accordo dovrà intendersi in tutto e per tutto come mai avvenuto tra le parti.

2. Col puntuale adempimento dell'accordo si considera risolta ogni pendenza fra i privati e il Comune. In particolare, con l'approvazione della Variante specifica al PRG vigente, i Sigg.ri Sighinolfi Gianni e Malagoli Vanda, nonché loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, rinunciano ad ogni ulteriore e/o diversa pretesa nei confronti del Comune di Nonantola in relazione ai terreni siti nel medesimo Comune, identificati catastalmente al Foglio 62, mappale 93 (parte) destinato attualmente a Parco pubblico.
3. Per quanto non espressamente previsto nell'accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000, come sostituita dalla L.R. 24/2017, e le disposizioni contenute nell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i.
4. 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.
5. 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 DLgs. 196/2003, potendo i *privati* esercitare i diritti ivi contemplati.

Il presente documento si compone di complessive sei pagine tutte firmate e la presente sottoscritta.

Letto, approvato e sottoscritto.

Nonantola, lì

Per il Comune di Nonantola

Il Sindaco pro tempore

Dott.ssa Federica Nannetti

Il Direttore dell'Area Tecnica

Geom. Gianluigi Masetti

Per il privato:

sig. Sighinolfi Gianni

Allegati:

1. Copia verbale di cessione in comodato ad uso gratuito tra il Comune e la proprietà dell'area destinata a Parco pubblico;
2. Relazione tecnico estimativa del valore del bene;
3. Estratto di mappa catastale e cartografico di PRG relativo all'area che verrà ceduta al Comune di Nonantola ed all'area interessata dalla Variante specifica al PRG vigente.



COMUNE DI NONANTOLA

Direttore d'Area Tecnica
Ing. Domenico Grispino

◦ **Settore Lavori Pubblici**

◦ Via Marconi, 11 41015 Nonantola

◦ Cod.Fisc. 00237070362 – P. I.V.A. 00176690360

◦ ☎ 059-896651 – Fax 059/896590

**CESSIONE DI AREA IN COMODATO GRATUITO SENZA CORRISPETTIVO
A SCOPO DI PUBBLICA UTILITA'**

**OGGETTO: LAVORI DI : SISTEMAZIONE AREA VERDE; PIANTUMAZIONI, ALLESTIMENTO DELLE
ATTREZZATURE E ARREDO NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO GIOCHI
NELL'ABITATO DI BAGAZZANO**

In comune di NONANTOLA

I PROPRIETARI

- Sighinolfi Gianni
- Malagoli Vanda

**VERBALE DI CESSIONE DI AREA IN COMODATO GRATUITO
SENZA CORRISPETTIVO A SCOPO DI PUBBLICA UTILITA'**

Premesso che :

L'anno duemilaSETTE, il giorno quindici del mese di Novembre, nella residenza della proprietà in Nonantola, Via Prov. Ovest n.26, i sottoscritti

- a) **Dott.Ing. Domenico Grispino** nato a Modena il 07/01/1954 che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Nonantola, codice fiscale [0]0[2]3[7]0[3]6[2] e partita IVA [0]0[1]7[6]6[9]0[3]6[0], che rappresenta nella sua qualità di Direttore d'Area Tecnica l'Amministrazione Comunale di Nonantola,
- b) **Sig. Sighinolfi Gianni** nato a Modena il 20.02.1948, residente in Nonantola, via Prov. Ovest n. 26 in qualità comproprietario dell'area da cedere codice fiscale SGH GNN 48B20 F257W;
Sig.ra Malagoli Vanda nata a Nonantola (MO) il 05.05.1922, residente in Nonantola, via Prov. Ovest n. 26 in qualità comproprietaria dell'area da cedere codice fiscale MLG VND 22E45 F930V
che agiscono in qualità di comproprietari della Ditta in forma singola

PREMESSO che:

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Nonantola prevede per l'area catastalmente distinta al Foglio n. 62 mappale 50 (parte), posta all'interno dell'abitato di Bagazzano, sul confine nord – est, una destinazione a verde pubblico attrezzato;

La stessa area si configura come un importante elemento di connessione del quartiere Bagazzano, a tuttora privo di un'area verde attrezzata

Stampa circolare illeggibile



Stampa circolare illeggibile



COMUNE DI NONANTOLA

Direttore d'Area Tecnica
Ing. Domenico Grispino

Obiettivo dell'Amministrazione comunale e quello di dotare a breve, anche l'abitato di Bagazzano di uno spazio per il gioco dei più piccoli e per le famiglie attraverso la predisposizione di un progetto pubblico di sistemazione dell'area stessa;

La proprietà interessata si è dimostrata sin dai primi contatti disponibile alla cessione in comodato gratuito della esigua porzione di terreno con destinazione a verde pubblico;

Considerato inoltre che l'acquisizione in comodato gratuito dell'area necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica consentirebbe la semplificazione delle procedure, con notevole risparmio di tempi e di adempimenti procedurali;

il tutto secondo quanto concordato con la proprietà.

TUTTO CIÒ PREMESSO

1 - La proprietà si impegna a cedere in comodato, a titolo gratuito, la porzione di terreno così come risulta dalla planimetria allegata, **Allegato "A"**, necessaria per la realizzazione del progetto di sistemazione a parco.

2 - L'amministrazione Comunale si farà carico delle spese per il frazionamento e per il trasferimento del diritto reale

3 - Con l'esecuzione delle opere previste in progetto, la ditta cedente si dichiara completamente tacitata da ogni suo avere anche per titoli non specificati nel presente atto relativamente alla cessione in argomento.

4 - L'area pubblica per attrezzature e spazi collettivi in oggetto è da ritenersi a tutti gli effetti quale area di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 47/78 e dell'art. A-24 della legge regionale 20/00, in considerazione che detta area sia inserita in un futuro comparto edificabile o ambito di nuovo insediamento.

La ditta sottoscritta, assumendo ogni responsabilità, dichiara, ai sensi della legge 20 marzo 1968 n. 391 di essere proprietaria dell'immobile sopra descritto e che sullo stesso non gravano diritti reali a favore di terzi.

Il presente verbale insieme all'allegato "A" rappresentante l'estratto catastale e l'estratto di PRG individuante la porzione di terreno da cedere è stato redatto in duplice esemplare che, previa lettura, viene dalle parti firmato in segno di piena accettazione ed approvazione.

Fatto in due copie, letto, confermato e sottoscritto:

La Proprietà

➤ **Sighinolfi Gianni**

Sighinolfi Gianni

➤ **Malagoli Vanda**

Malagoli Vanda

Il Rappresentante dell'Amministrazione Comunale

➤ **Dott. ing. Domenico Grispino**

Domenico Grispino

Nonantola li 15 Novembre 2007



COMUNE DI NONANTOLA (MO)

Il sottoscritto, a norma dell'art. 21 del D.P.R. 445/2000
Ricordate le sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. citato
Attesta che la sottoscrizione dell'atto è stata apposta
in sua presenza da Siphios F. Gianni

la cui identità è stata accertata mediante
 carta d'identità () patente di guida
n. AMF 116585 rilasciata in data 02/04/2006
da Comune di Nonantola
Data 15/04/2007

Il Dipendente incaricato

[Signature]



COMUNE DI NONANTOLA (MO)

Il sottoscritto, a norma dell'art. 21 del D.P.R. 445/2000
Ricordate le sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. citato
Attesta che la sottoscrizione dell'atto è stata apposta
in sua presenza da Matteo Li Vande

la cui identità è stata accertata mediante
 carta d'identità () patente di guida
n. AN237730 rilasciata in data 14/04/2007
da Comune di Nonantola
Data 15/04/2007

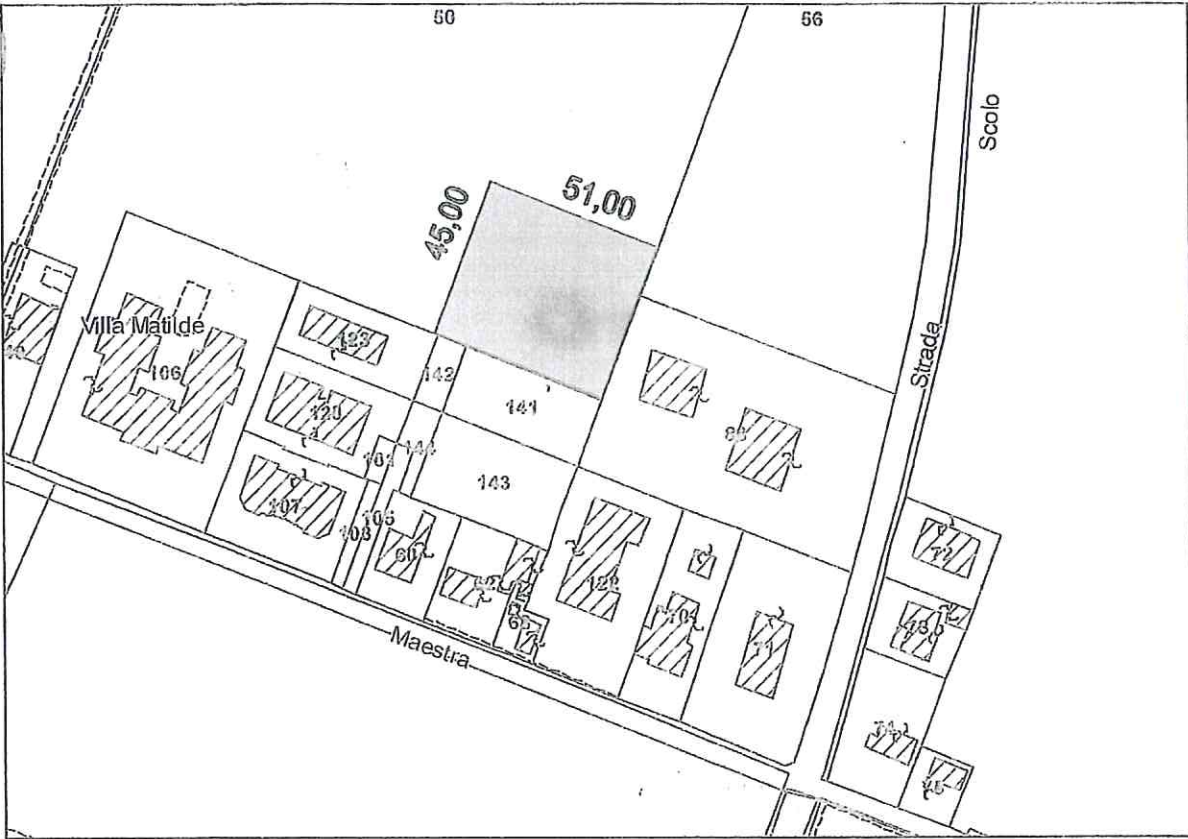
Il Dipendente incaricato

[Signature]

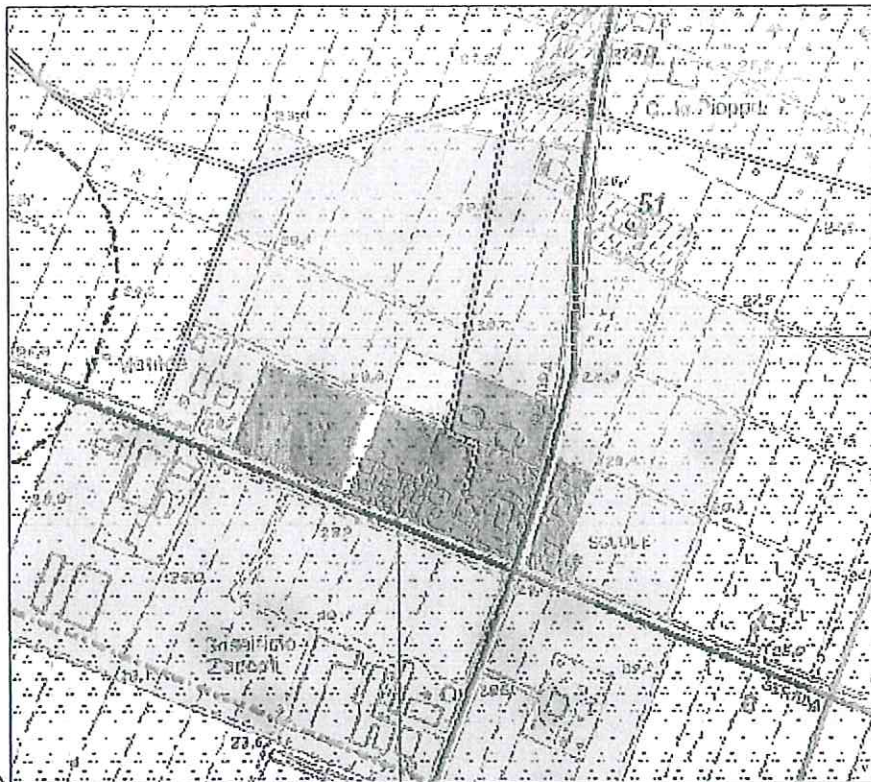


Planimetria Catastale scala 1:2.000

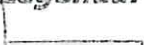

Foglio n.62 Mappale n. 50 (Parte)



Stralcio P.R.G. Vigente



Legenda:

-  Attrezzature e spazi collettivi
-  Zone per attrezzature pubbliche di servizio





COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

Via Marconi n. 11 - 41015 NONANTOLA (MO)
Tel. 059/896511 Fax 059/896590 - C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360

Pec: comune.nonantola@cert.comune.nonantola.mo.it

OGGETTO: Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 relativo all'area a destinazione Verde Pubblico, identificata catastalmente al foglio 62 mappale 93 parte, in Comune di Nonantola loc. Bagazzano – RELAZIONE DI STIMA

L'Accordo in questione ha come oggetto l'acquisizione al patrimonio pubblico di un'area, per una estensione regolare di 45 mt x 51 mt, individuata catastalmente al foglio 62 mappale 93 parte, oggi adibita a Parco e classificata dallo strumento urbanistico vigente a verde pubblico.

Per raggiungere tale obiettivo di interesse pubblico, congiunto alla realizzazione di Parcheggi di extrastandard di Servizio al Parco e alla zona circostante e più in generale garantire adeguati standard di qualità alla frazione di Bagazzano, su mandato della competente Giunta comunale, lo scrivente Ufficio ha proceduto a redigere un Accordo coi Privati, ex-art. 18 LR 20/2000 ed art. 11 L. 241/1990, a cui si rimanda per i contenuti di dettaglio.

Come criterio per la valutazione dei valori economici in gioco, si è optato per far riferimento ai documenti ufficiali approvati dalla Pubblica Amministrazione del Comune di Nonantola, procedendo all'individuazione di parametri di riferimento, ed in particolare:

- per la determinazione del valore dell'area adibita a parco, classificata dall'attuale strumento urbanistico a verde pubblico, si è assunto come valore il parametro della monetizzazione dell'area a verde pubblico;

- per la determinazione del valore della Superficie Utile (SU), si è assunto come riferimento il valore attribuito alla potenzialità edificatoria (SU) ai fini della imposta ICI/IMU prevista per le frazioni di via Larga, Bagazzano e Campazzo, relativamente alle zone residenziali di completamento B1 e B2 per le aree urbanizzate.

Anche se si dovranno realizzare opere di urbanizzazione che dovranno prevedere il completamento dei sottoservizi e degli standards urbanistici, si è assunta l'area, in via cautelativa al fine dell'interesse pubblico, come urbanizzata, in quanto verrà assoggettata ad intervento diretto, attribuendo una zona omogenea di tipo B.

Si precisa che nella proposta di variante di PRG, a cui l'accordo accede, si prevede il riconoscimento, a favore del privato, di una Zona Omogenea di tipo B7, una tipologia di sotto zona preposta dal vigente PRG ad ospitare le previsioni urbanistiche scaturite da accordi con privati aventi un rilevante interesse pubblico locale e che, per loro natura, possono essere assimilate in tutto e per tutto a zona omogenea B1/B2.

Pertanto per l'area sopra descritta può essere correttamente riconosciuta una valutazione venale di mercato riconducibile al valore di analoghe aree destinate a verde pubblico, desumibile dai valori fissati con delibera di Consiglio comunale n. 83 del 07/08/2008, che ha definito i valori parametrici per la monetizzazione dello standard di verde pubblico, stabilito, nel caso di mancata cessione di area a favore del Comune, nella misura di € 60,00/mq di superficie fondiaria.

Il valore venale dell'area verde da compensare:

$2.295 \text{ mq} \times 60,00 \text{ euro/mq} = 137.700,00 \text{ euro}$

Mentre per ciò che concerne il Valore da attribuire alla SU per le dovute compensazioni, si prende a riferimento la tabella ICI/IMU vigente ad oggi. In particolare si fa riferimento alla DGC n. 72 del 2006, per il quale si assume come specificato sopra il valore della SU per aree urbanizzate pari a 260 euro/mq.

