

Dominij Estensi Provincia di Modena Sezione A. Nr. Colo.



Comune di Novi di Modena

**Sindaco
Luisa Turci**

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - 2° Stralcio
ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012 e artt. 7 e 8 dell'Ord. Comm. 60/2013

**a cura di:
Arch. Carla Ferrari**

**Servizio Programmazione e Gestione Territorio
Arch. Mara Pivetti - Responsabile**

**collaboratori:
Ivan Passuti
Giulia Gadda**

RACCOLTA DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18 LR 20/2000

ACCORDO

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regione Emilia Romagna n. 20 del 24/03/2000 e s.m.

MODIFICA AL PIR DI NOVI

relativamente a un EDIFICIO IN PIAZZA I° MAGGIO a NOVI
e PERMUTA DI SUPERFICI PUBBLICHE/PRIVATE
TRAMITE IL "2° STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE"
DEL COMUNE DI NOVI DI MODENA

con riferimento

agli artt. 12 e 13 della legge della Regione Emilia Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012,
all'art. 7 Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013,

Tra:

- il Comune di Novi di Modena, con sede in viale Vittorio Veneto, 16, a Novi di Modena, CF e p.IVA 00224020362, in persona del Responsabile del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio, a ciò autorizzata con delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, che ha approvato il presente accordo, d'ora innanzi indicato come "Comune",

e

- il rag. Cristina Ognibene, nata a Carpi (MO), il 21.04.1962, residente a Novi di Modena (MO), in via T. Edison, 5, in qualità di Amministratore pro tempore del "Condominio Letizia", CF 90009150369, che rappresenta i proprietari dell'immobile del "Condominio Letizia", ubicato in Novi di Modena, in via Bigi Veles n. 9, ed affacciato su piazza I° Maggio, catastalmente identificato al Fg. 27, mappale 270 del Comune di Novi di Modena,
d'ora innanzi, indicato come "Condominio Letizia",

Premesso:

- che in data 20 e 29 maggio 2012, eventi sismici hanno causato danni alle persone, alle abitazioni ed alle strutture pubbliche e produttive del Comune di Novi di Modena;
- che con D.L. 74/2012, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012", coordinato con la legge di conversione 1° agosto 2012, n. 122, ed in particolare l'art. 1, comma 3, del D.L. 74/2012, in base al quale i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto operano in qualità di Commissari Delegati in conformità all'art. 5, comma 2, della legge 225/92;
- che l'art. 1, comma 5, del D.L. 74/2012 consente ai Presidenti delle Regioni di avvalersi dei Sindaci dei comuni interessati dal sisma "adottando idonee modalità di coordinamento e programmazione degli interventi stessi".

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 16 del 21 dicembre 2012 avente per oggetto "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012", ed in particolare gli articoli 12 - Piano della Ricostruzione, 13 - Procedimento di approvazione ed efficacia del Piano della Ricostruzione;
- l'Ordinanza commissariale n. 60 del 27 maggio 2013 avente per oggetto "Misure per la riduzione della vulnerabilità urbana e criteri per l'individuazione e la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) e per la redazione del Piano della Ricostruzione. Modalità di assegnazione dei contributi", ed in particolare l'articolo 7 - Piano della Ricostruzione, comma 3, lettera c) e comma 8.

Considerato:

- che ai sensi dell'art. 12 della LR 16/2012 e dell'Art. 7, comma 1, Ord. 60/2013, per dare attuazione agli interventi di ricostruzione, il Comune può ricorrere a varianti agli strumenti urbanistici tramite il "Piano della Ricostruzione".

Considerato inoltre:

- che con la delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22 dicembre 2014 è stato adottato il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione che ha introdotto variante al vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Novi di Modena, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012 e dall'Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013;
- che la Relazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione adottato, al capitolo 2.3.1, prevede una "modifica al PIR di Novi relativamente ad un edificio (PIR/NOVI_UMI_3.1) prospiciente il Municipio, per il quale il PdR_2 ammette una modifica dell'assetto planimetrico e volumetrico, interessando una porzione della Piazza I° Maggio anche al fine di articularne gli spazi e le modalità di fruizione, ed una modifica alle norme del PIR di Novi al fine di confermare una potenzialità edificatoria pari alla SU esistente con SA da realizzare in base a quanto previsto dalle NTA del PRG", allegando alla stessa Relazione una Scheda di intervento illustrativa dell'intervento;
- che la Scheda di variante PIR/NOVI allegata al 2° stralcio del Piano della Ricostruzione adottato, relativamente all'"EDIFICIO PIAZZA I° MAGGIO", ripermetra l'area interessando anche una porzione della Piazza I° Maggio e classifica l'area come "Area di intervento PdR_2";
- che la variante alle NTA del PIR allegata al 2° stralcio del Piano della Ricostruzione adottato, prevede, in un nuovo art. 46, le disposizioni per le "Aree di intervento PdR_2", con riferimento all'area oggetto di intervento "Edificio Piazza I° Maggio";
- che il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione del Comune di Novi di Modena è stato oggetto di pubblicazione;
- che con prot. 1877 del 13/02/2015, entro i termini di legge, è pervenuta una Osservazione a firma dell'amministratore protempore del Condominio Letizia, rag. Cristina Ognibene e del tecnico progettista Ing. Massimo Barbi, con la quale è stata proposta una modifica alla perimetrazione dell'area di intervento, con particolare riferimento alla porzione di piazza I° Maggio interessata all'intervento;
- che il Comune di Novi di Modena ha valutato positivamente la proposta controdeducendo favorevolmente all'osservazione, con Delib. G.C. n. 46 del 09.06.2015, considerato:
 - che l'edificio attestato su piazza I° Maggio è stato gravemente danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012, come risulta dall'Ordinanza Sindacale n. 1201 del 06.08.2012 del Sindaco del Comune di Novi di Modena, per dichiarazione di inagibilità
 - che l'Amministrazione comunale intende promuovere un intervento che contribuisca alla ridefinizione funzionale e architettonica della piazza I° Maggio, anche attraverso l'occupazione di una parte della piazza stessa, al fine di articularne gli spazi e le funzioni correlate,
 - che la modifica planimetrica proposta dagli osservanti non altera in modo significativo il perimetro dell'area di intervento già definito in sede di adozione;
- che ai sensi dell'Art. 13, comma 5, L.R. 16/2012, l'assenso sui contenuti della proposta di modifica allo strumento urbanistico spetta al CUR - Comitato Unitario per la Ricostruzione;
- che solamente alla conclusione del procedimento e quindi al momento della definitiva approvazione del Piano della Ricostruzione, il Comune sarà in grado di garantire la effettiva disponibilità del lotto di ricostruzione.

Dato atto:

- che la realizzazione dell'intervento è correlata alla necessità di operare una permuta fra una porzione della piazza I° Maggio, di proprietà pubblica, ed una porzione dell'area di sedime dell'edificio danneggiato dal sisma, di proprietà privata, al fine di rendere possibile un intervento organico di ricostruzione dell'edificio e di ridefinizione degli spazi pubblici;
- che la permuta di cui sopra non comporta compensazioni di tipo economico, riconoscendo un bilanciamento fra l'area che da pubblica diviene di proprietà privata e l'area che da privata diviene di proprietà pubblica.

Preso atto:

- che i proprietari del *Condominio Letizia*, ubicato in Novi di Modena, in via Bigi Veles n. 9, ed affacciato su piazza I° Maggio, catastalmente identificato al Fg. 27, mappale 270 del Comune di Novi di Modena, come risulta dall'allegato 1 "Planimetria catastale - aree oggetto di permuta", su cui insiste l'edificio, gravemente danneggiati dal sisma 2012 ed oggetto dell'Ordinanza Sindacale n. 1201 del 06.08.2012 del Sindaco del Comune di Novi di Modena, per dichiarazione di inagibilità.
- che il *Condominio Letizia* ospita n. 5 alloggi e relative pertinenze ed una unità produttiva;

Considerato:

- che l'intervento è ammesso fra gli interventi che il Piano della Ricostruzione può prevedere ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. c) della LR 16/2012, che recita:
 1."Piano della ricostruzione" con il quale disciplinare
 - c) le varianti alle previsioni cartografiche e normative della pianificazione vigente, indispensabili per promuovere lo sviluppo degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione.

Considerato altresì:

- che rispetto alla pianificazione urbanistica vigente (PIR):
 - il vigente PIR del Comune di Novi di Modena prevede, per l'edificio del *Condominio Letizia* un "intervento sulla facciata";
 - la variante al PIR del Comune di Novi di Modena introdotta dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, classifica l'area di intervento del *Condominio Letizia* come "Area di intervento PdR_2" a cui associa una norma all'art. 46 delle NTA del PIR di Novi;
 - in accoglimento dell'osservazione presentata dal *Condominio Letizia*, l'area di intervento può essere modificata, non alterando in modo significativo il perimetro dell'area di intervento già definito in sede di adozione;
 - tale modifica non comporta modifiche rispetto alla SU esistente.

Visto l'art. 18 - accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20, come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/2009, che così dispone: "1. *Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3. 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990'.*

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo di pianificazione con privati ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il *Comune* e il *Condominio Letizia*, volto ad attuare la previsione di ricostruzione dell'edificio nell'area classificata "Area di intervento PdR_2" catastalmente identificata al Fg. 27 mapp. 270 parte, estesa a ricomprendere parte della Piazza I° Maggio, mediante un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con modifica dell'assetto planimetrico e volumetrico, interessando una porzione della Piazza I° Maggio, con riferimento alla SU esistente e alla SA ammessa dal PRG per le aree residenziali e all'assetto planimetrico definito dallo specifico



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'L. Brus'. Below the signature is a circular official stamp of the Comune di Novi di Modena, also in blue ink. The stamp contains the text 'COMUNE DI NOVI DI MODENA' around the perimeter and some illegible text in the center.

atto notarile di permuta fra area pubblica e area privata, assoggettando l'intervento a Permesso di costruire convenzionato.

Vista la delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, con la quale è stata approvata la bozza dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.

Il *Comune* e il *Condominio Letizia*,

DICHIARANO ED ACCETTANO

che il presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, commi 2 e seguenti, venga regolato dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 - Premesse ed allegati

1. Le soprindicate premesse, gli atti e i documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto. Tali premesse costituiscono motivazione amministrativa di scelte pianificatorie, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 20/2000.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

1. Il *Comune* e il *Condominio Letizia* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
2. Il presente accordo diviene immediatamente efficace per il *Condominio Letizia* dal momento della sua stipula. L'accordo diviene efficace per il *Comune*, dal momento dell'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica a cui accede (Piano della Ricostruzione e Variante al PIR).