Potenzialità edificatoria da riconoscere a compensazione del valore venale del bene:

$SU \text{ (mq)} = 137.700 \text{ euro} / 260 \text{ euro/mq} = 529 \text{ mq}$

arrotondato a 500 mq di SU

Nel merito dell'Accordo ex Art. 18 LR 20/2000, occorre anche ricordare che sono previste a carico del privato, opere di realizzazione di Parcheggi extrastandard e di riqualificazione del Parco Pubblico, nella logica di definire un progetto urbanistico di interesse collettivo per l'intera frazione di Bagazzano.

Allegato 1: DCC n. 83 del 07/08/2008 Monetizzazione del Verde

Allegato 2: DGC n. 72 del 20/04/2006 Valori ICI

Allegato 3: Schema di assetto urbanistico

Nonantola, 19/03/2019.

Il Direttore dell'Area Tecnica
Geom. Gianluigi Masetti

*Documento firmato digitalmente ai sensi
delle normative vigenti in materia.*



PV1
COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

Deliberazione Consiglio Comunale n. 83 del 07.08.2008

OGGETTO: Aggiornamento dei valori base al metro quadrato delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e standard nel caso di loro monetizzazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Richiamata la propria deliberazione n. 108 del 20.12.2001, di definizione dei valori base al metro quadrato per la monetizzazione delle aree (standards urbanistici) e delle opere di urbanizzazione;
- Considerato che:
 - la stessa deliberazione disciplina, tra l'altro, la monetizzazione delle dotazioni di parcheggio nei casi previsti di cui agli artt. 11 e 24 delle n.t.a. del vigente PRG, nonché quella relativa agli standards secondo quanto previsto dal punto n. 1.5.4 "criteri generali" della deliberazione di Consiglio Regionale n. 849/98 e che gli stessi valori sono stati aggiornati fino all'anno 2007, in relazione all'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo;
 - a seguito di una attenta ricognizione sui valori immobiliari, svolta anche attraverso la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio di Modena, si è constatato che l'incremento di valore delle aree, degli ultimi anni, è stato superiore a quello degli indici ISTAT;
 - al fine della ridefinizione del valore delle aree è opportuno individuare un valore più coerente rispetto a quanto indicato nella stessa deliberazione n. 108 del 20.12.2001;
- Ritenuto opportuno a tal fine:
 - attribuire, quale valore di riferimento, quello derivante dalle media tra i valori di tutte le aree (residenziali, produttive, terziarie), non urbanizzate, indicate nella deliberazione di Giunta Comunale n.72 del 20.04.2006, ai fini dell'applicazione dell'ICI per l'anno 2006 ed il valore relativo al corrispettivo dell'indennità espropriativa, ai sensi dell'art.25 della L.R. n.37/02, spettante all'imprenditore agricolo e riferito al tipo di cultura "Vigneto irriguo DOC", così come risulta nell'allegato prospetto (Allegato A);
 - attribuire quale costo delle opere di urbanizzazione per la realizzazione di parcheggi (comprese le aree di manovra), a seguito della redazione di un apposito schema di computo, riferito ai costi attuali di realizzazione e comprensivo delle spese accessorie oltre dell'IVA, un valore pari ad € 60/mq;
 - attribuire, quale costo della sistemazione a verde, a seguito della redazione di un apposito schema di computo, riferito ai costi attuali di realizzazione e comprensivo delle spese accessorie oltre dell'IVA, un valore pari ad € 40,00/mq;
- Viste:
 - la deliberazione di Consiglio Regionale n. 849 del 1998;
 - la deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 20.12.2001;
 - la deliberazione di Giunta Comunale n.72 del 20.04.2006;



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

- gli artt.11 e 24 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- Ritenuto pertanto necessario, per quanto sopra espresso, definire l'aggiornamento degli importi sopracitati;
- **Udita la relazione del Sindaco-Presidente**, che fa presente, tra l'altro, che la proposta in oggetto è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Consiliare Programmazione ed Uso del Territorio, Ambiente, Sviluppo Economico e Sostenibile, Lavori Pubblici, Patrimonio, Mobilità, Viabilità in data 21.07.2008;
- **Sentito l'intervento** dell'Ing. Carlo Mario Piacquadio, capo settore urbanistica-edilizia.
- Per gli interventi dagli stessi effettuati si fa riferimento alla trascrizione depositata agli atti.
- Visto il parere favorevole del responsabile del servizio per la regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 18 agosto 2000 n.267 ed agli atti del Comune;
- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di legge, di Statuto e di Regolamento;
- Dopo ampia discussione da cui emerge il convincimento della opportunità di procedere come proposto, stanti le finalità e le motivazioni evidenziate;
- Con 13 voti favorevoli espressi in forma palese dai n. 13 consiglieri votanti, consiglieri presenti 16, 3 astenuti (Costanzo, Mascheroni, Setti),

DELIBERA

1) Di definire l'aggiornamento degli importi di monetizzazione relativi alle aree a standards, riferiti ad interventi edilizi, di cui agli artt.11 e 24 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, comprensivi dei costi delle opere di urbanizzazione, oltre ai costi medi di trasformazione delle aree a verde pubblico e del valore fissato per l'acquisizione delle aree stesse e, di conseguenza, di indicare sulla base dei riscontri effettuati, unitamente al Settore Lavori Pubblici, i seguenti importi di monetizzazione:

Costo medio realizzazione opere di parcheggio x mq. di superficie	€. 60,00
Valore medio acquisizione dell'area x mq. di superficie	€. 60,00
Monetizzazione di parcheggio x mq. di superficie	€. 120,00

Costo medio realizzazione opere a verde x mq. di superficie	€. 40,00
Valore medio acquisizione dell'area x mq. di superficie	€. 60,00
Monetizzazione di verde attrezzato x mq. di superficie	€. 100,00



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

2) Di dare atto che gli introiti derivanti troveranno imputazione agli appositi capitoli dell'Entrata Bilancio e saranno finalizzati alla realizzazione di parcheggi e verde, nelle aree a tal fine individuate dal vigente P.R.G..

- Ufficio che segue il procedimento: Settore Urbanistica – Edilizia;
- il Funzionario Istruttore: geom. Giacomo Ferrari
- il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia: ing. Carlo Mario Piacquadio



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 83 DEL 7.08.2008

Calcolo media aree non edificabili

Dai valori ICI di cui alla Delibera di Giunta Municipale n.72 dell'20.04.2006

Zona territoriale	Aree Residenziali	Aree produttive	Aree alb-Trezz	
Capoluogo Casette	€. 141,53	€. 68,54	€. 214,25	
La Grande	€. 64,27	€. 29,70	€. 96,50	
Redù Rubbiara	€. 90,07	€. 20,12	€. 126,00	
Via Larga Bagazzano Campazzo	€. 101,27	€. 57,13	€. 155,50	
Media	€. 99,29	€. 43,88	€. 148,07	Media €. 97,08

Dalla tabella valori agricoli medi per l'anno 2008

Assumendo come valore medio compreso nella Regione agraria n.5 quello riferito al tipo di cultura "Vigneto irriguo DOC" : € 62.600/Ha = €. 6,26/mq.
Adottando il valore spettante all'imprenditore agricolo medio in caso di esproprio
 $€. 6,26 \times 3 = €. 18.78$

Da cui:
la seguente media tra i due valori

$€. 97,08 + 18.78 = €. 115,86: 2 = €. 57,93$ arrotondate ad **€. 60,00** (valore medio acquisizione area per mq. di superficie)

Importi di monetizzazione

Costo medio realizzazione opere di parcheggio x mq. di superficie	€. 60,00
Valore medio acquisizione dell'area x mq. di superficie	€. 60,00
Monetizzazione di parcheggio x mq. di superficie	€. 120,00
Costo medio realizzazione opere a verde x mq. di superficie	€. 40,00
Valore medio acquisizione dell'area x mq. di superficie	€. 60,00
Monetizzazione di verde attrezzato x mq. di superficie	€. 100,00



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

ESTRATTO

COMUNE DI NONANTOLA

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N. 72 del 20/04/2006

OGGETTO:

DETERMINAZIONE AI FINI ICI DEL VALORE MINIMO DELLE AREE FABBRICABILI A VALERE DALL'ANNO 2006 ART. 5 D. LGA. 504/1992.

L'anno duemilasei addì venti del mese di aprile alle ore 18 e minuti 00 nella sala SALA CONSILIARE , regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sigg.ri:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
BORSARI PIER PAOLO	SINDACO-PRESIDENTE	X	
MARINELLI MAURIZIO	ASSESSORE ESTERNO	X	
GUALANDI ROSSANO	ASSESSORE	X	
PICCININI MASSIMILIANO	ASSESSORE ESTERNO	X	
FEDERICA NANNETTI	ASSESSORE	X	
GUERRA FRANCESCO	ASSESSORE	X	
CORRADI MARCELLO	ASSESSORE		X
Totale		6	1

Assiste il Segretario Comunale Signor DOTT. MARIO CRISO

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor BORSARI PIER PAOLO nella sua qualità di SINDACO-PRESIDENTE assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Deliberazione Giunta comunale n. 72 del 20.04.2006

OGGETTO: Determinazione ai fini ICI del valore minimo delle aree fabbricabili a valere dall'anno 2006 Art. 5, D.Lgs. 504/1992.

LA GIUNTA COMUNALE

- Visto il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni ed integrazioni, recante la disciplina per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ed in particolare l'art 5 del D. Lgs. 504/1992;
- Vista e recepita la deliberazione giuntale n. 101 del 29/03/2001, regolarmente esecutiva, avente ad oggetto "Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI ai sensi art.lo 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992. Provvedimenti";
- Vista e recepita la deliberazione giuntale n. 257 del 09/08/2001, regolarmente esecutiva, avente ad oggetto "Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI ai sensi art. 5, comma 5, del D. Lgs.504/1992. Integrazione – rettifica alla DG. 101 del 29/03/2001";
- Vista la deliberazione del consiglio Comunale n. 8 del 21/02/2002 avente oggetto"Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2002 – art. 5 D.Lgs. 504/92." Con la quale si è proceduto ad un aggiornamento dei valori precedentemente deliberati;
- Vista la deliberazione della Giunta Comunale del 25/03/2004 n. 80 con la quale si è proceduto ad un aggiornamento dei valori precedentemente deliberati;
- Richiamato il regolamento comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili approvato con delibera del C.C. n. 105 del 22.12.1999, e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento all'art. 2 "Determinazione del valore delle aree fabbricabili" così come modificato dalla deliberazione consiliare n. 89 del 23/12/2003;
- Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 27 marzo 2006, col quale è stato differito al 31 maggio 2006 il termine per la deliberazione dei bilanci di previsione per l'esercizio 2006;
- Preso atto della relazione tecnica del Geom. Ferrari, capo servizio urbanistica, del 29/03/2006 dal quale si evincono nuovi valori utili per la quantificazione per l'anno 2006 dei valori minimi venali in comune commercio ai fini ICI per le aree fabbricabili insistenti sul territorio comunale [allegato sub A)];
- Ritenuto opportuno da parte dell'Amministrazione comunale, determinare periodicamente per zone omogenee, ai fini di indirizzo dell'attività di gestione, il valore minimo delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune nel senso proposto dalla succitata relazione tecnica come da prospetto allegato sub B), tenuto conto della zona di riferimento agli strumenti



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

urbanistici, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita alla preesistenza di oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno;

- Visti i pareri favorevoli del responsabile del servizio per la regolarità tecnica e del responsabile della ragioneria per la regolarità contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e agli atti del Comune;

- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di Legge, di Statuto e di Regolamento;

- Con voto unanime espresso in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare la relazione tecnica predisposta dal Geom. Ferrari allegata sub A) facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) Di determinare a valere per l'anno 2006 e seguenti salvo variazioni, i valori minimi in comune commercio ai fini ICI delle aree fabbricabili situate sul territorio comunale di cui al prospetto allegato sub B) facente parte integrante e sostanziale del presente atto.

- Ufficio che segue il procedimento: Tributi
- il Funzionario Istruttore: Cinzia Bergamini
- il Direttore dell'Area: dott. Carlo Bellini



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

ALLEGATO A) ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. 72 DEL 20.04.2006

Nonantola li 29.03.2006

OGGETTO: Accertamento del valore commerciale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.
- *Aggiornamento per l'anno 2006*

Premesso che il comma n. 5 dell'art. 5 del Decreto Legge n. 504 del 30.12.1992 stabilisce che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;

Che le relazioni dell'Arch. Massimo Baldini, approvate dal Comune di Nonantola e di cui se ne condivide la metodologia di calcolo del valore commerciale delle aree fabbricabili, sono state redatte tenendo conto di tutti i parametri citati in premessa;

Che i valori delle aree fabbricabili così fissati per l'anno 1998, sono stati applicati dall'Amministrazione comunale anche per i successivi anni 1999 – 2000 e 2001;

Che con Delibera di Consiglio comunale n. 8 del 21.02.2002 gli stessi valori sono stati aggiornati per il 2002 e 2003;

Che con Delibera di Giunta comunale n. 80 del 25.03.2004 gli stessi valori sono stati aggiornati per il 2004 e 2005;

Ritenuto pertanto, in base ad un'analisi dei prezzi attuali di mercato necessario l'aggiornamento dei valori della formula da utilizzare per il calcolo degli importi.

Si propone:

- 1) La modifica dei seguenti valori della formula da utilizzare per il calcolo degli importi:
 - UTILE E SPESE GENERALI DELL'IMPRESA CHE INTERVIENE NEL PROCESSO EDIFICATORIO: **17,5%**;
 - VALORE DI VENDITA DI EDILIZIA RESIDENZIALE O PRODUTTIVA ANNO 2006 (VR):
 - Edilizia residenziale €/mq **1.900,00**
 - Edilizia artigianale e industriale €/mq. **644,00**
 - Edilizia terziaria e direzionale €/mq. **1.762,00**
 - COSTO DI COSTRUZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE O PRODUTTIVA ANNO 2006 (CC):
 - Edilizia residenziale €/mq. **977,00**
 - Edilizia artigianale e industriale €/mq. **353,00**
 - Edilizia terziaria e direzionale €/mq. **943,00**



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

- 2) Di assumere per aree non urbanizzate incluse nel PPA al 100%, i seguenti minimi valori:
 - € 22,00 /mq. per le aree con destinazione residenziali
 - € 20,00 /mq. per le aree con destinazione produttiva
- 3) Di assumere i seguenti valori in detrazione per le aree non urbanizzate:
 - € 60,00 /mq. per le aree con destinazione residenziale
 - € 30,00 /mq. per le aree con destinazione produttiva
 - € 80,00 /mq. per le aree con destinazione terziaria ricettiva
- 4) Il mantenimento del valore attuale delle aree in quei casi in cui a seguito dell'applicazione della formula, il valore risultasse inferiore.
- 5) La conseguente modifica delle tabelle parametriche in base al nuovo calcolo.

Si propone inoltre:

- 6) Di mantenere validi i seguenti criteri già precedentemente stabiliti:
 - a) con riferimento al PRG vigente nelle zone d'espansione, assoggettate obbligatoriamente a piano particolareggiato (P.P.), l'area deve essere considerata: non urbanizzata fino alla data di sottoscrizione della convenzione tra le parti (Amministrazione e Privato);
 - b) con riferimento al PRG vigente nelle aree assoggettate ad intervento diretto nelle quali l'Amministrazione richiede un intervento preventivo (P.O.U.) l'area deve essere considerata: non urbanizzata fino alla data di sottoscrizione della convenzione tra le parti (Amministrazione e Privato) o dell'atto unilaterale d'obbligo (Privato);
 - c) Successivamente alla sottoscrizione di cui ai sunnominati punti a) e b) le aree saranno considerate urbanizzate e da quel momento la superficie di riferimento ICI diviene la superficie fondiaria (area al netto delle opere di urbanizzazione);
 - d) in caso di utilizzazione edificatoria dell'area di demolizione del fabbricato, di intervento di recupero, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
- 7) Nel caso in cui l'immobile ricada nelle Zone Agricole del Piano Regolatore Generale e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, l'area fabbricabile sarà per analogia comparata alle aree edificabili della "Sottozona B".
- 8) Di applicare una ulteriore detrazione pari al 50% sul valore minimo previsto, nel caso in cui l'attuazione dell'area stessa sia subordinata alla preventiva attuazione di un intervento a valenza pubblica.