Art. 3 - Oggetto del presente accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare Il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con il *Condominio Letizia*, i quali, con sottoscrizione del presente accordo, li accettano espressamente ed incondizionatamente, rinunciando espressamente ad ogni azione od impugnazione verso questo e gli atti presupposti e consequenziali.
2. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo alla delibera di approvazione del 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione in Variante al PIR, che ne recepiranno i contenuti.
3. Gli obblighi di cui ai successivi articoli costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle parti.

Art. 4 - Obblighi

1. Il *Comune*, in accoglimento dell'Osservazione presentata dal *Condominio Letizia*, si impegna:
 - a prevedere nel 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione, ai sensi dell'art. 12, c.6 della LR 16/2012:
 - la modifica alla perimetrazione dell'area di intervento, in considerazione della modesta variazione proposta, correggendo ed integrare la "scheda descrittiva dell'intervento Edificio Piazza 1° Maggio",
 - ad introdurre la seguente precisazione, evidenziata in grassetto, nella stessa "scheda descrittiva dell'intervento Edificio Piazza 1° Maggio" e nella prescrizione relativa all'Edificio di Piazza I° Maggio riportata all'art. 46 delle NTA del PIR di Novi,;

Letizia
M. M.



"Edificio Piazza I° Maggio: nell'area classificata "Area di intervento PdR_2" catastalmente identificata al Fg. 27 mapp. 270 parte, estesa a ricomprendere parte della Piazza I° Maggio, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con modifica dell'assetto planimetrico e volumetrico, anche interessando una porzione della Piazza I° Maggio, con riferimento alla SU esistente e alla SA ammessa dal PRG per le aree residenziali e all'assetto planimetrico definito dallo specifico atto notarile di permuta fra area pubblica e area privata. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato."

- a cedere gratuitamente, in permuta, al Condominio Letizia il terreno di cui al Fg. mapp. parte, una porzione della piazza I° Maggio, funzionale alla ridefinizione funzionale e architettonica della piazza I° Maggio, anche attraverso l'occupazione di una parte della piazza stessa per la ricostruzione, al fine di articolarne gli spazi e le funzioni correlate.

2. Il Condominio Letizia si impegna:

- a cedere gratuitamente, in permuta, al Comune il terreno di cui al Fg. mapp. parte, originariamente occupato dall'edificio e dalle sue pertinenze e destinabile a spazio pubblico,

Art. 5 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il Comune potrà recedere da tale accordo, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici a cui accede, per motivi di pubblico interesse e conseguentemente il Condominio Letizia sarà libero di ricostruire l'edificio danneggiato nell'area ove è attualmente insediato.

Art. 6 - Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico del Condominio Letizia tutte le spese, nessuna esclusa, eventualmente derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, oltre al frazionamento delle aree di trasferimento della proprietà.

Art. 7 - Allegati

1. Si allegano al presente Accordo, quali parti integranti, i seguenti elaborati:
Allegato 1 - Planimetria catastale - aree oggetto di permuta,

Art. 8 - Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata R.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa o tramite PEC.
2. Resta facoltà del Condominio Letizia la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

Letto, approvato, sottoscritto
Novi di Modena, 12/06/2015

Il Responsabile del Servizio
Programmazione e Gestione del Territorio Del Comune di Novi di Modena
Arch. Mara Pivetti



Mara Pivetti





Il Condominio Letizia
Amministratore pro tempore
rag. Cristina Ognibene

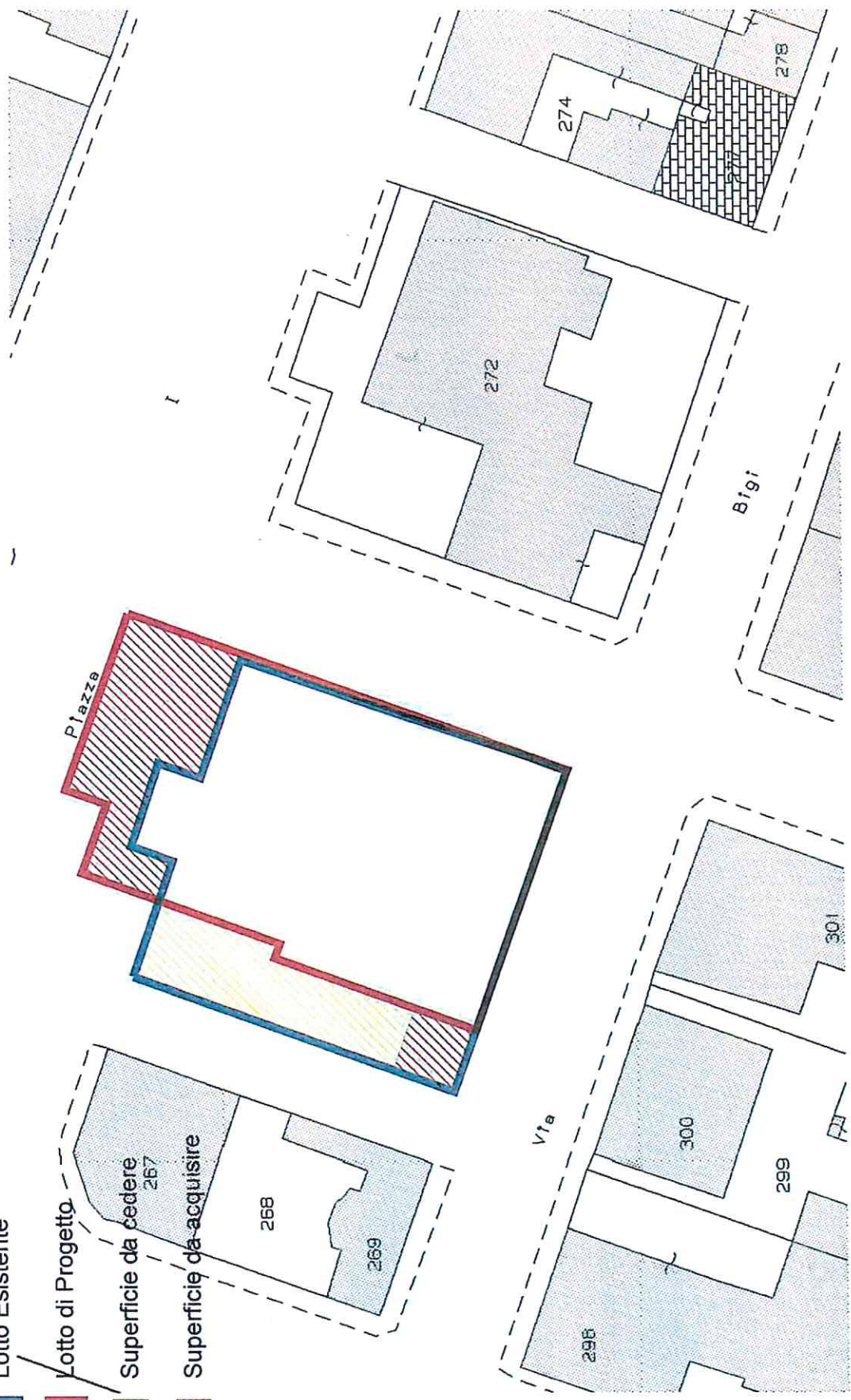
Cristina Ognibene

COMUNE DI NOVI DI ARSIZIA
maiofermi
Lender

SOVRAPPOSIZIONE LOTTO ESISTENTE CON NUOVO LOTTO DI PROGETTO

Scala 1:500

-  Lotto Esistente
-  Lotto di Progetto
-  Superficie da cedere 267
-  Superficie da acquisire



ACCORDO

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regione Emilia Romagna n. 20 del 24/03/2000 e s.m. DELOCALIZZAZIONE PARZIALE EDIFICIO "CORSO MATTEOTTI" TRAMITE IL "2° STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE" DEL COMUNE DI NOVI DI MODENA

con riferimento

agli artt. 12 e 13 della legge della Regione Emilia Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012,
all'art. 7 Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013,
all'Ordinanza Commissariale n. 32 del 28 aprile 2014
all'Ordinanza Commissariale n. 33 del 28 aprile 1914
all'Ordinanza commissariale n. 15 del 14 aprile 2015

Tra:

- il **Comune di Novi di Modena**, con sede in viale Vittorio Veneto, 16, a Novi di Modena, CF e p.IVA 00224020362, in persona del **Responsabile del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio**, a ciò autorizzata con delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, che ha approvato il presente accordo,

d'ora innanzi indicato come "*Comune*",

e

- il sig. **Manzini Paolo**, nato a Cavezzo (MO), il 5/01/1958, residente a Mirandola, in via Don Ceretti, 15, in qualità di Legale Rappresentante della Manzini Amministrazioni Srl, Amministratore del Condominio "Del Corso", ubicato a Novi di Modena, in Corso Matteotti, nn. 18-26, catastalmente identificato al Fg. 27 mapp. 310, gravemente danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in base alla Delibera dell'Assemblea condominiale del 28/05/2015,

d'ora innanzi, indicato come "*Condominio*",

e

- il sig. **Malavasi Fernando Ezio** nato a Reggio nell'Emilia (RE), il 1/08/1963, in qualità di proprietario dell'edificio catastalmente identificato al Fg. 27, mapp. 309, ubicato a Novi di Modena, in via Malavasi,

- il sig. **Gregori Gianpaolo** nato a Novi di Modena (MO), il 24/06/1935, in qualità di proprietario dell'edificio catastalmente identificato al Fg. 27, mapp. 308, ubicato a Novi di Modena, in via Malavasi n. 5,

d'ora innanzi, indicati come "*Ospitanti*"

Premesso:

- che in data 20 e 29 maggio 2012, eventi sismici hanno causato danni alle persone, alle abitazioni ed alle strutture pubbliche e produttive del Comune di Novi di Modena;
- che con D.L. 74/2012, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012", coordinato con la legge di conversione 1° agosto 2012, n. 122, ed in particolare l'art. 1, comma 3, del D.L. 74/2012, in base al quale i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto operano in qualità di Commissari Delegati in conformità all'art. 5, comma 2, della legge 225/92;
- che l'art. 1, comma 5, del D.L. 74/2012 consente ai Presidenti delle Regioni di avvalersi dei Sindaci dei comuni interessati dal sisma "adottando idonee modalità di coordinamento e programmazione degli interventi stessi".