Il Responsabile

Servizio Tecnico Edilizia Urbanistica

Geom. Giacomo Ferrari



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

ALLEGATO B) ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. 72 DEL 20.04.2006

P.R.G.
COMUNE DI NONANTOLA ANNO 2006
CAPOLUOGO DI NONANTOLA
IZ 1,00

destinazione urbanistica	parametri di base	Uf mq/mq	magg. 10%	indice di zona	indice deprez. PEEP	area urb.	area non urb.	detr.opere di urbaniz.	Indice deprez. P.P.A.	area P.P.A.
ZONA RESIDENZIALE										
Zona res. di compl. B1	590	0,50	0,55	1,00		325 325	60			265
Zona res. di compl. B2	590	0,50	0,55	1,00		325 325	60			265
Zona res. di compl. B3	590	0,30	0,33	1,00		195 195	60			135
Zona res. di compl. B4	590	0,25	0,28	1,00		165 166	60			106
Zona res. di compl. B5	590	0,30	0,33	1,00		195 195	60			135
Zona res. di esp. C1 P.P. Mavora	590	0,839	0,60	1,00		354 354	60			294
Zona res. di esp. C2	590	0,25	0,28	1,00		165 166	60			106
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,25	0,28	1,00		165 166	60	106	0,20	22
Zona res. di esp. C2 (comparto inserito nel PPA al 50%)	590	0,25	0,28	1,00		165 166	60	106	0,50	53
Zona res. di esp. C2 PEEP	590	0,25	0,28	1,00	0,50	83 83	60			24
Zona res. di esp. C2 PEEP (comparto non inserito nel PPA)	590	0,25	0,28	1,00	0,50	83 83	60	24	0,20	5
Zona res. di esp. C2 PEEP (comparto inserito nel PPA al 50%)	590	0,25	0,28	1,00	0,50	83 83	60	24	0,50	12
Zona res. di esp. C2	590	0,51	0,56	1,00		330 331	60			271



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,51	0,56	1,00	330	331	60	271	0,20	55
Zona res. di esp. C2 (comparto inserito nel PPA al 50%)	590	0,51	0,56	1,00	330	331	60	271	0,50	136
Zona res. di esp. C2	590	0,21	0,23	1,00	136	136	60	76		
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,21	0,23	1,00	136	136	60	76	0,20	22
Zona res. di esp. C2 (comparto inserito nel PPA al 50%)	590	0,21	0,23	1,00	136	136	60	76	0,50	38
Zona res. di esp. C2 (San Francesco)	590	0,28	0,31	1,00	183	183	60	123	0,20	25
Zona res. di esp. C3	405	0,30	0,33	1,00	134	134	47	87	0,20	22
Zona res. di esp. C3	405	0,40	0,44	1,00	178	179	47	132	0,20	27
ZONA PRODUTTIVA										
Zona art. e ind. di compl. D1	178	0,65		1,00	116	116	30	86		
Zona art. e ind. di esp. D2	178	0,60		1,00	107	107	30	77		
Zona art. e ind. di esp. D2	178	0,45		1,00	80	81	30	51		
Zona art. e ind. di esp. D2 (Via Gazzate/Zuccola)	178	0,45		1,00	80	81	30	51	0,20	20
Zona art. e ind. di esp. D2 (comparto inserito nel PPA al 50%)	178	0,60		1,00	107	107	30	77	0,50	39
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,58		1,00	103	104	30	74		
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,53		1,00	94	95	30	65		
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,51		1,00	91	91	30	61		
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 2	178	0,50		1,00	89	89	30	59		
Zona per servizi di interesse generale D3	178	0,60		1,00	107	107	30	77		
Zona per servizi di interesse generale D3 (comparto inserito nel PPA al 50%)	178	0,60		1,00	107	107	30	77	0,50	39
Zona attr. tecniche e tecnologiche D4	178	0,50		1,00	89	89	30	59		



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

Zona per le attività agroindustriali e di servizio alle
attività agricole D7

178 0,60 1,00 107 **107** 30 **77**

ZONA TERZIARIE - ALBERGHIERE

Zona per le attrezzature ricettive D5

511 0,60 1,00 307 **307** 80 **227** 0,20 **46**

Zona per attrezzature commerc. e direz. D6

511 0,65 1,00 332 **333** 80 **253** 0,20 **51**

Zona per attrezzature commerc. e direz. D6

511 0,60 1,00 307 **307** 80 **227** 0,20 **46**

Zona per attrezzature commerc. e direz. D6

511 0,45 1,00 230 **230** 80 **150** 0,20 **30**

INDICE MASSIMO PER LA ZONA RESIDENZIALE = 0,60

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA RESIDENZIALE NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A. 22,00 €/MQ

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA PRODUTTIVA NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A. 20,00 €/MQ



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

P.R.G.

COMUNE DI NONANTOLA ANNO 2006

FRAZIONE DI LA GRANDE

IZ 0,60

destinazione urbanistica	parametri di base	Uf mq/mq	magg. 10%	indice di zona	indice deprez. PEEP	area urb.	area non urb.	detr.opere di urbaniz	Indice deprez. P.P.A.	
ZONA RESIDENZIALE										
Zona res. di compl. B1	590	0,50	0,55	0,60		195	195	60	135	
Zona res. di compl. B2	590	0,50	0,55	0,60		195	195	60	135	
Zona res. di compl. B3	590	0,30	0,33	0,60		117	117	60	57	
Zona res. di compl. B4	590	0,25	0,28	0,60		99	100	60	40	
Zona res. di compl. B5	590	0,30	0,33	0,60		117	117	60	57	
Zona res. di esp. C2	590	0,25	0,28	0,60		99	100	60	40	
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,25	0,28	0,60		99	100	60	40	0,20
Zona res. di esp. C2 PEEP	590	0,25	0,28	0,60	0,50	50	50	60	22	
Zona res. di esp. C2 PEEP (comparto non inserito nel PPA)	590	0,25	0,28	0,60	0,50	50	50	60	22	0,20
Zona res. di esp. C2	590	0,51	0,56	0,60		198	199	60	139	
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,51	0,56	0,60		198	199	60	139	0,20
Zona res. di esp. C2	590	0,21	0,23	0,60		81	82	60	22	
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,21	0,23	0,60		81	82	60	22	0,20
Zona res. di esp. C3	405	0,30	0,33	0,60		80	81	47	34	0,20
Zona res. di esp. C3	405	0,40	0,44	0,60		107	107	47	60	0,20
ZONA PRODUTTIVA										
Zona art. e ind. di compl. D1	178	0,65		0,60		69	70	30	40	
Zona art. e ind. di esp. D2	178	0,60		0,60		64	65	30	35	
Zona art. e ind. di esp. D2	178	0,45		0,60		48	49	30	20	
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,58		0,60		62	62	30	32	
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,53		0,60		57	57	30	27	
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,51		0,60		54	55	30	25	
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 2	178	0,50		0,60		53	54	30	24	
Zona per servizi di interesse generale D3	178	0,60		0,60		64	65	30	35	
Zona attr. tecniche e tecnologiche D4	178	0,50		0,60		53	54	30	24	
Zona per le attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole D7	178	0,60		0,60		64	65	30	35	



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

ZONA TERZIARIO E ALBERGHIERE

Zona per le attrezzature ricettive

D5	511	0,60	0,60	184	184	80	104	0,20
----	-----	------	------	-----	------------	----	------------	------

Zona per attrezzature commerc.
e direz. D6

511	0,65	0,60	199	200	80	120	0,20
-----	------	------	-----	------------	----	------------	------

Zona per attrezzature commerc.
e direz. D6

511	0,60	0,60	184	184	80	104	0,20
-----	------	------	-----	------------	----	------------	------

Zona per attrezzature commerc.
e direz. D6

511	0,45	0,60	138	138	80	58	0,20
-----	------	------	-----	------------	----	-----------	------

INDICE MASSIMO PER LA ZONA RESIDENZIALE = 0,60

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA RESIDENZIALE NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A. 22,00 €/MQ

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA PRODUTTIVA NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A. 20,00 €/MQ



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

P.R.G.

COMUNE DI NONANTOLA ANNO 2006

FRAZIONI DI REDU' E RUBBIARA

IZ 0,70

destinazione urbanistica	parametri di base	Uf mq/mq	magg. 10%	indice di zona	indice deprez. PEEP	area urb.	area non urb.	detr.opere di urbanizz	Indi deprez. P.P.
ZONA RESIDENZIALE									
Zona res. di compl. B1	590	0,50	0,55	0,70		227 228	60		168
Zona res. di compl. B2	590	0,50	0,55	0,70		227 228	60		168
Zona res. di compl. B3	590	0,30	0,33	0,70		136 137	60		77
Zona res. di compl. B4	590	0,25	0,55	0,70		227 228	60		168
Zona res. di compl. B5	590	0,30	0,33	0,70		136 137	60		77
Zona res. di esp. C2	590	0,25	0,28	0,70		116 116	60		56
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,25	0,28	0,70		116 116	60		56 0,2
Zona res. di esp. C2 PEEP	590	0,25	0,28	0,70	0,50	58 58	60		22
Zona res. di esp. C2 PEEP (comparto non inserito nel PPA)	590	0,25	0,28	0,70	0,50	58 58	60		22 0,2
Zona res. di esp. C2	590	0,51	0,56	0,70		231 232	60		172
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,51	0,56	0,70		231 232	60		172 0,2
Zona res. di esp. C2	590	0,21	0,23	0,70		95 95	60		34
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,21	0,23	0,70		95 95	60		34 0,2
Zona res. di esp. C3	405	0,30	0,33	0,70		94 94	47		47 0,2
Zona res. di esp. C3	405	0,40	0,44	0,70		125 125	47		78 0,2
ZONA PRODUTTIVA									
Zona art. e ind. di compl. D1	178	0,65		0,70		81 81	60		21
Zona art. e ind. di esp. D2	178	0,60		0,70		75 75	60		20
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,58		0,70		72 73	60		20
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,53		0,70		66 67	60		20
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,51		0,70		64 64	60		20
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 2	178	0,50		0,70		62 63	60		20
Zona per servizi di interesse generale D3	178	0,60		0,70		75 75	60		20
Zona attr. tecniche e tecnologiche D4	178	0,50		0,70		62 63	60		20
Zona per le attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole D7	178	0,60		0,70		75 75	60		20
ZONA TERZIARIO E ALBERGHIERE									
Zona per le attrezzature ricettive D5	511	0,60		0,70		215 215	80		135 0,2
Zona per attrezzature commerc. e direz. D6	511	0,65		0,70		233 233	80		153 0,2
Zona per attrezzature commerc. e direz. D6	511	0,60		0,70		215 215	80		135 0,2



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Zona per attrezzature commerc. e direz. D6	511	0,45	0,70	161	161	80	81	0,2
--	-----	------	------	-----	-----	----	----	-----

INDICE MASSIMO PER LA ZONA RESIDENZIALE = 0,60

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA RESIDENZIALE NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A.

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA PRODUTTIVA NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A. 2



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

P.R.G.

COMUNE DI NONANTOLA ANNO 2006

FRAZIONI DI VIA LARGA, BAGAZZANO E CAMPAZZO

IZ 0,80

destinazione urbanistica	parametri di base	Uf mq/mq	magg. 10%	indice di zona	indice deprez. PEEP	area urb.	area non urb.	detr.opere di urbaniz	Ind. deprez. P.F.
ZONA RESIDENZIALE									
Zona res. di compl. B1	590	0,50	0,55	0,80		260 260	60		200
Zona res. di compl. B2	590	0,50	0,55	0,80		260 260	60		200
Zona res. di compl. B3	590	0,30	0,33	0,80		156 156	60		96
Zona res. di compl. B4	590	0,25	0,28	0,80		132 133	60		73
Zona res. di compl. B5	590	0,30	0,33	0,80		156 156	60		96
Zona res. di esp. C2	590	0,3	0,28	0,80		132 133	60		73
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,3	0,28	0,80		132 133	60		73 0,
Zona res. di esp. C2 PEEP	590	0,3	0,28	0,80	0,50	66 67	-		22
Zona res. di esp. C2 PEEP (comparto non inserito nel PPA)	590	0,3	0,28	0,80	0,50	66 67	-		22 0,
Zona res. di esp. C2	590	0,5	0,56	0,80		264 265	60		205
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,5	0,56	0,80		264 265	60		205 0,
Zona res. di esp. C2	590	0,2	0,23	0,80		109 109	60		49
Zona res. di esp. C2 (comparto non inserito nel PPA)	590	0,2	0,23	0,80		109 109	60		49 0,
Zona res. di esp. C3	405	0,30	0,33	0,80		107 107	47		60 0,
Zona res. di esp. C3	405	0,40	0,44	0,80		143 143	47		96 0,
ZONA PRODUTTIVA									
Zona art. e ind. di compl. D1	178	0,7		0,80		93 93	30		63
Zona art. e ind. di esp. D2	178	0,60		0,80		85 86	30		56
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,58		0,80		83 83	30		53
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,53		0,80		75 76	30		46
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 1	178	0,51		0,80		73 73	30		43
Zona art. e ind. di esp. D2 P.P. Ortigaro 2	178	0,50		0,80		71 72	30		42
Zona per servizi di interesse generale D3	178	0,60		0,80		85 86	30		56
Zona attr. tecniche e tecnologiche D4	178	0,50		0,80		71 72	30		42
Zona per le attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole D7	178	0,60		0,80		85 86	30		56
ZONA DISTRIBUTIVA									
Zona per le attrezzature ricettive D5	511	0,60		0,80		245 246	80		166 0
Zona per attrezzature commerc. e direz. D6	511	0,7		0,80		266 266	80		186 0
Zona per attrezzature commerc. e direz. D6	511	0,6		0,80		245 246	80		166 0



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Zona per attrezzature commerc. e direz. D6	511	0,5	0,80	184	184	80	104	0
--	-----	-----	------	-----	------------	----	------------	---

INDICE MASSIMO PER LA ZONA RESIDENZIALE = 0,60

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA RESIDENZIALE NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A.

VALORE MINIMO DA ASSUMERE PER LA ZONA PRODUTTIVA NON URBANIZZATA COMPRESA NEL P.P.A. 2



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

Letto, confermato e sottoscritto
In originali firmati

IL PRESIDENTE
F.to BORSARI PIER PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. MARIO CRISO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretoriodi questo Comune (Art. 32 Legge 18/06/2009 n. 69) per 15 giorni consecutivi dal **26/04/2006** al **11/05/2006**, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 N. 267.

Lì, 26/04/2006

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. MARIO CRISO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì, 26/04/2006

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. MARIO CRISO

Visto per l'assunzione dell'impegno di spesa

IL RAGIONIERE

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 8/05/2006
[] Per decorrenza dei termini prescritti ai sensi dell'art. 134 comma 3° del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 N. 267.
[] Ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 18 Agosto 2000 N. 267

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MARIO CRISO

E' copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

NONANTOLA lì, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MARIO CRISO



Legenda

- Verde Pubblico - area da cedere al comune
- Lotti edificabili di progetto

Legenda

- Verde Pubblico - area da cedere al comune
- Opere di urbanizzazione - strade e parcheggi
- Lotti edificabili di progetto
- Lotto allo stato di fatto



PROPRIETÀ
Sighinolfi Gianni

PROGETTISTA
Arch. Maurizio Dodi

OGGETTO:
Proposta di adeguamento area Bagazzano

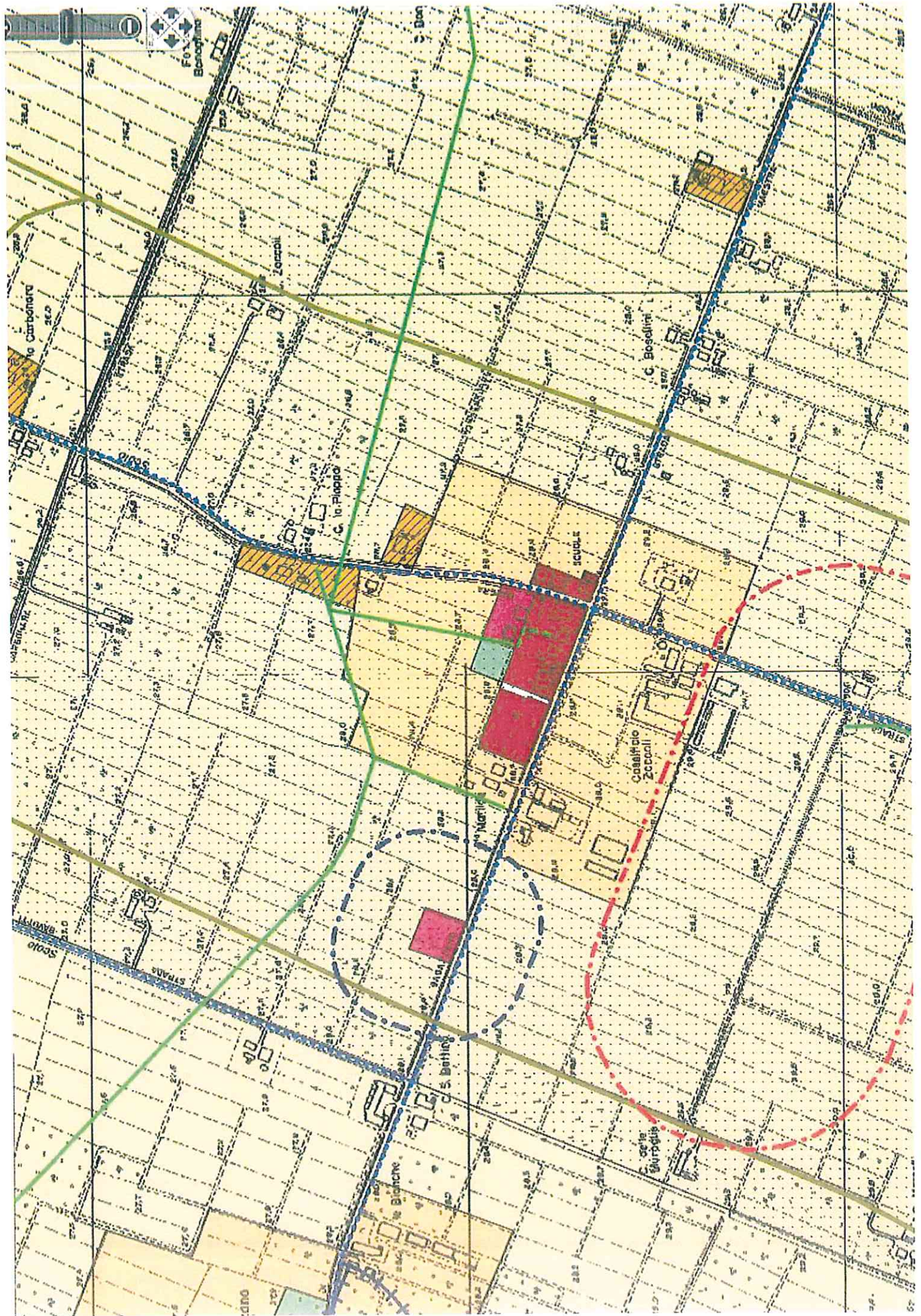
TAVOLA
Progetto
Via Maestra di Bagazzano - località Bagazzano - Nonantola (MO)

COMUNE DI NONANTOLA

TAV 2
Scala 1:500

Arch. Maurizio Dodi
 P.O.F.E.C.T. - Architecture & Engineering Studio
 Piazza Mentir 50 - Carpi 41012 (MO) - Tel. 059 888750 - info@dsprojects.it - www.dsprojects.it
 Marzo 2019





ALLEGATO B



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Via Marconi n. 11 - 41015 NONANTOLA (MO)
Tel. 059/896511 Fax 059/896590 - C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360

Allegato "B" alla deliberazione della Giunta Comunale n. ___/2019

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, art. 18 della L.R. 20/2000, come sostituita dalla L.R. 24/2017, ed art. 23 della L.R. 37/2002

TRA

il **Comune di Nonantola** (C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360), con sede in Via Marconi n. 11 – 41015 Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "Comune", in persona del Sindaco pro tempore Dott.ssa Federica NANNETTI e del Direttore d'Area Tecnica, Geom. Gianluigi MASETTI, entrambi domiciliati per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), via Marconi 11, i quali intervengono nel presente atto, ognuno per le proprie competenze per conto del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, dando atto che il Geom. Gianluigi MASETTI è autorizzato alla firma del presente atto con decreto sindacale prot. n. 23699 del 05/11/2018, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

I signori

- **Cagnoni Lina**, nata a Travo (PC) il 28/11/1946, C.F. CGNLNI46S68L348H, residente a Modena (MO) in via Giovanni Boccaccio n. 84, e,
- **Cagnoni Gianfranco**, nato a Nonantola il 03/09/1951, C.F. CGNGFR51P03F930R, residente a Nonantola (MO) in Stradello Rubbiara n. 28, dall'altra parte;

denominati, congiuntamente, anche "**Privati**";

PREMESSO CHE:

- I signori Cagnoni Lina nata a Travo (PC) il 28/11/1946, C.F. CGNLNI46S68L348H, e Cagnoni Gianfranco nato a Nonantola il 03/09/1951, C.F. CGNGFR51P03F930R, da visura per immobile risultano proprietari, ciascuno per 1/2, dei terreni siti nel Comune di Nonantola, identificati catastalmente come segue:
 - foglio 42 mappale 172, mq 300, categoria seminativo, classificato nel PRG vigente come *Zona a parcheggio pubblico*;
 - foglio 42 mappale 244, mq 309, categoria seminativo, classificato nel PRG vigente come *Zona per infrastrutture viarie*;
- tali terreni presentano un uso pubblico consolidato benché risultino intestati ai sig.ri Cagnoni Lina e Gianfranco, e questi ne lamentino l'occupazione con porzione di strada e parcheggio pubblico;

DATO ATTO CHE si rende necessario ricostruire gli atti e i procedimenti che hanno coinvolto i terreni in esame, si provvede ad elencare la documentazione agli atti dell'Amministrazione Comunale;

RICHIAMATI:

- Il frazionamento di terreno agricolo, allora di proprietà dei sig.ri Cagnoni Renato, Sala Primina, sito nel Comune di Nonantola, ad ovest di via Mavora, prog. n. 8211 (1962-1963) redatto il 30/11/1962, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Modena in data 01/12/1962, con il quale si identificano la particella "a" di ha 3.73.85 e la particella "b" di ha 2.90.45 (allegato 1);
- l'atto di compravendita tra il Comune di Nonantola e i sig.ri Cagnoni Renato, Sala Primina, sottoscritto in data 06/12/1962, repertorio n. 647, con il quale il Comune acquista dai privati circa tre ettari di terreno agricolo in via Mavora per trasformarlo in aree edificabili, terreno identificato catastalmente al foglio 36 particella 1469, avente estensione di ha. 2.90.45 (come specificato nel frazionamento sopra citato, particella "b") (allegato 2);
- in particolare, l'art. 3 dell'atto pubblico del 06/12/1962, Repertorio n. 647, ove si precisa che il Comune avrà "*diritto di accesso e di passaggio attraverso la strada privata che mette in comunicazione i restanti terreni di proprietà dei venditori con la via Mavora attraverso il ponte esistente sulla Fossa Signora*", diritto di accesso alla via Mavora compreso nel prezzo complessivo concordato fra le parti al successivo art. 4;
- il Piano di lottizzazione di aree di proprietà comunale poste in via Mavora, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26/02/1963, e il progetto di "*costruzione di zone verdi nel terreno comunale da lottizzare per uso di aree edificabili*", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 12/07/1963; atti con i quali il Comune approva la pianificazione edificatoria dell'area agricola acquisita dai sig.ri Cagnoni Renato, Sala Primina (allegato 3);
- il frazionamento dell'area di Piano di lottizzazione, pervenuta al Comune con la compravendita del 06/12/1962, prog. n. 11665 (1963-1964) del 10/01/1964, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Modena in data 24/01/1964, con il quale, coerentemente con il Piano di lottizzazione approvato, si identificano la nuova viabilità di comparto e i lotti edificabili (allegato 4);
- il frazionamento del terreno dei privati prog. n. 10087 (1969) del 22/07/1969, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Modena in data 28/07/1969, con il quale si identificano la particella "a", ora mappale 244 del foglio 42, di mq 309, e la particella "b", ora mappale 172, di mq 300; con tale frazionamento, corrispondente alla situazione attuale, si individua una porzione di terreno in continuità con la viabilità comunale definita con il Piano di lottizzazione di via Mavora (mappale 244) e una porzione residua a confine nord con tale tratto di strada (mappale 172) (allegato 5);
- la lettera del Comune prot. n. 2045 del 11/03/1974, con la quale si trasmette ad ENEL copia della planimetria della nuova lottizzazione PEEP denominata "G. di Vittorio", nella quale è rappresentato anche il comparto contermini relativo al Piano di lottizzazione di via Mavora, sono denominate le strade del nuovo comparto di espansione residenziale e, in particolare, via Giuseppe di Vittorio che connette il comparto con via Mavora ad est e ricomprende nella viabilità il mappale 244 di proprietà dei privati (allegato 6);

RICHIAMATA IN PARTICOLARE:

- la variante generale al PRG del Comune di Nonantola, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 26/07/1994 ed approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 491 del 06/05/1997, nella quale i terreni dei privati sono classificati come segue:
 - foglio 42 mappale 172, mq 300, cat. seminativo, classificato nel PRG vigente come *zona residenziale B.1*;
 - foglio 42 mappale 244, mq 309, cat. seminativo, classificato nel PRG vigente come *zone destinate alla viabilità*;
- la variante specifica al PRG, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 15/06/2006 ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 22/02/2007, con la quale viene modificata la zonizzazione del mappale 172 da zona residenziale di completamento B1, con indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,5 mq/mq, a parcheggio

pubblico, in particolare nella relazione di variante “*si prende atto dell’esistenza di un parcheggio pubblico in Via Di Vittorio angolo Via Mavora, erroneamente classificato come zona B1*”; rimane invece invariata la zonizzazione del mappale 244, già individuato come zona per infrastrutture viarie;

RICHIAMATI:

- gli incontri e le comunicazioni dei privati, in particolare:
 - 31/10/1978: incontro fra il sig. Cagnoni Renato e il Comune, del cui svolgimento si è appreso nel corso della ricostruzione del fascicolo, nel quale il privato chiede di chiarire alcune pendenze con il Comune e mostra la disponibilità, a compensazione di tali richieste, a cedere all’Amministrazione Comunale la “*terra in corrispondenza di Via Mavora - accesso con la G. Di Vittorio*”, area non meglio identificata;
 - 12/05/1999: prima comunicazione scritta al Comune dell’attuale proprietà, sig.ri Cagnoni Lina e Cagnoni Gianfranco, prot. n. 2333 del 19/05/1999, con cui i privati espongono sommariamente una situazione irrisolta relativa ai mappali di via Di Vittorio e palesano l’intenzione di ripristinare l’area allo stato precedente con asportazione asfalto, ricostruzione recinzione e colonne, ripristino segnaletica stradale di proprietà privata;
 - 25/10/2008: comunicazione della proprietà al Comune, prot. n. 20411 del 25/10/2008, con cui i privati lamentano l’avvenuta approvazione di variante al PRG all’insaputa della proprietà, e richiedono di ripristinare la situazione precedente o altra soluzione parimenti soddisfacente;
 - 07/09/2013: comunicazione della proprietà al Comune, prot. n. 14658 del 18/09/2013, con cui il sig. Cagnoni Gianfranco sollecita il Comune a trovare una soluzione e ribadisce la volontà di intraprendere azioni, quali il ripristino dell’area e la recinzione della proprietà privata; dal 2014 ad oggi sono intercorsi altri numerosi incontri fra i privati e il Comune per la definizione della vertenza;
 - 09/03/2015: comunicazione della proprietà al Comune, prot. n. 4581 del 09/03/2015, con cui il sig. Cagnoni Gianfranco informa l’Amministrazione delle ricerche d’archivio effettuate e richiede al Comune a soluzione della vertenza, l’assegnazione di capacità edificatoria in altra area;
 - dal 2015 ad oggi sono intercorsi numerosi incontri fra il sig. Cagnoni Gianfranco e il Comune per la definizione della vertenza, ed in particolare l’incontro tenutosi in data 31/01/2019, così come risultante da verbale prot. n. 2223/2019;

CONSIDERATO CHE:

- con la variante specifica al PRG approvata dal Comune nel 2007 si modificava effettivamente la zonizzazione del mappale 172 del foglio 42, passando da zona residenziale di completamento B1, con indice di utilizzazione fondiaria U_f pari a 0,5 mq/mq, a parcheggio pubblico, senza che venisse avviata correttamente la necessaria procedura connessa al vincolo preordinato all’esproprio;
- attualmente il vincolo preordinato di cui sopra risulta decaduto e la eventuale reiterazione dello stesso comporterebbe un indennizzo a favore della proprietà dell’area, ai sensi dell’art. 13 della L.R. n. 37/2002;
- la capacità edificatoria espressa originariamente dal mappale 172 del foglio 42, prima dell’approvazione della Variante specifica approvata nell’anno 2007, era di 150 mq di superficie utile ($mq \times U_f = 300 \text{ mq} \times 0,5 = 150 \text{ mq}$);
- nell’area sopra descritta può essere correttamente riconosciuta una edificabilità legale e di fatto ai sensi degli artt. 20 e 22 della L.R. n. 37/2002, trattandosi di un’area inserita all’interno del territorio urbanizzato ed in un contesto caratterizzato da zonizzazione prevalente di

completamento a destinazione residenziale, dunque fornita delle necessarie dotazioni territoriali, quantificabile in mq 150 di Su, coerentemente con la previgente zonizzazione urbanistica;

- il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/2001 ed art 23 della L.R. n. 23/2002, in base al quale, a fronte della cessione delle aree da espropriare, sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati;

DATO ATTO CHE:

- sussistono, da un lato la volontà da parte dell'Amministrazione comunale di giungere ad una situazione conforme e coerente tra usi, destinazioni urbanistica e proprietà relativamente all'area descritta catastalmente al Fg 42 mappali 172 e 244, e dall'altro la disponibilità da parte privata ad addivenire ad un accordo bonario in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare, sia attribuita ai proprietari delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati;
- a tal fine, l'Amministrazione comunale ha individuato un'apposita area edificabile, già nella propria disponibilità, avendola acquisita gratuitamente in attuazione della relativa convenzione urbanistica di Piano Particolareggiato, costituente extra standard al servizio di una Zona di espansione residenziale e pertanto utilizzabile per accordi con privati, in conformità a quanto previsto dall'art 34 delle NTA di PRG vigente, identificata in catasto al Foglio 55 mappale 584 parte (da frazionare) della superficie fondiaria di mq 436 ca, e ricompresa all'interno del Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "C2IG1" di via Cristoforo Colombo, approvato e in corso di attuazione;
- la proprietà privata ha espresso il proprio gradimento relativamente alla individuazione dell'area sopra descritta, sulla quale riconoscere i diritti edificatori derivanti dall'attuale area di proprietà, destinata a parcheggio pubblico;
- il previsto intervento edificatorio risulta coerente con le caratteristiche architettoniche del Comparto edificatorio in corso di attuazione, non eccedente per dimensionamento rispetto ad altri edifici del contesto insediativo, caratterizzato da considerevoli dotazioni di verde e parcheggi pubblici in adiacenza, in linea con gli indirizzi della nuova normativa urbanistica che persegue la densificazione dell'aree già urbanizzate, per preservare il terreno agricolo;

RICHIAMATE:

- la L. 241/1990 e s.m.i.;
- la L.R. 20/2000, come sostituita dalla L.R. 24/2017;

ed in particolare la L.241/1990, art.11 e la L.R. 20/2000, art. 18 "Accordi con i privati" che si riporta di seguito:

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 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.

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.*

- il D.P.R. 327/2001;
- la L.R. 37/2002 e s.m.;

ed in particolare la L.R. 37/2002, art. 23 "Misure compensative in sede di accordo di cessione" che si riporta di seguito:

1. *Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della l.r. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001 Sito esterno, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati.*

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 ed art. 23 della L.R. 37/2002, 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 negli strumenti di pianificazione comunale ai sensi delle normative vigenti.

Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, al fine di risolvere bonariamente la controversia, le Parti convengono quanto segue:

ART. 1) IMPEGNI DELLA PROPRIETA'

1. I sig.ri Cagnoni Lina e Cagnoni Gianfranco si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Nonantola l'area già destinata a strada pubblica identificata al catasto al Foglio 42 mappale 244, (dimensioni area 309 mq), nonché l'area destinata a parcheggio pubblico individuata al catasto al Foglio 42 mappale 172, (dimensioni area 300 mq), entro 30 giorni dalla efficacia della Variante specifica al PRG che recepirà i contenuti del presente accordo;
2. i sig.ri Cagnoni si impegnano a versare il contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento di nuova edificazione ed a monetizzare, secondo le modalità previste dal Comune di Nonantola, la quota di parcheggio di urbanizzazione primaria (PU1) dovuta a fronte della capacità edificatoria riconosciuta (mq 150 di SU), derivando essa da zona di completamento residenziale e tenuto comunque conto che l'area di proprietà comunale identificata per l'attuazione di quanto previsto dall'art 23 della L.R. 23/2002, risulta già adeguatamente dotata del necessario standard.
3. i sig.ri Cagnoni si assumono sin d'ora ogni onere conseguente l'attuazione del presente accordo, sia di natura tecnica (frazionamento catastale delle aree, oneri per allaccio alle reti dei

servizi), fiscale, tributaria e relativamente agli onorari professionali dovuti, manlevando il Comune di Nonantola da qualsiasi rivalsa nei suoi confronti.