Paolo Manzini
 Fernando Malavasi
 Gianpaolo Gregori



Richiamate:

- la Legge Regionale n. 16 del 21 dicembre 2012 avente per oggetto "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012", ed in particolare gli articoli 12 - *Piano della Ricostruzione*, 13 - *Procedimento di approvazione ed efficacia del Piano della Ricostruzione*;
- l'Ordinanza commissariale n. 60 del 27 maggio 2013 avente per oggetto "*Misure per la riduzione della vulnerabilità urbana e criteri per l'individuazione e la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) e per la redazione del Piano della Ricostruzione. Modalità di assegnazione dei contributi*", ed in particolare l'articolo 7 - *Piano della Ricostruzione*, comma 3, lettera c) e comma 8;
- l'Ordinanza commissariale n. 32 del 28/04/2014, avente per oggetto "*Criteri e modalità di determinazione, erogazione dei contributi da assegnare in attuazione dell' art. 9 ordinanza n. 119/2013 e dell'art.1, comma 371, lett. c) della l. 147/2013*";
- l'Ordinanza commissariale n. 33 del 28/04/2014, avente per oggetto "*Art. 1, comma 369, della l. 147/2013. Provvedimenti per la ricostruzione dei centri storici e dei centri urbani*" ed in particolare l'art. 2 "*Delocalizzazioni*", comma 4;
- l'Ordinanza commissariale n. 15 del 14/04/2015, avente per oggetto "*Modalità attuative delle ordinanze commissariali nn. 32, 33 del 2014. Modifiche alle ordinanze commissariali n. 24 del 2013 e nn. 11, 32, 33 e 71 del 2014.*"

Considerato:

- che ai sensi dell'art. 12 della LR 16/2012 e dell'Art. 7, comma 1, Ord. 60/2013, per dare attuazione agli interventi di ricostruzione, il Comune può ricorrere a varianti agli strumenti urbanistici tramite il "Piano della Ricostruzione".

Considerato inoltre:

- che con la delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22 dicembre 2014 è stato adottato il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione che ha introdotto variante al vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Novi di Modena, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012 e dall'Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013;
- che il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione del Comune di Novi di Modena è stato oggetto di pubblicazione;
- che con prot. 8100 del 08.06.2015, è pervenuta un'Osservazione FT a firma congiunta da parte del Condominio e degli Ospitanti con la quale è stata proposta la delocalizzazione della superficie accessoria (SA) posta all'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti, offrendo, per l'atterraggio, l'area di proprietà degli Ospitanti, posta in via Malavasi a Novi di Modena;
- che il Comune di Novi di Modena ha valutato positivamente la proposta controdeducendo favorevolmente all'osservazione, con Delib. G.C. n. 46 del 09.06.2015, considerato:
 - che la delocalizzazione dell'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti, consente di ridurre l'altezza dell'edificio, riducendo l'impatto sul fronte strada, ricollocando la superficie accessoria oggetto di demolizione nella parte retrostante del lotto, attestata su via Malavasi,
 - che l'area proposta per l'atterraggio della SA derivante dalla delocalizzazione dell'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti risulta idonea in quanto classificata nel PIR di Novi come "*Nuova edificazione con ampliamento*";
- che ai sensi dell'Art. 13, comma 5, L.R. 16/2012, l'assenso sui contenuti della proposta di modifica allo strumento urbanistico spetta al CUR - *Comitato Unitario per la Ricostruzione*;
- che solamente alla conclusione del procedimento e quindi al momento della definitiva approvazione del Piano della Ricostruzione, il Comune sarà in grado di garantire la effettiva ammissibilità degli interventi previsti dal presente accordo.

Dato atto:

- che l'intervento di delocalizzazione risponde ai requisiti ed alle finalità stabiliti dalla Legge di stabilità 2014, n. 147/2013 e delle Ordinanze n. 32 e 33 del 28/04/2014.

Preso atto:

Handwritten signature in black ink.
Handwritten signature in blue ink.
Vertical handwritten signature in blue ink: "Autorens"
Vertical handwritten signature in blue ink: "Famula S.p.A."



- che il *Condominio* è proprietario dell'immobile ubicato in Novi di Modena, in Corso Matteotti, nn. 18-26, catastalmente identificato al Fg. 27 mapp. 310, come risulta dall'allegato 1 "Planimetria catastale area di decollo", gravemente danneggiato dal sisma 2012 ed oggetto della seguente Ordinanza Sindacale del Comune di Novi di Modena n. 1419 del 8/08/2012,
- che l'edificio del *Condominio* è classificato dal vigente PIR di Novi di Modena a "*Ristrutturazione tipologica con Parziale demolizione e Abbassamento*" e necessita di una modifica alla pianificazione al fine di ridurre l'altezza dell'edificio di un piano, riducendo l'impatto sul fronte strada, ricollocando la SA oggetto di demolizione nella parte retrostante del lotto, attestata su via Malavasi,
- che la SA da delocalizzare è pari a 120 mq;
- che l'area di atterraggio è classificata dal vigente PIR di Novi a "*Nuova edificazione con ampliamento*" e necessita di una modifica alla pianificazione, al fine di ammettere una potenzialità idonea ad ospitare anche la SA dell'ultimo piano dell'edificio esistente di Corso Matteotti, pari a 120 mq;
- che gli edifici esistenti sull'area di atterraggio sono oggetto delle seguenti Ordinanze Sindacali del Comune di Novi di Modena:
 - Ordinanza Sindacale del Comune di Novi di Modena n. 1913 del 30/11/2012,
 - Ordinanza Sindacale del Comune di Novi di Modena n. 1917 del 30/11/2012,
- che il *Condominio* e gli *Ospitanti* hanno, a tal fine, hanno presentato Osservazione al 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione,

Considerato:

- che la delocalizzazione proposta può concretizzarsi trasferendo la superficie accessoria dell'ultimo piano del *Condominio* nell'area degli *Ospitanti*;
- che tale proposta di delocalizzazione è ammessa fra gli interventi che il Piano della Ricostruzione può prevedere ai sensi della LR 16/2012, ed in particolare:
 - la LR 16/2012, all'art. 12, comma 6, lett. b) prevede:
 - " *Il piano della ricostruzione individua inoltre:*
 - a)
 - b) *gli edifici, localizzati all'interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l'esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti;*
 - la stessa LR 16/2012, all'art. 12, comma 10, prevede: "*Allo scopo di assicurare il pieno coinvolgimento di tutti i soggetti privati interessati, i contenuti del piano possono essere oggetto di accordi preliminari con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000. La stipula degli accordi può essere promossa dai soggetti privati interessati, i quali, a tal fine, predispongono proposte sui contenuti del piano della ricostruzione e ne promuovono l'attuazione, assicurando il completo finanziamento delle opere attraverso le risorse finanziarie pubbliche e private attivabili, garantendo il miglioramento dei requisiti energetici e di sicurezza degli edifici oggetto dell'accordo, nonché la qualificazione dei soggetti attuatori degli interventi.*"

Considerato altresì:

- che rispetto alla pianificazione urbanistica vigente (PIR):
 - l'edificio del *Condominio*, oggetto di delocalizzazione parziale, è classificato dal vigente PIR di Novi di Modena a "*Ristrutturazione tipologica con Parziale demolizione e Abbassamento*" e necessita di una modifica alla pianificazione al fine di ridurre l'altezza dell'edificio di un solo piano, ricollocando la SA oggetto di demolizione nella parte retrostante del lotto, attestata su via Malavasi,
 - l'area di atterraggio, classificata dal vigente PIR di Novi "*Nuova edificazione con ampliamento*", necessita di una modifica alla pianificazione, al fine di ospitare la superficie accessoria dell'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti, per 120 mq di SA.

Visto l'art. 18 - accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20, come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/2009, che così dispone: "1. *Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità*

locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3. 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990'.

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo di pianificazione con privati ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il *Comune*, il *Condominio* e gli *Ospitanti*, volto ad attuare la previsione di delocalizzazione dell'ultimo piano dell'edificio del *Condominio* di Corso Matteotti nell'area di proprietà degli *Ospitanti*, con Variante al PIR del Comune di Novi di Modena.

Vista la delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, con la quale è stata approvata la bozza dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.

Il *Comune*, il *Condominio* e gli *Ospitanti*,

DICHIARANO ED ACCETTANO

che il presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, commi 2 e seguenti, venga regolato dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 - Premesse ed allegati

1. Le soprindicate premesse, gli atti e i documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto. Tali premesse costituiscono motivazione amministrativa di scelte pianificatorie, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 20/2000.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

1. Il *Comune*, il *Condominio* e gli *Ospitanti* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
2. Il presente accordo diviene immediatamente efficace per il *Condominio* e gli *Ospitanti* dal momento della sua stipula. L'accordo diviene efficace per il *Comune*, dal momento dell'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica a cui accede (Piano della Ricostruzione e Variante al PIR di Novi).

Art. 3 - Oggetto del presente accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare Il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con il *Condominio* e gli *Ospitanti*, i quali, con sottoscrizione del presente accordo, li accettano espressamente ed incondizionatamente, rinunciando espressamente ad ogni azione od impugnazione verso questo e gli atti presupposti e consequenziali.

2. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo alla delibera di approvazione del 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione in Variante al PIR di Novi, che ne recepiranno i contenuti.
3. Gli obblighi di cui ai successivi articoli costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle parti.

Art. 4 - Obblighi

1. Il *Comune*, in accoglimento dell'Osservazione presentata dal *Condominio* e dagli *Ospitanti*, si impegna:
 - a prevedere nel 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione, ai sensi dell'art. 12, c.6 della LR 16/2012:
 - la delocalizzazione della superficie accessoria (SA) posta all'ultimo piano del *Condominio*, con conseguente trasferimento dei contributi per la ricostruzione degli edifici nell'area di atterraggio,
 - una modifica al PIR di Novi, relativa all'edificio di Corso Matteotti, prevedendo di ridurre l'altezza dell'edificio di un piano, ricollocando la SA dell'ultimo piano, oggetto di demolizione, nella parte retrostante del lotto, attestata su via D. Malavasi, al fine di ridurre l'impatto sul fronte strada,
 - una modifica al PIR di Novi, relativa all'area di atterraggio in via Malavasi, assegnando una potenzialità edificatoria aggiuntiva pari a 120 mq di SA, al fine di delocalizzare la SA dell'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti.
2. Il *Condominio* si impegna:
 - ad acquisire la porzione di edificio da realizzare nell'area di cui al Fg. 27 mapp. 308 e 309, identificata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione (cfr. Allegato 2 "Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione"), per delocalizzare la SA dell'ultimo piano dell'edificio del *Condominio*;
 - a demolire l'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti prevedendo la delocalizzazione della relativa SA nell'area adiacente, provvedendo a definire una soluzione progettuale che arretri il profilo del quarto piano fuori terra, al fine di ridurre ulteriormente l'impatto sul fronte strada.
3. Gli *Ospitanti* si impegnano:
 - ad ospitare nell'area di cui al Fg. 27 mapp. 308 e 309, identificata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione (cfr. Allegato 2 "Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione"), la SA dell'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti, di proprietà del *Condominio*.

Art. 5 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere da tale accordo, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici a cui accede, per motivi di pubblico interesse e conseguentemente il *Condominio* sarà libero di ricostruire l'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti, ove attualmente insediato.

Art. 6 - Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico del *Condominio* e degli *Ospitanti* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo.

Art. 7 - Allegati

1. Si allegano al presente Accordo, quali parti integranti, i seguenti elaborati:

Allegato 1 - Planimetria catastale recante individuazione area di decollo,
Allegato 2 - Planimetria catastale recante individuazione area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione.

Art. 8 - Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata R.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa o tramite PEC.
2. Resta facoltà del *Condominio* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.
3. Resta facoltà degli *Ospitanti* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

Letto, approvato, sottoscritto

Novi di Modena, 12/06/2015

Il Responsabile del Servizio

Programmazione e Gestione del Territorio Del Comune di Novi di Modena

Arch. Mara Pivetti



Mara Pivetti

Il Condominio "Del Corso"

Amministratore pro tempore

Paolo Manzini

Paolo Manzini

Gli Ospitanti

Sig. Fernando Ezio Malavasi

Fernando Ezio Malavasi

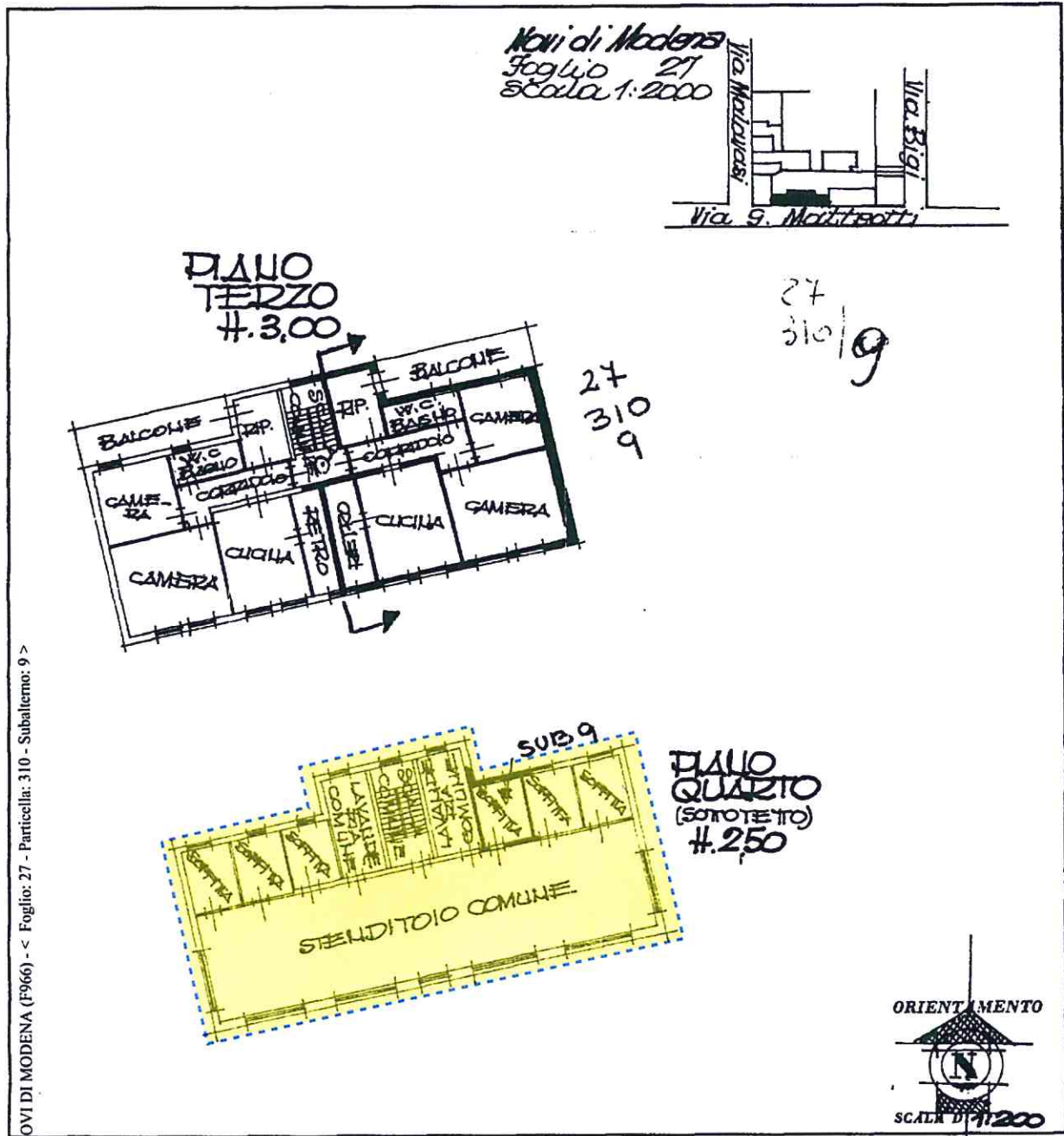
Sig. Gianpaolo Gregori

Gianpaolo Gregori

Allegato 1 - "Planimetria catastale area di decollo"

Comune di Novi di Modena

Foglio n .27 - Mappale n. 310 (tutti i subalterni del piano evidenziato in giallo)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

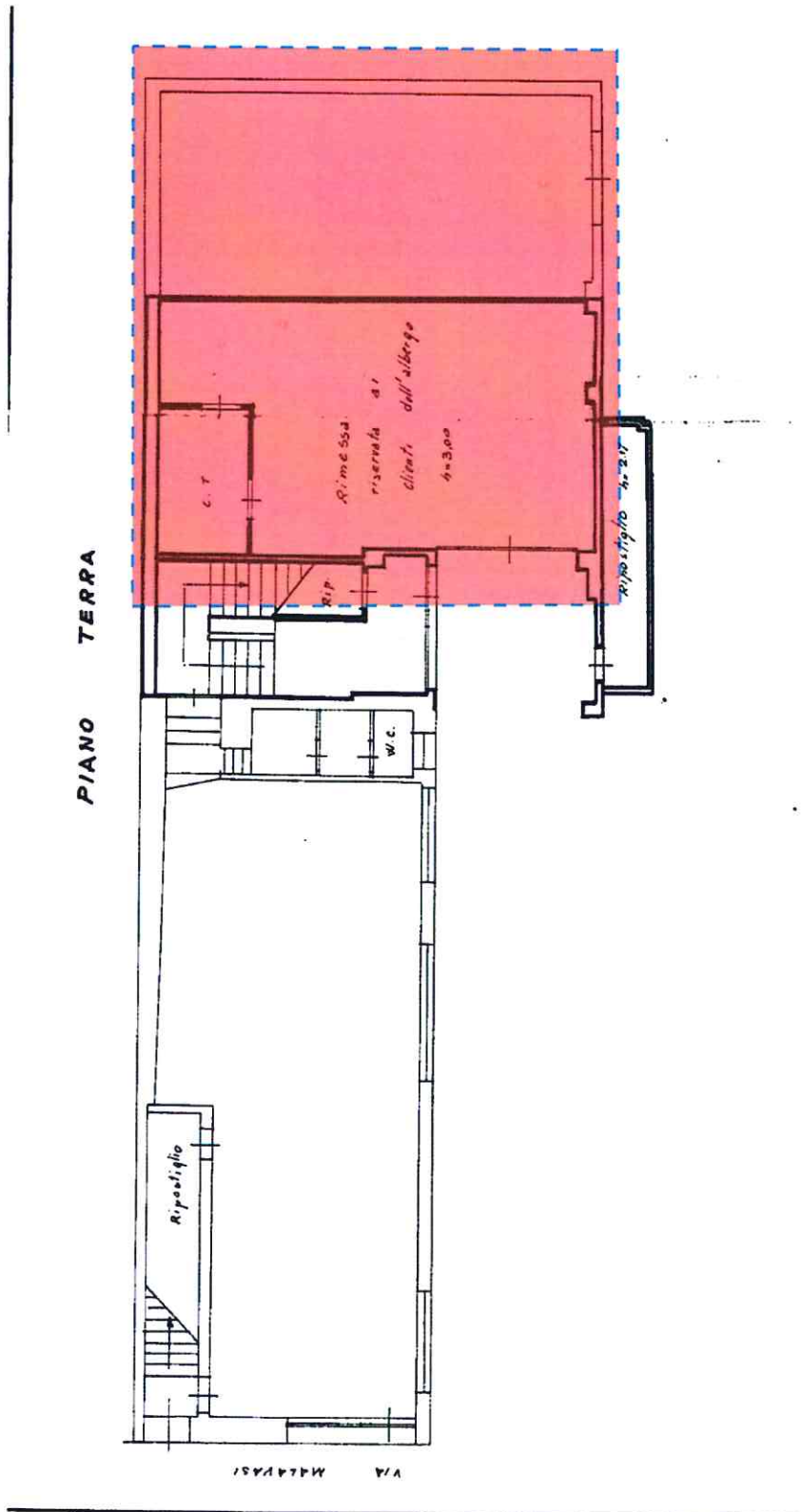
[Handwritten signature]



Allegato 2 - "Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione"

Comune di Novi di Modena

Foglio n .27 - Mappale n. 309 (primo mappale di atterraggio)