ART. 2) IMPEGNI DEL COMUNE

1. Il Comune di Nonantola, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 37/2002, a fronte delle cessioni bonarie delle aree identificate catastalmente al Foglio 42 mappali 172 e 244, riconosce ai Sig.ri Cagnoni Lina e Cagnoni Gianfranco una capacità edificatoria coincidente con quella originariamente espressa dal mappale 172 del Foglio 42, pari a mq 150 di SU, che potrà essere edificata mediante intervento diretto nell'area già di proprietà comunale costituente extra standard e pertanto utilizzabile per accordi con privati, in conformità a quanto previsto dall'art 34 delle NTA di PRG vigente, identificata in catasto al Foglio 55 mappale 584 (parte da frazionare) della superficie fondiaria di mq 436 ca e ricompresa nel Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "C2IG1" di via Cristoforo Colombo, approvato e in corso di attuazione; il riconoscimento della suddetta previsione sarà recepita attraverso Variante specifica al vigente PRG (con modifiche cartografiche e normative), ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 4, lettera c) della L.R. n. 47/1978, dell'art. 41, comma 2, lettera b) della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 4, comma 4, lettera a) della L.R. n. 24/2017, da perfezionarsi entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.
2. Il Comune di Nonantola si impegna a cedere l'area, identificata al precedente comma 1 a favore dei Sig.ri Cagnoni, contestualmente alla cessione, a proprio favore, delle aree identificate catastalmente al Foglio 42 mappali 172 e 244.
3. La Segnalazione certificata di Conformità Edilizia ed agibilità (SCEA) relativa alla nuova costruzione sarà subordinata al collaudo anche parziale delle opere di urbanizzazione afferenti il Piano Particolareggiato citato e funzionali all'intervento stesso.

ART. 3) VALIDITA' DELL'ACCORDO – DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

1. Le parti contraenti il presente accordo, danno atto che il medesimo in tutte le sue parti, è sottoposto alla clausola sospensiva di approvazione da parte del Comune di variante alla pianificazione urbanistica vigente, prevista all'art. 2 punto 1 che precede, intendendosi che al mancato verificarsi della predetta condizione, il presente accordo dovrà intendersi in tutto e per tutto come mai avvenuto tra le parti.
2. Col puntuale adempimento dell'accordo si considera risolta ogni pendenza fra i privati e il Comune. In particolare, con l'approvazione della Variante specifica al PRG vigente, i Sig.ri Cagnoni Lina e Cagnoni Gianfranco, nonché loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, rinunciano ad ogni ulteriore e/o diversa pretesa nei confronti del Comune di Nonantola in relazione ai terreni siti nel medesimo Comune, identificati catastalmente al Foglio 42, mappali 172 e 244.
3. Per quanto non espressamente previsto nell'accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000, come sostituita dalla L.R. 24/2017, e le disposizioni contenute nell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i.
4. 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.
5. 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 DLgs. 196/2003, potendo i *privati* esercitare i diritti ivi contemplati.

Il presente documento si compone di complessive sette pagine tutte firmate e la presente sottoscritta.

Letto, approvato e sottoscritto.

Nonantola, li

Per il Comune di Nonantola

Il Sindaco pro tempore

Dott.ssa Federica Nannetti

Il Direttore dell'Area Tecnica

Geom. Gianluigi Masetti

Per i privati:

sig.ra Cagnoni Lina

sig. Cagnoni Gianfranco

Allegati:

1. frazionamento prog. n. 8211 (1962-1963) del 30/11/1962;
2. atto di compravendita del 06/12/1962, repertorio n. 647;
3. piano di lottizzazione di via Mavora, delibera CC 98 del 12/07/1963 e planimetria comparto;
4. frazionamento prog. n. 11665 (1963-1964) del 10/01/1964;
5. frazionamento prog. n. 10087 (1969) del 22/07/1969;
6. lettera prot. n. 2045 del 11/03/1974 e planimetria della nuova lottizzazione PEEP e del piano di via Mavora.
7. Estratto di mappa catastale e di PRG relativo all'area di cessione da parte del Comune di Nonantola;



UFFICIO TECNICO ERARIALE di MODENA

II^a SEZIONE

Comune di NONANTOLA Sez. Cens. UNICA

Allegato a nota di voltura N.

dell'anno

Estratto di mappa esente da diritti che si rilascia esclusivamente a scopo di frazionamento a termine degli articoli 57 e 59 del Testo Unico delle leggi sul Nuovo Catasto Terreni (D. 8 Ottobre 1931, n. 1572)

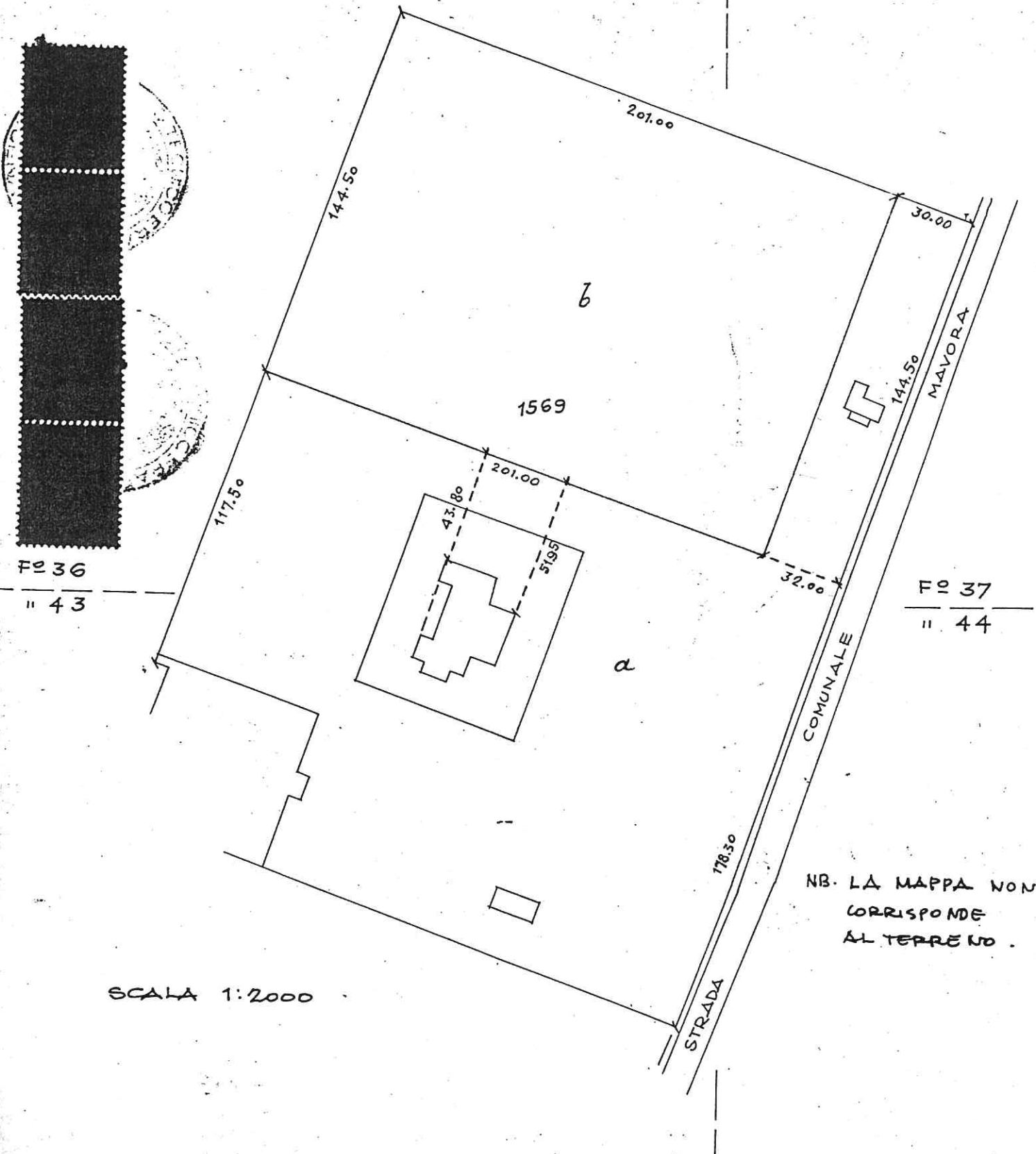
19



L'INGEGNERE CAPO ERARIALE

B. M. Sini

PROG N 82.11 (1962-63)



SCALA 1:2000

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLE DA FRAZIONARE															
		NUMERO		TARIFFA			QUALITÀ	Classe	Simboli di deduzione	SUPERFICIE			REDDITO				
		princ.	sub.	Reddito dominicale	Reddito agrario	Ha.				a.	ca.	Dominicale	Agrario				
U.	36/37	1569	-	1000	-	320	-	Semin.	1	A4C23	6	64	30	6643	00	2125	76

FOGLIO	NUMERI				SUPERFICIE			REDDITO		DITTA DA INTESTARSI	
	Provvisori		Definitivi		Ha.	a.	ca.	Dominicale	Agrario		
	princ.	sub.	princ.	sub.							
36/37	1569	a			3	73	85	3738	50	1196	32
"	"	b			2	90	45	2904	50	929	44
	1569	-			6	64	30	6643	00	2125	76



Il presente tipo è stato eseguito dal sottoscritto in base ai rilievi sul luogo.

Riconosciuta regolare la ripartizione della superficie e dei redditi

IL PERITO *Geom. Gustavo Bacchini*
Iscritto all'Albo della Provincia di MODENA

MODENA 1-12-19
IL CAPO SEZIONE *B. M. Sini*

LE PARTI O I LORO DELEGATI

Verificato in campagna e

IL TECNICO ERARIALE

V. L'INGEGNERE CAPO ERARIALE



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

REPERTORIO

COMPRAVENDITA DI TERRENO DA LOTTIZZARE

N. 047

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosessantadue questo giorno

SEI del mese di DICEMBRE, in Nonantola e nella Residenza Municipale.

6 DICEMBRE 1962

Avanti a me Rag. Filippo CAGGIANI fu Giuseppe, Segretario Capo del Comune di Nonantola, sono comparsi i signori:

MANICARDI Tonino nato a Nonantola il 10 marzo 1928 ed ivi residente, Sindaco del Comune di Nonantola, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta;

CAGNONI Renato nato a Montù Peccaria (PV) il 13 aprile 1912, residente a Nonantola in Via Mavora n. 22, di condizione agricoltore, e moglie SALA Primina nata a Bettola (PC) il 13 luglio 1925, residente a Nonantola in via Mavora n. 22, casalinga.

Io Segretario sono personalmente certo e faccio fede della identità e capacità giuridica delle costituite parti.

Di comune accordo e col mio consenso le parti suaccennate, che sanno leggere e scrivere, rinuncia=



Manicardi Tonino Sindaco
Cagnoni Renato
F. Caggiani

N. 10. Invece di pagarsi in contanti si è fatto un atto di compravendita con atto pubblico registrato al n. 19754/11 e notificato al Comune il 25.1.1963 da Abate e Abate il 25.1.1963, con data del 25.1.1963, con data del 25.1.1963, con data del 25.1.1963.

no alla assistenza dei testimoni.

P R E M E S S O

- che con deliberazione 5 maggio 1961 n.82, approvata dalla G.P.A. in seduta del 25/11/1961 con provvedimento n. 41795/2, in copia allegata a questo atto sotto la lettera A, il Consiglio comunale di Nonantola stabiliva di acquistare dai coniugi Cagnoni Renato e Sala Primina residenti a Nonantola Via Mavora n.22, ettari 3 di terreno sito in Via Mavora per essere trasformato in aree edificabili;

- che con deliberazione 19 febbraio 1962 n.24 di cui la Prefettura di Modena ha accusato ricevuta il giorno 1 Giugno 1962 col n. 9095/2, in copia autentica allegata a questo atto sotto la lettera B, lo stesso Consiglio comunale di Nonantola stabiliva le condizioni di pagamento del prezzo del terreno, che erano state concordate con i venditori;

- che con decreto 3 ottobre 1962 n. 34680/II allegato a questo sotto la lettera C) pubblicato nel foglio annunci legali di questa Provincia n. 26 del 9 ottobre 1962, il Prefetto di Modena ha autorizzato il Comune di Nonantola ad acquistare Ha 2.91.28 del terreno anzidetto a norma dell'art.2 della legge 21/6/1896 n. 218 e dell'art.2 del relativo regolamento 26/7/1896 n.361;

2292
691080
Comune di Nonantola
n. 41795/2
1961/10/19

3

- che successivamente il Comune di Nonantola ha accertato che mq. 260 del terreno da acquistare é costituito da una sponda di fosso di scolo, per cui l'Amministrazione comunale non intende acquistarla, perché non idonea allo scopo ed in conseguenza i venditori hanno sostituito con altro terreno parte di quello non idoneo.

TUTTO CIO' PREMESSO

le costituite parti, che accettano e riconoscono la premessa narrativa quale parte integrale e sostanziale del presente atto, mi hanno richiesto di stipulare il presente rogito, per il quale concordemente hanno stabilito quanto segue:

Articolo 1

I costituiti coniugi Cagnoni Renato e Sala Primina cedono e vendono definitivamente ed irrevocabilmente al Comune di Nonantola Ha 2.90.45 di terreno seminativo di loro proprietà sito in territorio del Comune di Nonantola, in contrada Mavora tutto riportato in catasto a nome dei venditori alla partita 2330, al foglio di mappa 36 alla particella 1469 frazionata B, col reddito dominicale di L.2.904,50 e reddito agrario di L. 929,44, come é meglio specificato nel tipo di frazionamento n.8211 redatto il 30 novembre 1962 dal Geom.Gustavo Bacchini ed approva-

to dall'Ufficio Tecnico Erariale di Modena il 1° dicembre 1962, che viene allegato alla domanda di voltura catastale.

Articolo 2

Il terreno descritto al precedente articolo 1 è costituito da un solo appezzamento ed è delimitato dei seguenti confini:

- a NORD con ragioni di Barani Aristide e Anselmo;
- a SUD con restante proprietà dei venditori;
- a EST con restante proprietà dei venditori;
- a OVEST con ragioni Giacobazzi Angelo.

Articolo 3

Il Comune di Nonantola ed i suoi aventi causa avranno diritto di accesso e di passaggio attraverso la strada privata che mette in comunicazione i restanti terreni di proprietà dei venditori con la via Mavora attraverso il ponte esistente sulla fossa Signora.

Articolo 4

Il prezzo del terreno anzidetto e del diritto di accesso alla via Mavora è stato concordato in lire 7.500.000 a ettaro. In conseguenza il Comune corrisponderà al venditore la complessiva somma di lire 21.783.750.= (lire VENTUNMILIONISETTECENTOTTANTATREMILASETTECENTOCINQUANTA).



Articolo 5

Il costituito Manicardi Tonino in nome e per conto del Comune di Nonantola da lui rappresentato accetta la vendita fatta in favore dello stesso Comune ed in nome e per conto di esso si impegna di versare ai venditori il complessivo prezzo di lire 21.783.750 nel modo seguente: L. 8.000.000 (lire ottomilioni) dopo che il presente atto sarà reso esecutivo dal sig. Prefetto di Modena e le restanti L. 13.783.750.= (tredicimilionisettecentottantatremilasettecentocinquanta), entro tre anni dalla data del visto di esecutività del presente contratto da parte della Prefettura di Modena, in una o più rate senza diritto ad interessi.

Articolo 6

La vendita é fatta ed accettata per libera e franca da pesi o gravezze ipotecarie di qualsiasi specie e libera da qualsiasi servitù passiva ed i venditori forniscono la più ampia ed assoluta garanzia da qualsiasi evizione e le parti esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'accendere d'ufficio qualsiasi ipoteca legale.

Articolo 7

I venditori si impegnano per se e loro aventi causa a rilasciare la quietanza finale e liberatoria,

Manicardi Tonino
Comune di Nonantola
Manicardi Tonino
Manicardi Tonino

mercé formale atto pubblico, all'atto del pagamento del saldo del prezzo di vendita. Ciò nonostante gli stessi venditori autorizzano l'Ufficio Tecnico Erariale di Modena ad effettuare la necessaria voltura catastali prima del rilascio della quietanza finale, sollevandolo sin d'ora da qualsiasi responsabilità. Similmente gli stessi venditori autorizzano il sig. Conservatore dei Registri Immobiliari di Modena a procedere alla trascrizione del presente atto prima del rilascio della quietanza finale, con esonero da iscrizioni di qualsiasi ipoteca legale per il pagamento differito, sollevandolo sin d'ora da qualsiasi responsabilità.