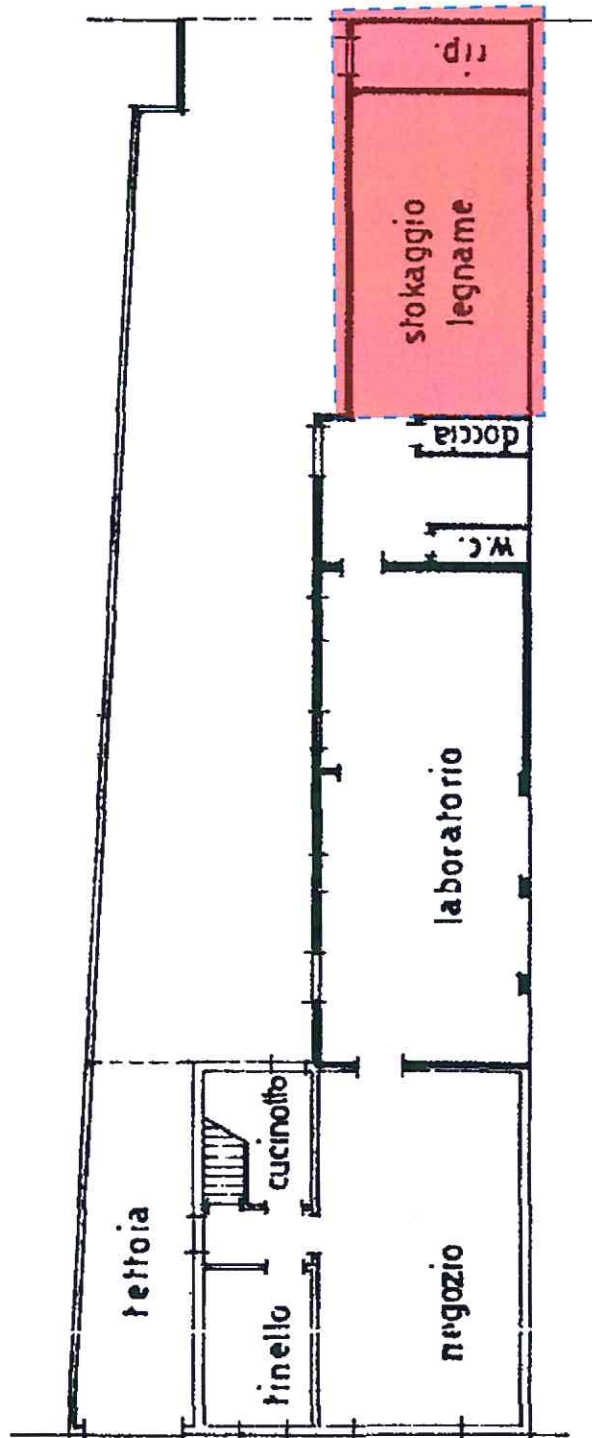
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Comune di Novi di Modena

Foglio n .27 - Mappale n. 308 (secondo mappale di atterraggio)



PIANO TERRA

h = 3.00



Manfredi
Manfredi

Comune di Novi di Modena

Estratto di mappa catastale

Area di decollo (in giallo): Foglio n .27 - Mappale n. 310

Area di atterraggio (in rosso): Foglio n. 27 - Mappali n. 308 e 309



[Handwritten signature]

Autentico
lobanifermo
24/11



ACCORDO

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regione Emilia Romagna n. 20 del 24/03/2000 e s.m.

**DELOCALIZZAZIONE EDIFICI "BOTTEGHE DI DI FERRARI"
TRAMITE IL "2° STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE"
DEL COMUNE DI NOVI DI MODENA**

con riferimento

agli artt. 12 e 13 della legge della Regione Emilia Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012,
all'art. 7 Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013,
all'Ordinanza Commissariale n. 33 del 28 aprile 2014
all'Ordinanza commissariale n. 15 del 14 aprile 2015

Tra:

- il **Comune di Novi di Modena**, con sede in viale Vittorio Veneto, 16, a Novi di Modena, CF e p.IVA 00224020362 in persona del **Responsabile del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio**, a ciò autorizzata con delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, che ha approvato il presente accordo,
d'ora innanzi indicato come "*Comune*",

e

- il **Geom. Gabriele Martello**, nato a Carpi (MO), il 17.04.1970, residente a Soliera, in via Guido Rossa, 11, in qualità di **Presidente del Consorzio Botteghe di Ferrari**, che rappresenta i proprietari degli immobili, costituenti l'aggregato cd "Botteghe di Ferrari", ubicati in Rovereto s.S. (Novi di Modena), in via Provinciale Motta nn. 31, 33, 37, 39, 41, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, come da Atto costitutivo - Statuto per Consorzio tra proprietari di immobili" sottoscritto il 23.01.2014, a cui, in data 24.01.2014 l'Uff. Agenzia delle Entrate di Carpi ha attribuito il Codice Fiscale 90036580364,
d'ora innanzi, indicato come "*Consorzio*",

e

- il sig. **Maretti Iorio** nato a Carpi (MO), il 23/07/1951, in qualità di proprietario per quota di 5/9 dell'area catastalmente identificata al Fg. 54, mapp. 81, classificata B.1 "*Zona residenziale consolidata*" ubicata nella frazione di Rovereto s.S., in via Albano Modena n. 60,
- la sig.ra **Cavedoni Laura** nata a Modena (MO), il 19/07/1075, in qualità di proprietaria per quota di 4/9 dell'area catastalmente identificata al Fg. 54, mapp. 81, classificata B.1 "*Zona residenziale consolidata*" ubicata nella frazione di Rovereto s.S., in via Albano Modena n. 60,
d'ora innanzi, indicati come "*Ospitanti*"

Premesso:

- che in data 20 e 29 maggio 2012, eventi sismici hanno causato danni alle persone, alle abitazioni ed alle strutture pubbliche e produttive del Comune di Novi di Modena;
- che con D.L. 74/2012, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012", coordinato con la legge di conversione 1° agosto 2012, n. 122, ed in particolare l'art. 1, comma 3, del D.L. 74/2012, in base al quale i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto operano in qualità di Commissari Delegati in conformità all'art. 5, comma 2, della legge 225/92;
- che l'art. 1, comma 5, del D.L. 74/2012 consente ai Presidenti delle Regioni di avvalersi dei Sindaci dei comuni interessati dal sisma "adottando idonee modalità di coordinamento e programmazione degli interventi stessi".

Comune di Novi di Modena
Martello
Maretti



Richiamate:

- la Legge Regionale n. 16 del 21 dicembre 2012 avente per oggetto "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012", ed in particolare gli articoli 12 - *Piano della Ricostruzione*, 13 - *Procedimento di approvazione ed efficacia del Piano della Ricostruzione*;
- l'Ordinanza commissariale n. 60 del 27 maggio 2013 avente per oggetto "Misure per la riduzione della vulnerabilità urbana e criteri per l'individuazione e la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) e per la redazione del Piano della Ricostruzione. Modalità di assegnazione dei contributi", ed in particolare l'articolo 7 - *Piano della Ricostruzione*, comma 3, lettera c) e comma 8;
- l'Ordinanza commissariale n. 33 del 28/04/2014, avente per oggetto "Art. 1, comma 369, della l. 147/2013. Provvedimenti per la ricostruzione dei centri storici e dei centri urbani" ed in particolare l'art. 2 "Delocalizzazioni", comma 4;
- l'Ordinanza commissariale n. 15 del 14/04/2015, avente per oggetto "Modalità attuative delle ordinanze commissariali nn. 32, 33 del 2014. Modifiche alle ordinanze commissariali n. 24 del 2013 e nn. 11, 32, 33 e 71 del 2014."

Considerato:

- che ai sensi dell'art. 12 della LR 16/2012 e dell'Art. 7, comma 1, Ord. 60/2013, per dare attuazione agli interventi di ricostruzione, il Comune può ricorrere a varianti agli strumenti urbanistici tramite il "Piano della Ricostruzione".

Considerato inoltre:

- che con la delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22 dicembre 2014 è stato adottato il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione che ha introdotto variante al vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Novi di Modena, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012 e dall'Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013;
- che la Relazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, al capitolo 2.3.2, segnala l'opportunità di esplorare la possibilità di attuare una delocalizzazione ai sensi dell'art. 12, c.6 lett. b) della LR 16/2012, "relativamente ad un complesso di edifici residenziali (Botteghe di Ferrari) ubicati a sud dell'area produttiva di Rovereto, in posizione interferente con la viabilità, la cui area di sedime, delocalizzando gli edifici esistenti, risulterebbe strategica per la realizzazione di una rotatoria che risolva le criticità infrastrutturali esistenti";
- che il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione del Comune di Novi di Modena è stato oggetto di pubblicazione;
- che con prot. 1737 del 11/02/2015, entro i termini di legge, è pervenuta una Osservazione a firma congiunta da parte del *Consorzio* e degli *Ospitanti* con la quale è stata proposta la delocalizzazione delle nove unità immobiliari residenziali costituenti il complesso di Botteghe di Ferrari, ubicato a sud dell'area produttiva di Rovereto, in posizione interferente con la viabilità, offrendo, per l'atterraggio, un'area ubicata in via Albano Modena, a Rovereto s.S., già classificata nel vigente P.R.G. come B.1 "Zona residenziale consolidata", da acquisire ai sensi del comma 4 dell'Ordinanza commissariale n. 33/2014, con contestuale cessione gratuita dell'area di decollo all'Amministrazione comunale;
- che il Comune di Novi di Modena ha valutato positivamente la proposta controdeducendo favorevolmente all'osservazione, con Delib. G.C. n. 46 del 09.06.2015, considerato:
 - che il complesso di Botteghe di Ferrari è attualmente ubicato in posizione interferente con la viabilità e che l'area di sedime, qualora si delocalizzassero le unità immobiliari residenziali esistenti, risulterebbe strategica per la realizzazione di una rotatoria che risolva le criticità infrastrutturali esistenti,
 - che l'area proposta per l'atterraggio della SU degli edifici di Botteghe di Ferrari è un'area già urbanizzata, classificata B.1 "Zona residenziale consolidata" che non necessita di modifiche alla pianificazione,
 - che l'intervento, nell'area B.1, si configura come un intervento di rigenerazione urbana, poiché l'area ospita attualmente parte di un fabbricato ad uso produttivo-commerciale (macello), che verrebbe demolito integralmente, dando attuazione alle previsioni del PRG vigente;

- che ai sensi dell'Art. 13, comma 5, L.R. 16/2012, l'assenso sui contenuti della proposta di modifica allo strumento urbanistico spetta al CUR - *Comitato Unitario per la Ricostruzione*;
- che solamente alla conclusione del procedimento e quindi al momento della definitiva approvazione del Piano della Ricostruzione, il Comune sarà in grado di garantire la effettiva disponibilità del lotto di ricostruzione.

Dato atto:

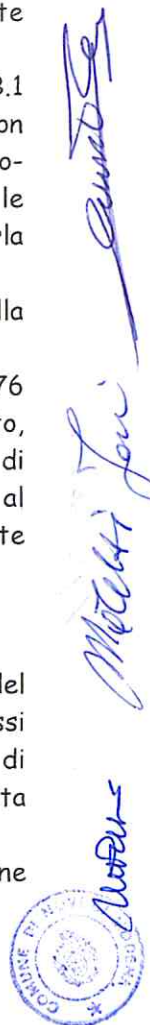
- che le delocalizzazioni possono concretizzarsi acquisendo le aree di "atterraggio" a fronte del riconoscimento di fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato per l'acquisizione delle aree, ai sensi della Legge di stabilità 2014, n. 147/2013 e delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015;
- che l'intervento di delocalizzazione risponde ai requisiti ed alle finalità stabiliti dalla Legge di stabilità 2014, n. 147/2013 dell'Ordinanza n. 33 del 28/04/2014, in quanto la delocalizzazione avviene in immobili immediatamente disponibili.