Articolo 8

I venditori immettono sin d'ora l'acquirente Comune di Nonantola nel pieno e legittimo possesso di diritto e di fatto del terreno alienato con il presente atto ed il Comune compratore da oggi ne sosterrà i pesi costituiti unicamente dai tributi fondiari su di esso gravanti.

Articolo 9

Il costituito sig. Manicardi Tonino, nella sua qualità indicata, si fa salva la facoltà di sospendere in tutto o in parte il pagamento del prezzo dovuto come innanzi stabilito per il caso che allo

4

atto della trascrizione di questo atto dovessero risultare sul terreno compravenduto delle trascrizioni o delle iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli.

Articolo 10

Il costituito Sindaco Manicardi Tonino dichiara che il terreno oggetto del presente rogito é destinato alla lottizzazione ed i lotti che si ricaveranno saranno venduti ad Enti o privati che si impegnino a costruire case economiche o popolari in conformità del relativo piano predisposto, per cui si chiede che il Comune compratore sia ammesso ai benefici delle agevolazioni fiscali e tributarie previste dall'art. 20 della legge 18 aprile 1962 n. 167.

Articolo 11

Fino a quando il Comune non avrà costruito strade, acquedotto e fognatura e non avrà venduto i lotti edificabili, i venditori Cagnoni e Sala potranno utilizzare il terreno a scopi agricoli. Nel caso però che il terreno sia rivenduto per gli scopi per i quali si acquista i venditori Cagnoni e Sala o chi per essi non avranno diritto a risarcimento di danni per la distruzione dei prodotti. Per le parti di terreno utilizzate a scopi agricoli per un anno intero i venditori rimborseranno al Comune tutti i tributi su di esso gravanti.

Articolo 12

Il presente contratto é immediatamente impegnativo per i venditori Cagnoni Renato e Sala Primina; per il Comune di Nonantola diverrá tale soltanto dopo che avrà riportato il visto di esecutività del sig. Prefetto di Modena.

In conseguenza di che la somma di L. 8.000.000.= (ottemilioni) dovuta quale prima rata sarà esigibile presso il Tesoriere comunale di Nonantola il giorno in cui questo contratto perverrá dalla Prefettura di Modena munito del visto di esecutività a norma dell'art. 14 della legge 9 giugno 1947 n. 530.

Articolo 13

Tutte le spese di questo atto e quelle dell'atto di quietanza finale sono a carico del Comune compratore.

Articolo 14

Per tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio presso la Segreteria del Comune di Nonantola.

Richiesto io Segretario ho ricevuto in presente atto che ho pubblicato dandone lettura alle parti le quali, da me interpellate, lo dichiarano conforme alla loro espressami volontà ed in tutto lo



approvano e rinunciano alla lettura degli allegati per averne già presa conoscenza.

Indi l'atto stesso scritto a macchina a norma della legge 14 aprile 1957 n. 251 da persona di mia fiducia, su tre fogli bollati dei quali occupa le prime otto facciate per intero e fin qui sei righe della nona facciata, viene sottoscritto qui in calce ed a margine di ciascun foglio, compresi gli allegati, dalle costituite parti e da me Segretario rogante.

*Giuseppe Corino Sindaco
 Casimiro Lenzi
 U. Sala Priore
 P. C. Pappalardo Segretario rogante*



PREFETTURA DI MODENA

N. 44462 Div. II

VISTO: si rende esecutivo
 MODENA, li 12-12-62

IL PREFETTO



COMUNE DI NONANTOLA

15 DIC 1962

Prot. N.° 7288

Cal. / Classe Q Fasc. 4

24

la legge 18/4/1962 n. 167.

Nonantola 19 Dicembre 1962

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Rag. Filippo Caggiani)



Handwritten signature of Filippo Caggiani

CANTONIERA DEI REGISTRI IMMOBILIARI - MODENA

Sporgita la domanda il 19 DIC. 1962

in conformità della nota esistente in Ufficio

Mod. 69 N. 13528 reg. par. N. 10436

Esatto L. 740- *Handwritten signature*



CAPO PISCIANTE
Handwritten signature
Salvatore L. Di...





Provincia di Modena

Comune di Nonantola

Prot. Gen. N. 5301

Numero progressivo 98

Pagina del Registro

OGGETTO

COSTRUZIONE DI ZONE VERDI NEL TERRENO COMUNALE DA LOTTIZZARE PER USO DI ARBE EDIFICABILI.

Annotazioni d'Archivio

Spedita alla Prefettura

il 20 LUG. 1963

Ritornata il

L'ARCHIVISTA

Deliberazione del Consiglio Comunale - ESTRATTO

Adunanza stra ordinaria

SEDUTA PUBBLICA SEGRETA

Seduta di I^a convocazione

In data 12 Luglio 1963

ore 21

Per deliberazione della Giunta Municipale ai sensi dell' art. 139 della legge Com. e Prov. T.U. 4 Febbraio 1915, n. 148, si è convocato il Consiglio Comunale nella solita sala del Municipio, oggi 12 Luglio 1963 alle ore 21 in adunanza stra ordinaria di I^a convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini di cui all' art. 125 della legge succitata.

Fatto l'appello nominale risultano:

- 1. MANICARDI TONINO
2. FRANZIA FRANCO
3. SERAFINI SERGIO
4. SILVESTRI ALFREDO
5. GHIDONI MANFREDO
6. VACCARI DANTE
7. PICCININI TOSCA
8. BONFIGLIUOLI MARIA
9. GUERZONI DINO
10. GUIZZARDI REMO
11. ZOBOLI DINO
12. PICCININI AGIDE
13. CAVAZZA BRUNO
14. ZINI CARLO
15. VACCARI BRUNO
16. PICCININI ORESTE
17. MONARI CARLO
18. ANSALONI DUILIO
19. SERAFINI GINA
20. ZOBOLI SECONDO
21. VACCARI GIOVANNI
22. LUPPI ANNA MARIA
23. BALDINI GIORGIO
24. DAVOLI ALFIO
25. GUERRA GIUSEPPE
26. FANTON IVANO
27. SERAFINI GIORGIO
28. LEONARDI ERMANN0
29. MESSORI PARIDE
30. FIORINI ALDO

Table with 2 columns: Presenti, Assenti. Rows correspond to the list of names, with 'si' or 'si' in the Presenti column and 'si' in the Assenti column.

Totale N.

18

12

Assiste il Segretario Sig. Reg. Filippo Caggiani

Il Sig. Manicardi Tonino, Sindaco

assume la presidenza della presente adunanza e, riconosciutane la legalità dichiara aperta la seduta, designando a scrutatori i tre Consiglieri signori: Fanton Ivano, Vaccari Bruno, Fiorini Aldo

L'ordine del giorno, diramato ai signori Consiglieri a senso degli art. 125 e 127 della legge suddetta, porta la trattazione dell'oggetto qui in margine indicato, e nella sala sono depositate, da 24 ore, le proposte relative, coi documenti necessari

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUMERO ED OGGETTO

T E S T O

N. 98

COSTRUZIONE DI ZONA VERDE NEL TERRITORIO COMUNALE DA
LOTTIZZARE PER USO DI AREE EDIFICABILI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto il piano particolareggiato di lottizzazione di terreni comunali di Via Mavora e Via M.Redù approvato con propria deliberazione n.25 del 26/2/1965 approvata dalla G.P.A. in seduta del 6/7/1963 con provvedimento n.78082;
- Poiché il piano prevede la costituzione di zone di verde pubblico che occorrerà costituire contemporaneamente alla costruzione degli altri servizi pubblici;
- Visto il preventivo di spesa allo scopo fatto approntare dall'Ufficio Tecnico del Comune che prevede la costituzione delle zone verdi pubbliche stabilite nel piano particolareggiato di lottizzazione, con una spesa complessiva di L.4.200.000.
- Considerato che per la natura stessa dell'impianto è consigliabile eseguire in economia sia allo scopo di economizzare nelle spese, anche con la messa a dimora di piante fornite gratuitamente dall'Ispettorato Forestale in occasione dell'annuale festa degli alberi, e sia allo scopo di effettuare l'impianto degli alberi in diversi anni e non meno che sorgessero i fabbricati;
- Visto il regolamento comunale per l'esecuzione di lavori in economia;
- Su proposta del sindaco relatore e ad unanimità di voti palesi;

D E L I B E R A

- 1°) di approvare la perizia 1 luglio 1963 redatta dal tecnico comunale per la creazione di zone di verde pubblico nei terreni comunali di Via Mavora e Via Maestra di Redù in corso di urbanizzazione come dal relativo piano ciotato in premessa, che prevede la complessiva spesa di L.4.200.000.=-
- 2°) di eseguire in economia la costituzione delle zone di verde pubblico previste in perizia, secondo le norme stabilite nel relativo regolamento comunale, nonché la spesa non superi le L.4.200.000.=- da liquidarsi in separata sede ogni qualvolta l'importo avrà raggiunto la somma di L.500.000.=-
- 3°) di far fronte alla spesa con parte di quanto si riceverà dalla vendita dei lotti edificabili i cui prezzi di cessione comprendono anche le spese correnti per la costituzione di zone di verde pubblico.

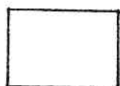
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTE IN VIA MAESTRA DI REDU' E IN VIA MAVORA

PLANIMETRIA 1:1000

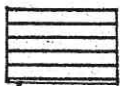
ZONA VERDE

IN VIA MAESTRA DI REDU' E IN VIA MAVORA

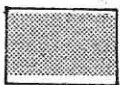
LEGENDA



LOTTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
PER CASE ISOLATE, A SCHIERA O ABBINATE



LOTTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
PER CASE IN LINEA



LOTTE A DESTINAZIONE MISTA



VERDE PUBBLICO

PROGETTISTI: DOTT. ARCH. TIZIANO LUGLI

DOTT. ARCH. ADA DEFEZ

dott. arch. Ada Defez

Il Tecnico Comunale



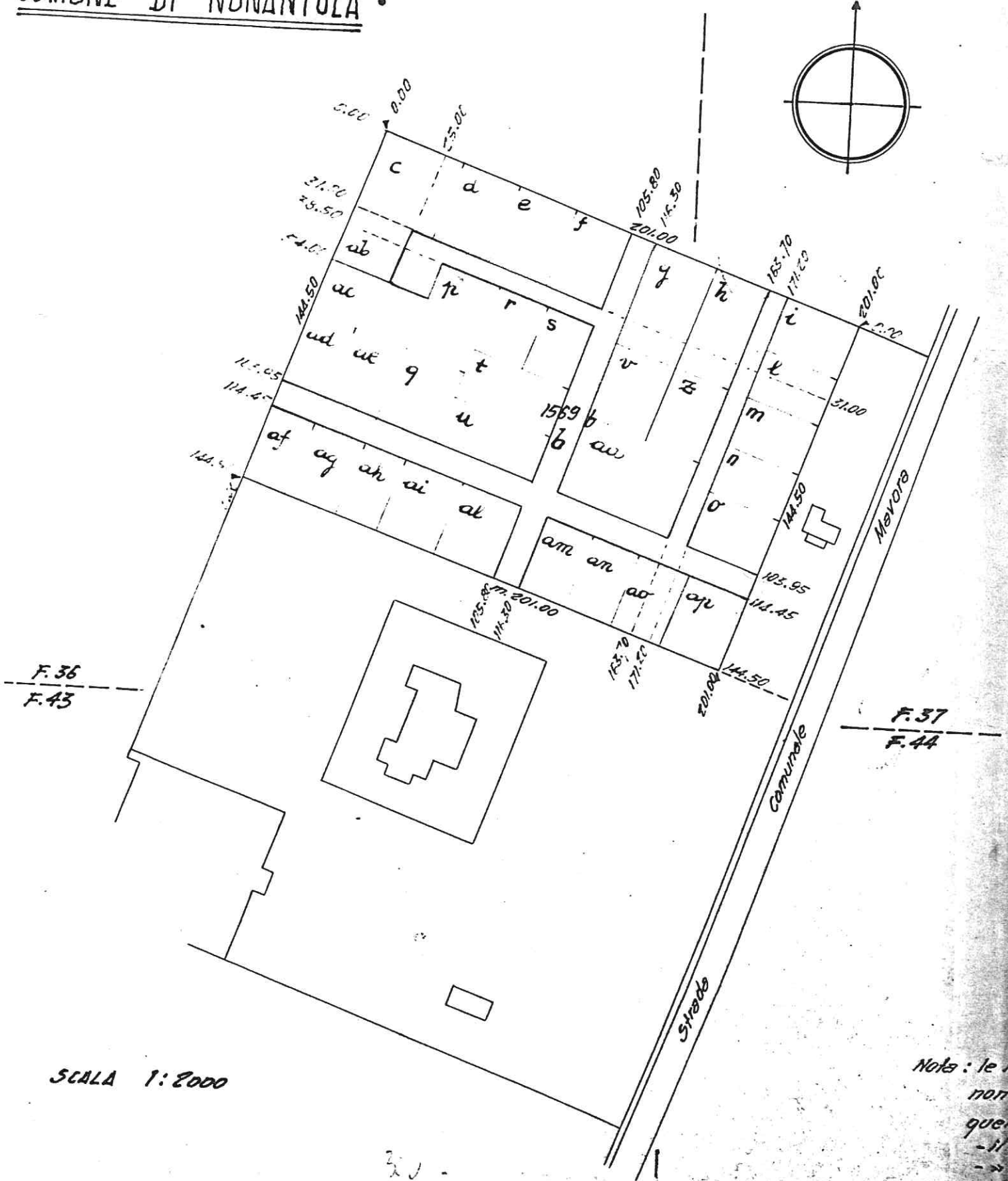
Adriano...



Il presente frazionamento segue al fraz.to
del Geom. G. Bacchini approvato dall' U.T.E.
in data 1.12.62 prog. N. 82.11 (1962-63)

N.º 11665 (1963-64)

COMUNE DI NONANTOLA



SCALA 1:2000

Nota: le
non
que
-il
->

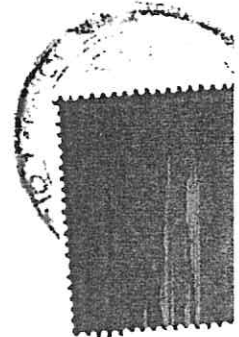
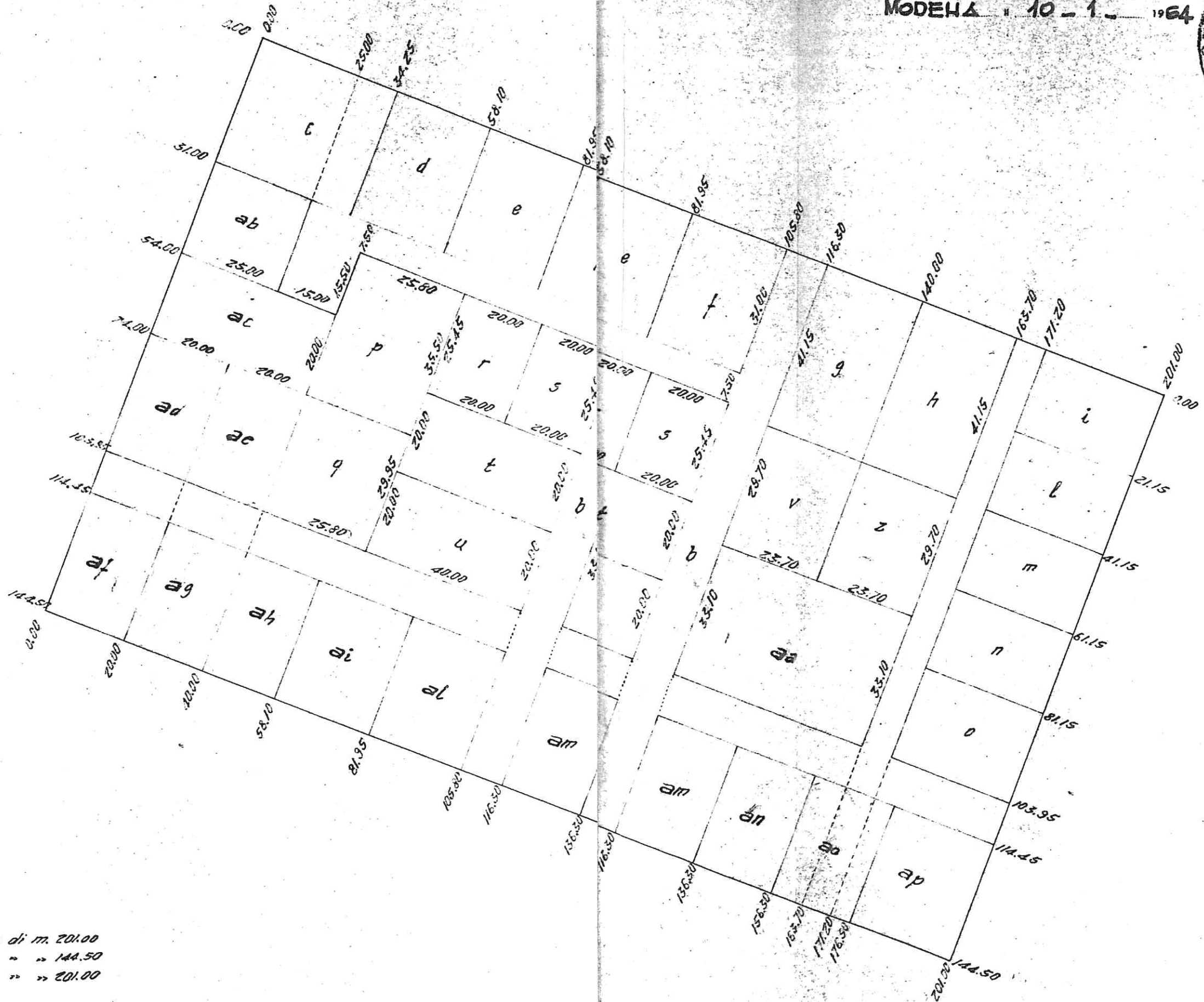


Estreito di mappa esente da diritti che si rilascia esclusivamente a scopo di frazionamento e terri delle leggi sul Nuovo Catasto Terreni (D. 8 Ottobre 1931, n. 1572)

MODENA n. 10 - 1 - 1964



L'INGEGNERE CAPO



misure catastali
 corrispondono a
 le effettive sul terreno:
 lato nord è m. 202.15 in luogo di m. 201.00
 " ovest " " 144.75 " " " 144.50
 " sud " " 202.18 " " " 201.00

Dall'agio 1:1000

(continua)

		2	13	22
1569	ac			8 00
	ad			5 99
	ae			5 99
	af			6 01
	ag			6 01
	ah			5 14
	ai			7 17
	aj			7 17
	ak			6 01
	al			6 01
	am			6 01
	an			6 01
	ao			6 01
	ap			7 42
				2 90 45

35/57	1569	b	1000	-	300	-	Seminativo	1	A4	C23	2	90	45	2904.50	929.44
-------	------	---	------	---	-----	---	------------	---	----	-----	---	----	----	---------	--------

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

NUMERI				SUPERFICIE			REDDITO		DITTA DA INTESTARSI
Provvisori		Definitivi		Ha.	a.	ca.	Dominicale	Agrario	
princ.	sub.	princ.	sub.						
57	1569	b		57	37		513 70	164 38	
		c		10	82		106 20	33 98	
		d		7	39		73 90	23 65	
		e		7	39		73 90	23 65	
		f		7	39		73 90	23 65	
		g		9	75		97 50	31 20	
		h		9	75		97 50	31 20	
		i		6	30		63 00	20 16	
		l		5	96		59 60	19 07	
		m		5	96		59 60	19 07	
		n		5	96		59 60	19 07	
		o		6	79		67 90	21 73	
		p		9	16		91 60	29 31	
		q		7	73		77 30	24 74	
		r		5	09		50 90	16 29	
		s		5	09		50 90	16 29	
		t		8	00		80 00	25 60	
		u		8	00		80 00	25 60	
		v		7	04		70 40	22 53	
		z		7	04		70 40	22 53	
		aa		15	69		156 90	50 21	
		ab		5	75		57 50	18 40	
		riparti		2	13	22	2132 20	682 31	

Il presente tipo è stato eseguito dal sottoscritto in base ai rilievi sul luogo.
 Nonantola 15 Gennaio 1962
 ERITO Geom. F. Serafini
 all'Albo delle Provincie di MODENA
 LE PARTI O I LORO DELEGATI

Riconosciute regolare la ripartizione della superficie e dei redditi.
 MODENA li 24 - 1 - 1962
 IL CAPO SEZIONE
 Verificato in campagna e
 IL TECNICO ERARIALE
 V. L'INGEGNERE CAPO ERARIALE

NONANTOLA

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MODENA

136 1969

Comune di Nonantola Foglio 37 Scala 1:2000 Allegato a nota di voltura N. dell'anno
 Estratto di mappa che si rilascia esclusivamente a scopo di frazionamento a termini dell'articolo 57 del testo unico delle
 leggi sul Nuovo Catasto Terreni, modificato dall'art. 1 della legge 17 Agosto 1941, n. 1043; soggetto ai soli diritti di dise-
 gno (tributi speciali) ai sensi del D.L. 11 Maggio 1947, n. 378 e successive modificazioni.

MODENA II 20 MAG. 1969

L'INGEGNERE CAPO

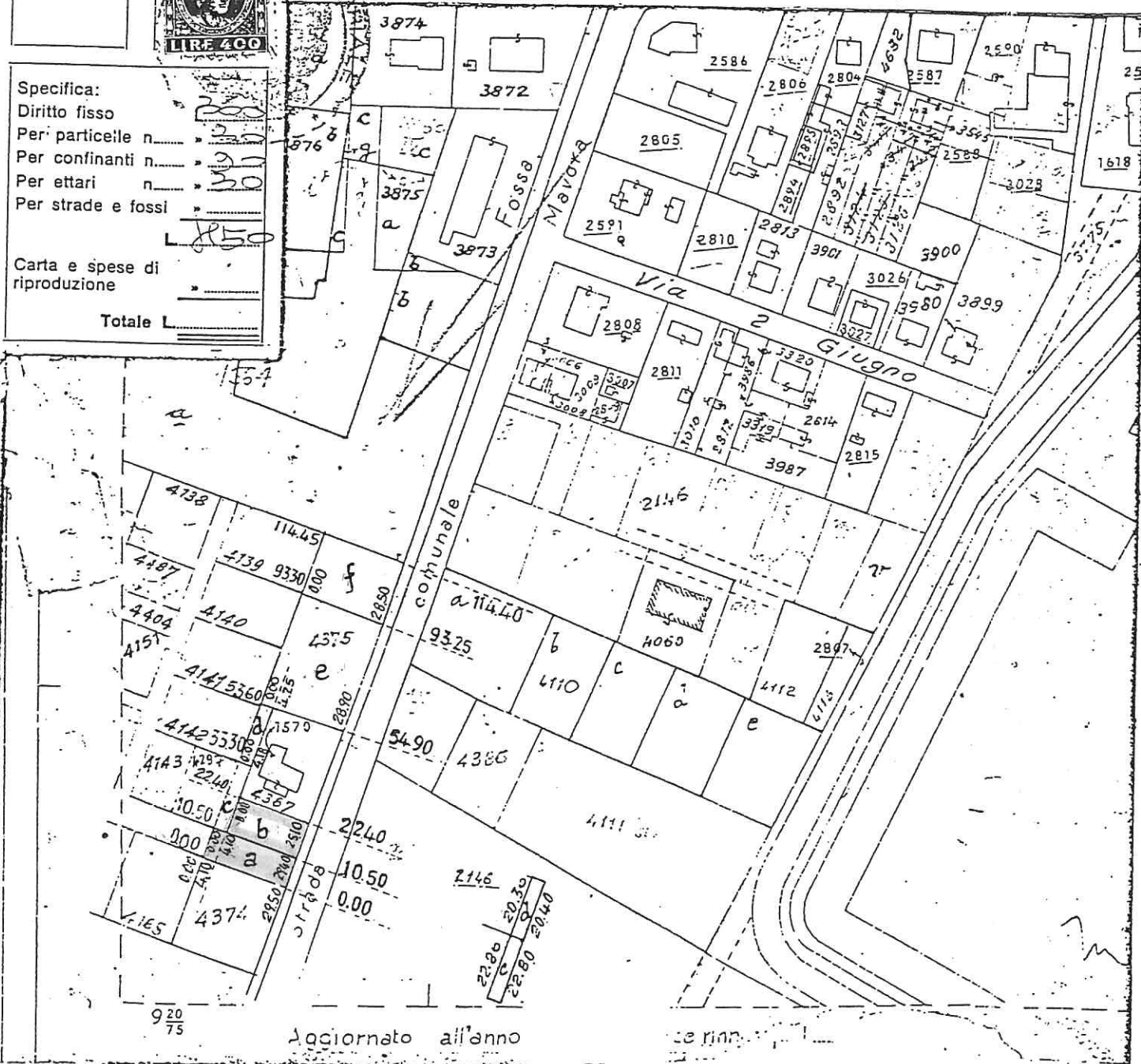


Mod. 8 N. 10087 del 1969
 Mod. 12 N. del

Specifica:
 Diritto fisso
 Per particelle n.
 Per confinanti n.
 Per ettari n.
 Per strade e fossi

Carta e spese di riproduzione

Totale L



Aggiornato all'anno

Verificato in campagna e

Il Tecnico Erariale

PARTICELLE DA FRAZIONARE

Foglio	Numero		Tariffa		Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Superficie		Reddito	
	Princ.	Sub.	Reddito dominic.	Reddito agrario				Ha	ca	dominic.	agrario
37	4375	a	4375		seminativo	A4		2511	251	8035	05

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

Foglio	Numeri		Superficie		Reddito		DITTA DA INTESTARSI	
	Princ.	Sub.	Ha	ca	dominic.	agrario		
	Princ.	Sub.						
37	4375	a	4375		309	3090	989	
"	"	b	4376		300	3000	960	
"	"	c	4377		95	950	304	
"	"	d	4378		86	860	275	
"	"	e	4379		1120	11200	3584	
"	"	f	4380		601	6010	1923	
37	4375				2511	25110	8035	



Il presente tipo è stato eseguito dal sottoscritto in base ai rilievi in luogo.

Riconosciute regolare la ripartizione delle superfici e dei redditi.

Nonantola il 22 maggio 1969

Modena li 28/7 - 1969

Il Perito *[Signature]*
 Iscritto all'albo della Provincia di Modena

IL CAPO SEZIONE

LE PARTI O I LORO DELEGATI



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

N. 2045 di prot.

Addi 11/3/1974

Risposta al foglio N.

Div. Sez.

in data

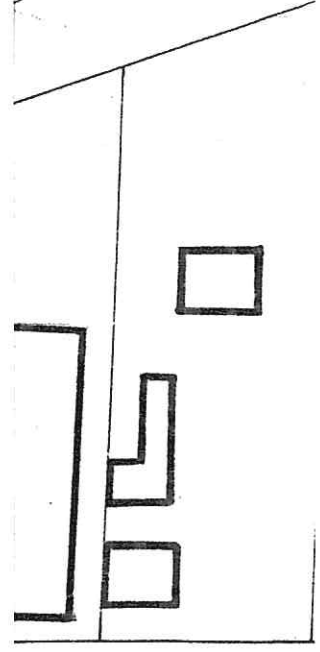
ALLEGATI N.

OGGETTO:

Al E. N. E. L.

Via C. Menotti, 6

41100 MODENA



In allegato Vi trasmettiamo la planimetria relativa alla nuova lottizzazione P.E.E.P., denominata "G. di VITTORIO" la cui approvazione da parte dei Competenti Organi ci è pervenuta proprio in questi giorni.

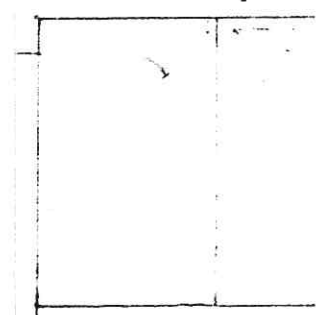
Il piano volumetrico prevede una superficie edificabile di 31.600 mq. dando pertanto origine ad un eventuale insediamento di circa 40 fabbricati pari ad un volume di 63.200 mc. circa.

Vi preghiamo farci pervenire al più presto, le risultanze del Vs. preventivo in merito.

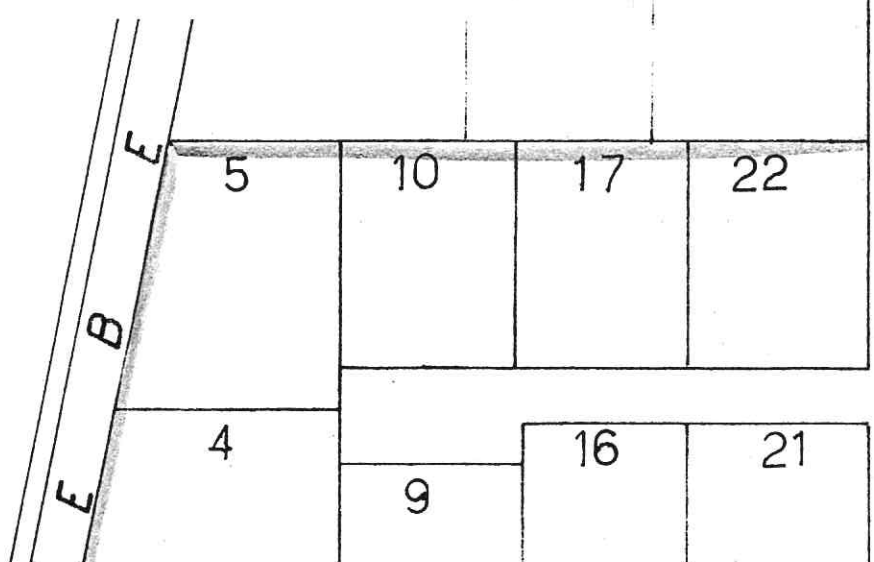
Distinti saluti.



f.to Menotti Alves



G. DI



ITTORIO

29 36 37 38 42

28 35 41

27 34 40

VIA DELLA MONDINI

VIA LONGARONE

VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

VIA LONGARONE

VIA S. MICHELE

VIA AVORIO

VIA FOSSE

VIA LI

VIA





N=4948600

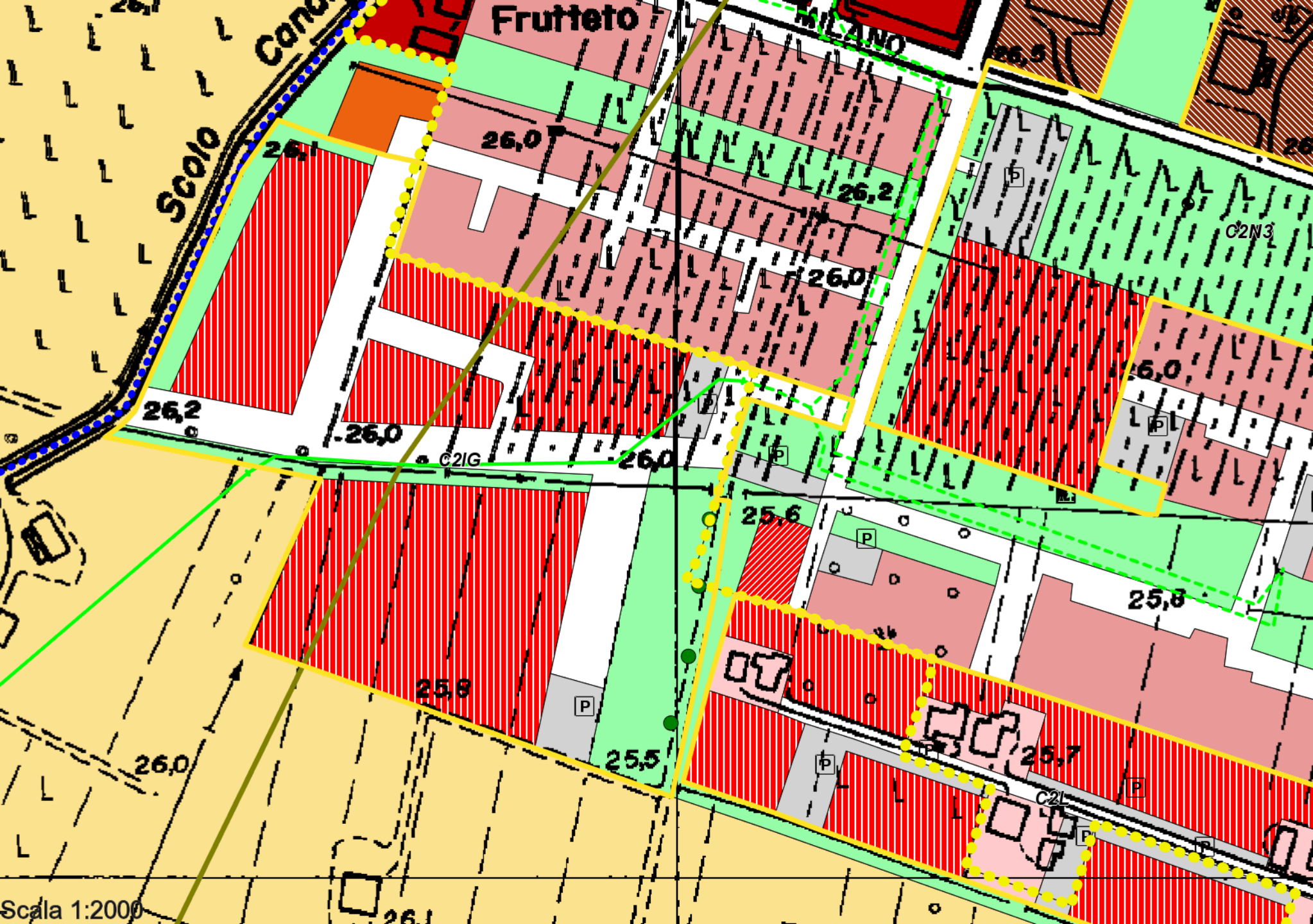
E=1660800

1 Particella: 584

Comune: NONANTOLA
Foglio: 55

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Mar-2019 17:8:37
Prot. n. T286705/2019