Preso atto:

- che i proprietari riuniti in *Consorzio* sono proprietari degli immobili costituenti l'aggregato cd "Botteghe di Ferrari", ubicati in Rovereto s.S. (Novi di Modena), in via Provinciale Motta nn. 31, 33, 37, 39, 41, Rovereto s.S. (Novi di Modena), catastalmente identificati al Fg. 60 mapp. 49 (sub. 1, 9, 13m 14, 15, 16, 17, 18), 30 (sub. 1, 2), 50 (sub. 3), come risulta dall'allegato 1 "Planimetria catastale area di decollo", su cui insistono gli edifici del complesso "Botteghe di Ferrari", gravemente danneggiati dal sisma 2012 ed oggetto delle seguenti Ordinanze Sindacali del Comune di Novi di Modena:
 - Ordinanza Sindacale n. 87 del 22/06/2012
 - Ordinanza Sindacale n. 88 del 22/06/2012
 - Ordinanza Sindacale n. 174 del 26.02.2013 per Dichiarazione di inagibilità dell'intero aggregato e di demolizione.
- che gli edifici del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" ospitano n. 9 alloggi e relative pertinenze,
- che l'area su cui insistono gli edifici del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" è classificata dal vigente PRG del Comune di Novi di Modena come B.3 "Zona residenziali di recupero",
- che l'area di atterraggio, già classificata dal vigente PRG del Comune di Novi di Modena come B.1 "Zona residenziale consolidata", ubicata nella frazione di Rovereto s.S., in via Albano Modena, con superficie fondiaria pari a 1380,29 mq, ospita attualmente parte di un fabbricato ad uso produttivo-commerciale (macello), che gli attuali proprietari provvederanno a demolire per intero, comprese le fondazioni ed eventuali altri trovanti, ripulendo, livellando e sistemando l'area al fine di renderla praticabile;
- che il *Consorzio* e gli *Ospitanti* hanno presentato Osservazione al 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione,
- che gli edifici da demolire nell'area del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" hanno una SU pari a 587,76 mq, oltre a 165,14 SA e che tale SU+SA può essere ospitata, nell'area già urbanizzata di Rovereto, classificata B.1 "Zona residenziale consolidata", di proprietà degli *Ospitanti*, che non necessita di modifiche alla classificazione di PRG ma per la quale è necessaria una modifica alle NTA del PRG al fine di poter ammettere una potenzialità idonea ad ospitare l'insediamento della SU esistente nell'area di decollo.

Considerato:

- che la delocalizzazione proposta può concretizzarsi trasferendo la superficie degli edifici del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" nell'area degli *Ospitanti*, a fronte del riconoscimento di fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, ai sensi delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015, con cessione gratuita dell'area di decollo all'Amministrazione comunale;
- che tale proposta di delocalizzazione è ammessa fra gli interventi che il Piano della Ricostruzione può prevedere ai sensi della LR 16/2012, ed in particolare:
 - la LR 16/2012, all'art. 12, comma 6, lett. b) prevede:



" Il piano della ricostruzione individua inoltre:

a)

b) gli edifici, localizzati all'interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l'esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti;

- la stessa LR 16/2012, all'art. 12, comma 10, prevede: "Allo scopo di assicurare il pieno coinvolgimento di tutti i soggetti privati interessati, i contenuti del piano possono essere oggetto di accordi preliminari con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000. La stipula degli accordi può essere promossa dai soggetti privati interessati, i quali, a tal fine, predispongono proposte sui contenuti del piano della ricostruzione e ne promuovono l'attuazione, assicurando il completo finanziamento delle opere attraverso le risorse finanziarie pubbliche e private attivabili, garantendo il miglioramento dei requisiti energetici e di sicurezza degli edifici oggetto dell'accordo, nonché la qualificazione dei soggetti attuatori degli interventi."

Considerato altresì:

- che rispetto alla pianificazione urbanistica vigente (PRG):
 - l'area di atterraggio è già classificata dal vigente PRG come B.1 "Zona residenziale consolidata" ma necessita di una modifica alle NTA del PRG per assegnare all'area una potenzialità edificatoria pari a 650 mq di SU al fine di delocalizzare l'intera superficie dei fabbricati, pari a 587,76 mq di SU, oltre ad un incentivo premiale di 62,14 mq di SU necessari per articolare al meglio le nove unità immobiliari residenziali da delocalizzare, con le relative pertinenze;
 - l'area di decollo, attualmente classificata come B.3 "Zone residenziali di recupero", di cui si prevede la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, sarà utilizzata, per la maggior parte, per la realizzazione di una rotatoria, al fine di risolvere le criticità infrastrutturali esistenti;
 - a tal fine l'area necessaria alla realizzazione della rotatoria deve essere riclassificata, nel PRG, come sede stradale (zone destinate alla viabilità), confermando la destinazione B.3 per le parti residuali, non interessata dalla rotatoria.

Visto l'art. 18 - accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20, come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/2009, che così dispone: "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 attere 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".

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo di pianificazione con privati ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il Comune, il Consorzio e gli Ospitanti, volto ad attuare la previsione di delocalizzazione delle unità immobiliari residenziali del Consorzio "Botteghe di Ferrari" nell'area di proprietà degli Ospitanti, con Variante al PRG del Comune di Novi di Modena, a fronte del riconoscimento di fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 33/2014, con cessione gratuita dell'area di decollo all'Amministrazione comunale e con le modalità di cui all'Ordinanza commissariale n. 15/2015.

Vista la delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, con la quale è stata approvata la bozza dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.

Il *Comune*, il *Consorzio* e gli *Ospitanti*,

DICHIARANO ED ACCETTANO

che il presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, commi 2 e seguenti, venga regolato dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 - Premesse ed allegati

1. Le soprindicate premesse, gli atti e i documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto. Tali premesse costituiscono motivazione amministrativa di scelte pianificatorie, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 20/2000.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

1. Il *Comune*, il *Consorzio* e gli *Ospitanti* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
2. Il presente accordo diviene immediatamente efficace per il *Consorzio* e gli *Ospitanti* dal momento della sua stipula. L'accordo diviene efficace per il *Comune*, dal momento dell'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica a cui accede (Piano della Ricostruzione e Variante al PRG).

Art. 3 - Oggetto del presente accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare Il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con il *Consorzio* e gli *Ospitanti*, i quali, con sottoscrizione del presente accordo, li accettano espressamente ed incondizionatamente, rinunciando espressamente ad ogni azione od impugnazione verso questo e gli atti presupposti e consequenziali.
2. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo alla delibera di approvazione del 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione in Variante al PRG, che ne recepiranno i contenuti.
3. Gli obblighi di cui ai successivi articoli costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle parti.

Art. 4 - Obblighi

1. Il *Comune*, in accoglimento dell'Osservazione presentata dal *Consorzio* e dagli *Ospitanti*, si impegna:
 - a prevedere nel 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione, ai sensi dell'art. 12, c.6 della LR 16/2012:
 - la delocalizzazione delle unità immobiliari residenziali del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", con conseguente trasferimento dei contributi per la ricostruzione degli edifici nell'area di atterraggio,
 - una modifica all'art. 22 delle NTA del PRG relativa all'area B.1 "Zona residenziale consolidata" di via Albano Modena a Rovereto s.S., assegnando una potenzialità edificatoria pari a 650 mq di SU al fine di delocalizzare l'intera superficie dei fabbricati, pari a 587,76



mq di SU, oltre ad un incentivo premiale di 62,14 mq di SU necessari per articolare al meglio le nove unità immobiliari residenziali originariamente esistenti nel complesso "Botteghe di Ferrari" da delocalizzare, con le relative pertinenze,

- la variante al PRG relativa all'area dove realizzare la rotatoria, necessaria al fine di risolvere le criticità infrastrutturali esistenti.

2. **Il Consorzio si impegna:**

- a cedere gratuitamente al *Comune* il terreno di cui al Fg. 60 mapp. 30parte, 49, 50, con Superficie Fondiaria pari a circa 805 mq, da precisare a seguito del frazionamento del mappale 30, originariamente occupato dal *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", secondo quanto indicato nell'allegato 1 "Planimetria catastale area di decollo", dopo aver completato la demolizione degli edifici, rimuovendo le fondazioni ed eventuali altri trovanti, ripulendo, livellando e sistemando l'area al fine di renderla praticabile,
- ad acquistare l'area di cui al Fg. 54 mapp. 81parte, identificata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione (cfr. Allegato 2 "Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione"), per delocalizzare la SU+SA residenziale del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", a fronte del riconoscimento dei fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, comprensivo degli oneri fiscali, ai sensi delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015.

3. **Gli Ospitanti si impegnano:**

- a demolire il fabbricato esistente nell'area di cui al Fg. 54 mapp. 81, comprese le fondazioni ed eventuali altri trovanti, ripulendo, livellando e sistemando l'area al fine di renderla praticabile,
- a vendere l'area di cui al Fg. 54 mapp. 81 parte, identificata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione (cfr. Allegato 2 "Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione"), destinata ad ospitare la SU+SA residenziale del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", a fronte del riconoscimento dei fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, comprensivo degli oneri fiscali, ai sensi delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015.

Art. 5 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere da tale accordo, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici a cui accede, per motivi di pubblico interesse e conseguentemente il *Consorzio* sarà libero di ricostruire gli edifici di Botteghe di Ferrari, nell'area ove sono attualmente insediati.

Art. 6 - Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico del *Consorzio* e degli *Ospitanti* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, oltre al frazionamento delle aree di trasferimento della proprietà, eventualmente non comprese negli oneri fiscali di cui all'art. 6 dell'Ordinanza commissariale n. 15/2015.

Art. 7 - Allegati

1. Si allegano al presente Accordo, quali parti integranti, i seguenti elaborati:
Allegato 1 - Planimetria catastale area di decollo,
Allegato 2 - Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione.

Art. 8 - Norme finali

Manfredi



1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata R.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa o tramite PEC.
2. Resta facoltà del *Consorzio* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.
3. Resta facoltà degli *Ospitanti* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

Letto, approvato, sottoscritto

Novi di Modena, _____

*Il Responsabile del Servizio
Programmazione e Gestione del Territorio Del Comune di Novi di Modena*

Arch. Mara Pivetti _____



Mara Pivetti

Il Consorzio "Botteghe di Ferrari"

Presidente geom. Gabriele Martello _____

Gabriele Martello

Gli Ospitanti

Sig. Iorio Maretti _____

Iorio Maretti

Sig.ra Laura Cavedani _____

ACCORDO

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regione Emilia Romagna n. 20 del 24/03/2000 e s.m.