Scalo Canale

Frutteto

MILANO

25,1

26,0

26,2

26,2

26,0

26,0

26,0

26,0

C2IG

C2N3

25,6

25,8

25,8

25,5

25,7

26,0

C2L

Scala 1:2000

26,1

ALLEGATO C



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Via Marconi n. 11 - 41015 NONANTOLA (MO)
Tel. 059/896511 Fax 059/896590 - C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360

Allegato "C" alla deliberazione della Giunta Comunale n. ___/2019

SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI

ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell' art. 18 della L. R. 20/2000, così come sostituito dalla L.R. 24/2017

TRA

il **Comune di Nonantola** (C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360), con sede in Via Marconi n. 11 – 41015 Nonantola (MO), di seguito denominato per brevità "*Comune*", in persona del Sindaco pro tempore Dott.ssa Federica NANNETTI e del Direttore d'Area Tecnica, Geom. Gianluigi MASETTI, entrambi domiciliati per la carica presso la sede Comunale in Nonantola (MO), via Marconi 11, i quali intervengono nel presente atto, ognuno per le proprie competenze per conto del Comune di Nonantola, C.F. 00237070362, dando atto che il Geom. Gianluigi MASETTI è autorizzato alla firma del presente atto con decreto sindacale prot. n. 23699 del 05/11/2018, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

I signori

- **Reggiani Domenico** nato a Nonantola il 29/09/1957, C.F. RGGDNC57P29F930A, residente a Nonantola, via Valentina 63/1, e,
- **Capelli Franca** nata a Modena il 13/07/1960, C.F. CPLFNC60L53F257K, residente a Nonantola, via Valentina 63/1;

di seguito denominati per brevità "*privati*";

PREMESSO CHE:

1. La caserma dei Carabinieri di Nonantola ha sede in un immobile di proprietà dei privati sopra citati, sito nel Capoluogo, all'angolo tra via Salvo D'Acquisto e via Curiel, distinto catastalmente al foglio 44 mappale 123, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, con gli uffici della stazione al piano terra e gli alloggi del personale ai piani superiori.
2. L'immobile insiste su un'area di 660 mq di superficie fondiaria, classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come *zona residenziale di completamento sottozona B1*, con destinazione d'uso a *Caserma Carabinieri* (NTA art.22).
3. L'immobile, ubicato a ridosso del centro storico, su una strada adiacente alla viabilità principale, che connette il centro alle altre parti del territorio urbanizzato e alle frazioni, è sede da diversi anni della Caserma dell'Arma dei Carabinieri di Nonantola, il cui contratto di locazione è scaduto il 14/10/2009.
4. Già dalla fine del 2008, in previsione della scadenza contrattuale sopra citata, i proprietari avevano manifestato l'esigenza di rivedere il canone di locazione, ovvero di riottenere la disponibilità dei locali locati.
5. L'Amministrazione comunale si era attivata per trovare con i privati delle soluzioni compensative che consentissero, nell'interesse pubblico, la permanenza della stazione dei Carabinieri nell'immobile di proprietà Reggiani-Capelli, stante la dichiarata indisponibilità del Ministero dell'Interno, Dipartimento di Pubblica Sicurezza, a corrispondere ulteriori fondi per la locazione.

6. Nel 2013, con la legge di stabilità, sono state introdotte diverse disposizioni normative circa il contenimento della spesa pubblica, poi confermate dalla L. 89/2014 di conversione del D.L. 66/2014 "spending review", che ha previsto, dal 01/07/2014, la riduzione automatica del 15% dei canoni di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso delle pubbliche amministrazioni.

7. A fronte di quanto sopra, anche per la locazione dell'immobile attuale sede della Caserma di Nonantola, l'Arma dei Carabinieri ha avuto a disposizione un importo decurtato del 15%.

8. I privati locatori, in ragione di quanto suddetto, resosi impossibile procedere all'aggiornamento del canone di locazione, considerato non più adeguato, e gravati dalla decurtazione dello stesso della suddetta percentuale, hanno ritenuto non più conveniente la locazione e hanno provveduto ad avviare procedura di sfratto, attualmente pendente avanti il Tribunale di Modena e iscritta al n. 7858/14 R.G.

9. L'Amministrazione Comunale, unitamente al Comando Provinciale dei Carabinieri di Modena, con la supervisione ed in accordo con la Prefettura, ha esaminato diverse possibili alternative per una eventuale nuova ubicazione della Caserma, ma tutte vanificate dalle esigenze dell'Arma dei Carabinieri, che ha chiesto, in caso di trasloco, in considerazione delle dislocazioni dei presidi territoriali dei Comuni limitrofi, di poter disporre di una Caserma per una media stazione, che richiederebbe almeno 800 mq di superficie per uffici, servizi ed alloggi, senza tuttavia poter aumentare le risorse a disposizione per la nuova locazione.

10. Tali condizioni hanno reso impossibile qualsiasi alternativa per l'ubicazione del presidio, pertanto, l'Amministrazione Comunale, con il benestare della Prefettura per conto del competente Ministero, ha ritenuto indispensabile raggiungere un accordo con gli attuali locatori per la temporanea occupazione dell'attuale immobile di cui al punto 1, assicurando la permanenza della stazione dell'Arma sul territorio comunale, considerata l'importanza che tale presenza rappresenta per la comunità e la pubblica sicurezza, tenuto conto anche dei recenti episodi di micro criminalità e di presunta criminalità organizzata che hanno interessato la realtà comunale.

11. I privati, a seguito dell'interessamento del Comune e della Prefettura, hanno manifestato la loro disponibilità alla sospensione della causa di sfratto in corso, accettando l'occupazione di fatto da parte dell'Arma dei Carabinieri sino alla data del 31/12/2023, a fronte della corresponsione di una indennità di occupazione pari a quella attualmente corrisposta, fermo restando che al 31/12/2023 l'Arma dei Carabinieri dovrà restituire in piena disponibilità dei locatori l'immobile occupato, libero da persone e vacuo di cose. I privati assumono l'impegno a sostenere le spese di manutenzione dell'immobile segnatamente con interventi alla copertura, con il recupero dell'intonaco esterno e con la tinteggiatura delle pareti esterne. A fronte di quanto sopra, i locatori hanno richiesto che, al venir meno della destinazione d'uso a Caserma, dal 01/01/2024, il Comune consenta ai proprietari di poter ampliare l'immobile, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria del lotto B di 0.5 mq/mq di superficie fondiaria e in deroga all'obbligo di reperimento dei parcheggi di pertinenza anche in forza di una complementarietà d'uso tra residenza-ufficio. L'ampliamento richiesto, pari a 300 mq di superficie totale, consentirà così la realizzazione di 100 mq di superficie accessoria al piano terra/seminterrato ad uso autorimesse e 200 mq di superficie utile ai piani superiori, ad uso abitativo e consentirà l'eventuale cambio di destinazione d'uso del piano terra da residenza a uffici, con l'aumento del numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale da 4 a 6, più il locale a destinazione uffici.

12. Il Comune, valutato il differimento dei privati ad ottenere l'immediata restituzione in piena disponibilità dell'immobile per i prossimi anni, fino al 31/12/2023, ritiene di concorrere alla spesa complessivamente sostenuta dai privati, pari a circa € 83.224,00, comprensiva del minor introito del canone e delle spese di manutenzione dell'immobile, con l'accettazione della proposta compensativa di ampliamento dell'edificio, considerata congrua, come precisato al precedente comma 11, da attuarsi a partire dal 2024, a spese dei proprietari.

13. Il previsto intervento edificatorio in ampliamento risulta coerente con le caratteristiche architettoniche dell'immobile, non eccedente per dimensionamento rispetto ad altri edifici del contesto insediativo, caratterizzato da considerevoli dotazioni di verde e parcheggi pubblici in adiacenza, in linea con gli indirizzi della nuova normativa urbanistica che persegue la densificazione dell'aree già urbanizzate, per preservare il terreno agricolo. Tale previsione non

esclude la possibilità di delocalizzazione della superficie in ampliamento in altro sito da individuare in sede di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

14. 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 negli strumenti di pianificazione comunale ai sensi delle normative vigenti.

RICHIAMATA pertanto la L.241/1990, art.11 e la L.R. 20/2000 e, in particolare, l'art. 18 "Accordi con i privati" che si riporta di seguito:

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 attingere 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. I privati si impegnano con la sottoscrizione della presente a ricercare un accordo con il Ministero dell'Interno per tramite dell'ufficio accasermamento della Prefettura di Modena, per consentire la prosecuzione dell'occupazione, da parte dell'Arma dei Carabinieri, dell'immobile identificato catastalmente al foglio 44 mappale 123 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, a fronte della corresponsione di una indennità di occupazione annua di € 19.748,00, importo corrispondente al canone del precedente contratto di locazione scaduto il 14/10/2009 e già decurtato del 15%, come previsto ai sensi di legge (L. 89/2014 di conversione del D.L. 66/2014 "spending review") fino al 31/12/2023 e conseguentemente procedere alla sospensione della procedura di sfratto.

2. I privati si impegnano a sostenere i costi per la manutenzione dell'immobile, segnatamente per la manutenzione della facciata con il rifacimento dei frontalini dei balconi e dell'intonaco, la tinteggiatura delle pareti esterne e la verniciatura delle inferiate delle finestre, per la manutenzione del tetto e dei canali di gronda e pluviali. L'intervento edilizio dovrà essere eseguito al fine di consentire il corretto uso dell'immobile nel più breve tempo possibile, esso dovrà comunque

essere completato entro dodici mesi dalla data di stipula dell'accordo/contratto con il Ministero dell'Interno. Alla conclusione dei lavori dovrà essere prodotta la documentazione comprovante le opere eseguite.

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 e sottoscritto con il *Comune*, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti aventi ad oggetto l'immobile di cui al foglio 44 mappale 123 (sub. 1,2,3,4,5).

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE

1. Il Comune si impegna, al termine del periodo di occupazione da parte dell'Arma dei Carabinieri, come concordato, vale a dire dal 01/01/2024, ad autorizzare ai locatori o loro aventi causa, l'ampliamento dell'immobile oggetto del presente accordo, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria del lotto di 0.5 mq/mq di SF e in deroga all'obbligo di reperimento dei parcheggi di pertinenza, con un ampliamento pari a 300 mq di superficie totale, che dovrà consentire la realizzazione di 100 mq di superficie accessoria al piano terra ad uso autorimesse e 200 mq di superficie utile ai piani superiori aggiuntiva alla superficie esistente, ad uso abitativo e l'eventuale cambio di destinazione d'uso del piano terra da residenza a uffici, con l'aumento del numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale da 4 a 6, più il locale a destinazione uffici. Tale intervento edilizio potrà avvenire previa presentazione dei titoli abilitativi richiesti dalla normativa vigente al momento dell'intervento e conseguente pagamento del contributo di costruzione e monetizzazione dei parcheggi pubblici richiesti dalle trasformazioni edilizie suddette. Fatta salva, in alternativa, la possibilità di delocalizzare la superficie in ampliamento in altro sito da individuare in sede di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) o varianti successive allo stesso.

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo, come precisato al comma precedente, mediante l'adozione di variante alla pianificazione urbanistica, con gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia. In particolare, si precisa che dovrà essere modificata la cartografia di piano con l'attribuzione all'area d'intervento di specifica scheda numerata e l'eliminazione della destinazione per la funzione in essere. Dovranno inoltre essere modificate le NTA del PRG, come di seguito indicato, con l'integrazione del testo vigente con la parte evidenziata in grassetto da inserire all'art. 22, come segue:

art. 22) zone omogenee di tipo "B", punto 1), SOTTOZONA B.1, ALTRE PRESCRIZIONI:

Nell'area ubicata nel Capoluogo, angolo via Salvo D'Acquisto, via Curiel, ed individuata catastalmente al foglio 44 mappale 123, avente una superficie fondiaria di 660 mq, è consentito un ampliamento aggiuntivo rispetto la potenzialità edificatoria già riconosciuta di 300 mq totali a destinazione residenziale, nello specifico 100 mq di superficie accessoria ad uso autorimesse al piano terra e 200mq di superficie utile ad uso abitativo ai piani superiori. L'obbligo di reperimento dei parcheggi di pertinenza per le destinazioni ammissibili nel lotto, è da considerarsi assolto, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e ex art. 11 L.R. 241/1990, approvato dalla Giunta Comunale con atto n. __ del __/05/2018.

3. In caso di delocalizzazione della superficie in ampliamento in altro sito da individuare in sede di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), così come previsto al precedente punto 1, le quantità in termini sia di superfici che di valore commerciale, oggetto del presente accordo, potranno subire variazioni, al fine di garantire al privato il medesimo valore commerciale, in funzione della localizzazione e del livello di urbanizzazione esistente e/o richiesto.

4. 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 esclusivamente da scelte di interesse pubblico.

ART. 4 – DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

1. Le parti contraenti il presente accordo, danno atto che il medesimo in tutte le sue parti, è sottoposto alla clausola sospensiva di approvazione da parte del Comune di variante alla pianificazione urbanistica vigente, prevista all'art. 3 punti 1 e 2 che precedono, intendendosi che al mancato verificarsi della predetta condizione, il presente accordo dovrà intendersi in tutto e per tutto come mai avvenuto tra le parti.

2. Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che la eventuale mancata restituzione in piena disponibilità dei locali occupati dalla Caserma dei Carabinieri e per essa il Ministero competente nei termini previsti, consentirà ai locatori Sig. Reggiani e Sig.ra Capelli e loro aventi causa, di attivare le procedure giudiziali e di ottenere il risarcimento del danno.

3. Le parti contraenti si danno reciproco atto che il presente accordo, in ogni sua parte, manterrà la propria validità con reciproche obbligazioni anche nell'ipotesi in cui si verificasse la restituzione anticipata rispetto al termine previsto dell'immobile occupato dall'Arma dei Carabinieri ed adibito a Caserma. In tale caso gli impegni di cui all'Art. 3 sono anticipati alla data di liberazione dei locali.

4. 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.

5. Le parti danno atto che il presente accordo è condizionato alla conclusione tra i soggetti privati e l'Arma dei Carabinieri e per essa il Ministero competente, di un contratto o accordo, finalizzato al permanere delle caserma dei Carabinieri, nell'immobile di cui al punto 1 delle premesse, attualmente oggetto del procedimento di sfratto pendente avanti il Tribunale di Modena e iscritto al n. 7858/14 R.G.; qualora non venga sottoscritto tra le parti l'apposito contratto di locazione o accordo prima della definitiva approvazione della Variante specifica al PRG da parte del competente Consiglio comunale, il Comune di Nonantola, in sede di controdeduzione alla Variante stessa adottata, sarà legittimato a stralciare la previsione adottata.

6. 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.

7. 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 DLgs. 196/2003, potendo i *privati* esercitare i diritti ivi contemplati.

Il presente documento si compone di complessive cinque pagine tutte firmate e la presente sottoscritta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Nonantola, lì

Per il Comune di Nonantola

Il Sindaco pro tempore

Dott.ssa Federica Nannetti

Il Direttore dell'Area Tecnica

Geom. Gianluigi Masetti

Per i privati:

Sig. Reggiani Domenico

Sig.ra Capelli Franca