DELOCALIZZAZIONE EDIFICI "BOTTEGHE DI DI FERRARI" TRAMITE IL "2° STRALCIO DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE" DEL COMUNE DI NOVI DI MODENA

con riferimento

agli artt. 12 e 13 della legge della Regione Emilia Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012,
all'art. 7 Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013,
all'Ordinanza Commissariale n. 33 del 28 aprile 2014
all'Ordinanza commissariale n. 15 del 14 aprile 2015

Tra:

- il **Comune di Novi di Modena**, con sede in viale Vittorio Veneto, 16, a Novi di Modena, CF e p.IVA 00224020362 in persona del **Responsabile del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio**, a ciò autorizzata con delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, che ha approvato il presente accordo,
d'ora innanzi indicato come "*Comune*",

e

- il **Geom. Gabriele Martello**, nato a Carpi (MO), il 17.04.1970, residente a Soliera, in via Guido Rossa, 11, in qualità di **Presidente del Consorzio Botteghe di Ferrari**, che rappresenta i proprietari degli immobili, costituenti l'aggregato cd "Botteghe di Ferrari", ubicati in Rovereto s.S. (Novi di Modena), in via Provinciale Motta nn. 31, 33, 37, 39, 41, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del maggio 2012, come da Atto costitutivo - Statuto per Consorzio tra proprietari di immobili" sottoscritto il 23.01.2014, a cui, in data 24.01.2014 l'Uff. Agenzia delle Entrate di Carpi ha attribuito il Codice Fiscale 90036580364,
d'ora innanzi, indicato come "*Consorzio*",

e

- il sig. **Maretti Iorio** nato a Carpi (MO), il 23/07/1951, in qualità di proprietario per quota di 5/9 dell'area catastalmente identificata al Fg. 54, mapp. 81, classificata B.1 "*Zona residenziale consolidata*" ubicata nella frazione di Rovereto s.S., in via Albano Modena n. 60,
- la sig.ra **Cavedoni Laura** nata a Modena (MO), il 19/07/1075, in qualità di proprietaria per quota di 4/9 dell'area catastalmente identificata al Fg. 54, mapp. 81, classificata B.1 "*Zona residenziale consolidata*" ubicata nella frazione di Rovereto s.S., in via Albano Modena n. 60,
d'ora innanzi, indicati come "*Ospitanti*"

Premesso:

- che in data 20 e 29 maggio 2012, eventi sismici hanno causato danni alle persone, alle abitazioni ed alle strutture pubbliche e produttive del Comune di Novi di Modena;
- che con D.L. 74/2012, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012", coordinato con la legge di conversione 1° agosto 2012, n. 122, ed in particolare l'art. 1, comma 3, del D.L. 74/2012, in base al quale i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto operano in qualità di Commissari Delegati in conformità all'art. 5, comma 2, della legge 225/92;
- che l'art. 1, comma 5, del D.L. 74/2012 consente ai Presidenti delle Regioni di avvalersi dei Sindaci dei comuni interessati dal sisma "*adottando idonee modalità di coordinamento e programmazione degli interventi stessi*".

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 16 del 21 dicembre 2012 avente per oggetto "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012", ed in particolare gli articoli 12 - *Piano della Ricostruzione*, 13 - *Procedimento di approvazione ed efficacia del Piano della Ricostruzione*;
- l'Ordinanza commissariale n. 60 del 27 maggio 2013 avente per oggetto "*Misure per la riduzione della vulnerabilità urbana e criteri per l'individuazione e la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) e per la redazione del Piano della Ricostruzione. Modalità di assegnazione dei contributi*", ed in particolare l'articolo 7 - *Piano della Ricostruzione*, comma 3, lettera c) e comma 8;
- l'Ordinanza commissariale n. 33 del 28/04/2014, avente per oggetto "*Art. 1, comma 369, della l. 147/2013. Provvedimenti per la ricostruzione dei centri storici e dei centri urbani*" ed in particolare l'art. 2 "*Delocalizzazioni*", comma 4;
- l'Ordinanza commissariale n. 15 del 14/04/2015, avente per oggetto "*Modalità attuative delle ordinanze commissariali nn. 32, 33 del 2014. Modifiche alle ordinanze commissariali n. 24 del 2013 e nn. 11, 32, 33 e 71 del 2014.*"

Considerato:

- che ai sensi dell'art. 12 della LR 16/2012 e dell'Art. 7, comma 1, Ord. 60/2013, per dare attuazione agli interventi di ricostruzione, il Comune può ricorrere a varianti agli strumenti urbanistici tramite il "Piano della Ricostruzione".

Considerato inoltre:

- che con la delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22 dicembre 2014 è stato adottato il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione che ha introdotto variante al vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Novi di Modena, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 16 del 21 dicembre 2012 e dall'Ordinanza Commissariale n. 60 del 27 maggio 2013;
- che la Relazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, al capitolo 2.3.2, segnala l'opportunità di esplorare la possibilità di attuare una delocalizzazione ai sensi dell'art. 12, c.6 lett. b) della LR 16/2012, "*relativamente ad un complesso di edifici residenziali (Botteghe di Ferrari) ubicati a sud dell'area produttiva di Rovereto, in posizione interferente con la viabilità, la cui area di sedime, delocalizzando gli edifici esistenti, risulterebbe strategica per la realizzazione di una rotatoria che risolva le criticità infrastrutturali esistenti*";
- che il 2° stralcio del Piano della Ricostruzione del Comune di Novi di Modena è stato oggetto di pubblicazione;
- che con prot. 1737 del 11/02/2015, entro i termini di legge, è pervenuta una Osservazione a firma congiunta da parte del *Consorzio e degli Ospitanti* con la quale è stata proposta la delocalizzazione delle nove unità immobiliari residenziali costituenti il complesso di Botteghe di Ferrari, ubicato a sud dell'area produttiva di Rovereto, in posizione interferente con la viabilità, offrendo, per l'atterraggio, un'area ubicata in via Albano Modena, a Rovereto s.S., già classificata nel vigente P.R.G. come B.1 "*Zona residenziale consolidata*", da acquisire ai sensi del comma 4 dell'Ordinanza commissariale n. 33/2014, con contestuale cessione gratuita dell'area di decollo all'Amministrazione comunale;
- che il Comune di Novi di Modena ha valutato positivamente la proposta controdeducendo favorevolmente all'osservazione, con Delib. G.C. n. 46 del 09.06.2015, considerato:
 - che il complesso di Botteghe di Ferrari è attualmente ubicato in posizione interferente con la viabilità e che l'area di sedime, qualora si delocalizzassero le unità immobiliari residenziali esistenti, risulterebbe strategica per la realizzazione di una rotatoria che risolva le criticità infrastrutturali esistenti,
 - che l'area proposta per l'atterraggio della SU degli edifici di Botteghe di Ferrari è un'area già urbanizzata, classificata B.1 "*Zona residenziale consolidata*" che non necessita di modifiche alla pianificazione,
 - che l'intervento, nell'area B.1, si configura come un intervento di rigenerazione urbana, poiché l'area ospita attualmente parte di un fabbricato ad uso produttivo-commerciale (macello), che verrebbe demolito integralmente, dando attuazione alle previsioni del PRG vigente;

- che ai sensi dell'Art. 13, comma 5, L.R. 16/2012, l'assenso sui contenuti della proposta di modifica allo strumento urbanistico spetta al CUR - *Comitato Unitario per la Ricostruzione*;
- che solamente alla conclusione del procedimento e quindi al momento della definitiva approvazione del Piano della Ricostruzione, il Comune sarà in grado di garantire la effettiva disponibilità del lotto di ricostruzione.

Dato atto:

- che le delocalizzazioni possono concretizzarsi acquisendo le aree di "atterraggio" a fronte del riconoscimento di fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato per l'acquisizione delle aree, ai sensi della Legge di stabilità 2014, n. 147/2013 e delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015;
- che l'intervento di delocalizzazione risponde ai requisiti ed alle finalità stabiliti dalla Legge di stabilità 2014, n. 147/2013 dell'Ordinanza n. 33 del 28/04/2014, in quanto la delocalizzazione avviene in immobili immediatamente disponibili.

Preso atto:

- che i proprietari riuniti in *Consorzio* sono proprietari degli immobili costituenti l'aggregato cd "Botteghe di Ferrari", ubicati in Rovereto s.S. (Novi di Modena), in via Provinciale Motta nn. 31, 33, 37, 39, 41, Rovereto s.S. (Novi di Modena), catastalmente identificati al Fg. 60 mapp. 49 (sub. 1, 9, 13m 14, 15, 16, 17, 18), 30 (sub. 1, 2), 50 (sub. 3), come risulta dall'allegato 1 "Planimetria catastale area di decollo", su cui insistono gli edifici del complesso "Botteghe di Ferrari", gravemente danneggiati dal sisma 2012 ed oggetto delle seguenti Ordinanze Sindacali del Comune di Novi di Modena:
 - Ordinanza Sindacale n. 87 del 22/06/2012
 - Ordinanza Sindacale n. 88 del 22/06/2012
 - Ordinanza Sindacale n. 174 del 26.02.2013 per Dichiarazione di inagibilità dell'intero aggregato e di demolizione.
- che gli edifici del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" ospitano n. 9 alloggi e relative pertinenze,
- che l'area su cui insistono gli edifici del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" è classificata dal vigente PRG del Comune di Novi di Modena come B.3 "Zona residenziali di recupero";
- che l'area di atterraggio, già classificata dal vigente PRG del Comune di Novi di Modena come B.1 "Zona residenziale consolidata", ubicata nella frazione di Rovereto s.S., in via Albano Modena, con superficie fondiaria pari a 1380,29 mq, ospita attualmente parte di un fabbricato ad uso produttivo-commerciale (macello), che gli attuali proprietari provvederanno a demolire per intero, comprese le fondazioni ed eventuali altri trovanti, ripulendo, livellando e sistemando l'area al fine di renderla praticabile;
- che il *Consorzio* e gli *Ospitanti* hanno presentato Osservazione al 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione,
- che gli edifici da demolire nell'area del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" hanno una SU pari a 587,76 mq, oltre a 165,14 SA e che tale SU+SA può essere ospitata, nell'area già urbanizzata di Rovereto, classificata B.1 "Zona residenziale consolidata", di proprietà degli *Ospitanti*, che non necessita di modifiche alla classificazione di PRG ma per la quale è necessaria una modifica alle NTA del PRG al fine di poter ammettere una potenzialità idonea ad ospitare l'insediamento della SU esistente nell'area di decollo.

Considerato:

- che la delocalizzazione proposta può concretizzarsi trasferendo la superficie degli edifici del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari" nell'area degli *Ospitanti*, a fronte del riconoscimento di fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, ai sensi delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015, con cessione gratuita dell'area di decollo all'Amministrazione comunale;
- che tale proposta di delocalizzazione è ammessa fra gli interventi che il Piano della Ricostruzione può prevedere ai sensi della LR 16/2012, ed in particolare:
 - la LR 16/2012, all'art. 12, comma 6, lett. b) prevede:



" Il piano della ricostruzione individua inoltre:

a)

b) gli edifici, localizzati all'interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l'esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti;

- *la stessa LR 16/2012, all'art. 12, comma 10, prevede: "Allo scopo di assicurare il pieno coinvolgimento di tutti i soggetti privati interessati, i contenuti del piano possono essere oggetto di accordi preliminari con i privati, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000. La stipula degli accordi può essere promossa dai soggetti privati interessati, i quali, a tal fine, predispongono proposte sui contenuti del piano della ricostruzione e ne promuovono l'attuazione, assicurando il completo finanziamento delle opere attraverso le risorse finanziarie pubbliche e private attivabili, garantendo il miglioramento dei requisiti energetici e di sicurezza degli edifici oggetto dell'accordo, nonché la qualificazione dei soggetti attuatori degli interventi."*

Considerato altresì:

- che rispetto alla pianificazione urbanistica vigente (PRG):
 - l'area di atterraggio è già classificata dal vigente PRG come B.1 "Zona residenziale consolidata" ma necessita di una modifica alle NTA del PRG per assegnare all'area una potenzialità edificatoria pari a 650 mq di SU al fine di delocalizzare l'intera superficie dei fabbricati, pari a 587,76 mq di SU, oltre ad un incentivo premiale di 62,14 mq di SU necessari per articolare al meglio le nove unità immobiliari residenziali da delocalizzare, con le relative pertinenze;
 - l'area di decollo, attualmente classificata come B.3 "Zone residenziali di recupero", di cui si prevede la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, sarà utilizzata, per la maggior parte, per la realizzazione di una rotatoria, al fine di risolvere le criticità infrastrutturali esistenti;
 - a tal fine l'area necessaria alla realizzazione della rotatoria deve essere riclassificata, nel PRG, come sede stradale (zone destinate alla viabilità), confermando la destinazione B.3 per le parti residuali, non interessata dalla rotatoria.

Visto l'art. 18 - accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20, come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/2009, che così dispone: "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".

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo di pianificazione con privati ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il Comune, il Consorzio e gli Ospitanti, volto ad attuare la previsione di delocalizzazione delle unità immobiliari residenziali del Consorzio "Botteghe di Ferrari" nell'area di proprietà degli Ospitanti, con Variante al PRG del Comune di Novi di Modena, a fronte del riconoscimento di fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 33/2014, con cessione gratuita dell'area di decollo all'Amministrazione comunale e con le modalità di cui all'Ordinanza commissariale n. 15/2015.

Vista la delibera G.C. n. 47 del 09.06.2015, con la quale è stata approvata la bozza dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.

Il *Comune*, il *Consorzio* e gli *Ospitanti*,

DICHIARANO ED ACCETTANO

che il presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, commi 2 e seguenti, venga regolato dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 - Premesse ed allegati

1. Le sopraindicate premesse, gli atti e i documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto. Tali premesse costituiscono motivazione amministrativa di scelte pianificatorie, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 20/2000.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

1. Il *Comune*, il *Consorzio* e gli *Ospitanti* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
2. Il presente accordo diviene immediatamente efficace per il *Consorzio* e gli *Ospitanti* dal momento della sua stipula. L'accordo diviene efficace per il *Comune*, dal momento dell'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica a cui accede (Piano della Ricostruzione e Variante al PRG).

Art. 3 - Oggetto del presente accordo

1. Il presente accordo ha per oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare Il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con il *Consorzio* e gli *Ospitanti*, i quali, con sottoscrizione del presente accordo, li accettano espressamente ed incondizionatamente, rinunciando espressamente ad ogni azione od impugnazione verso questo e gli atti presupposti e consequenziali.
2. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo alla delibera di approvazione del 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione in Variante al PRG, che ne recepiranno i contenuti.
3. Gli obblighi di cui ai successivi articoli costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle parti.

Art. 4 - Obblighi

1. Il *Comune*, in accoglimento dell'Osservazione presentata dal *Consorzio* e dagli *Ospitanti*, si impegna:
 - a prevedere nel 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione, ai sensi dell'art. 12, c.6 della LR 16/2012:
 - la delocalizzazione delle unità immobiliari residenziali del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", con conseguente trasferimento dei contributi per la ricostruzione degli edifici nell'area di atterraggio,
 - una modifica all'art. 22 delle NTA del PRG relativa all'area B.1 "Zona residenziale consolidata" di via Albano Modena a Rovereto s.S., assegnando una potenzialità edificatoria pari a 650 mq di SU al fine di delocalizzare l'intera superficie dei fabbricati, pari a 587,76



- mq di SU, oltre ad un incentivo premiale di 62,14 mq di SU necessari per articolare al meglio le nove unità immobiliari residenziali originariamente esistenti nel complesso "Botteghe di Ferrari" da delocalizzare, con le relative pertinenze,
- la variante al PRG relativa all'area dove realizzare la rotatoria, necessaria al fine di risolvere le criticità infrastrutturali esistenti.

2. Il Consorzio si impegna:

- a cedere gratuitamente al *Comune* il terreno di cui al Fg. 60 mapp. 30parte, 49, 50, con Superficie Fondiaria pari a circa 805 mq, da precisare a seguito del frazionamento del mappale 30, originariamente occupato dal *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", secondo quanto indicato nell'allegato 1 "Planimetria catastale area di decollo", dopo aver completato la demolizione degli edifici, rimuovendo le fondazioni ed eventuali altri trovanti, ripulendo, livellando e sistemando l'area al fine di renderla praticabile,
- ad acquistare l'area di cui al Fg. 54 mapp. 81parte, identificata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione (cfr. Allegato 2 "Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione"), per delocalizzare la SU+SA residenziale del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", a fronte del riconoscimento dei fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, comprensivo degli oneri fiscali, ai sensi delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015.

3. Gli Ospitanti si impegnano:

- a demolire il fabbricato esistente nell'area di cui al Fg. 54 mapp. 81, comprese le fondazioni ed eventuali altri trovanti, ripulendo, livellando e sistemando l'area al fine di renderla praticabile,
- a vendere l'area di cui al Fg. 54 mapp. 81 parte, identificata dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione (cfr. Allegato 2 "Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione"), destinata ad ospitare la SU+SA residenziale del *Consorzio* "Botteghe di Ferrari", a fronte del riconoscimento dei fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, comprensivo degli oneri fiscali, ai sensi delle Ordinanze commissariali nn. 33/2014 e 15/2015.

Art. 5 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere da tale accordo, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici a cui accede, per motivi di pubblico interesse e conseguentemente il *Consorzio* sarà libero di ricostruire gli edifici di Botteghe di Ferrari, nell'area ove sono attualmente insediati.

Art. 6 - Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico del *Consorzio* e degli *Ospitanti* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, oltre al frazionamento delle aree di trasferimento della proprietà, eventualmente non comprese negli oneri fiscali di cui all'art. 6 dell'Ordinanza commissariale n. 15/2015.

Art. 7 - Allegati

1. Si allegano al presente Accordo, quali parti integranti, i seguenti elaborati:
Allegato 1 - Planimetria catastale area di decollo,
Allegato 2 - Planimetria catastale area di atterraggio con indicazione dell'area oggetto di delocalizzazione.

Art. 8 - Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata R.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa o tramite PEC.
2. Resta facoltà del *Consorzio* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.
3. Resta facoltà degli *Ospitanti* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

Letto, approvato, sottoscritto

Novi di Modena, 12/06/2015

Il Responsabile del Servizio

Programmazione e Gestione del Territorio Del Comune di Novi di Modena

Arch. Mara Pivetti



Mara Pivetti

Il Consorzio "Botteghe di Ferrari"

Presidente geom. Gabriele Martello

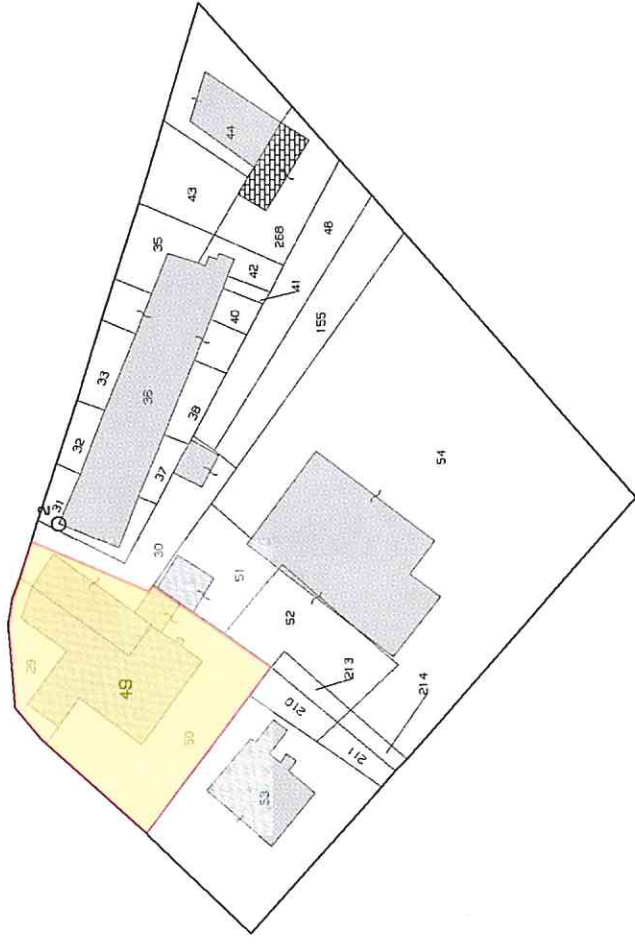
Gli Ospitanti

Sig. Iorio Maretti

Sig.ra Laura Cavedani

Laura Cavedani

**ALLEGATO 1 - Planimetria catastale
area di decollo (Fg. 60, map. 30 parte,
mapp.li 49 e 50)**



N=4965000

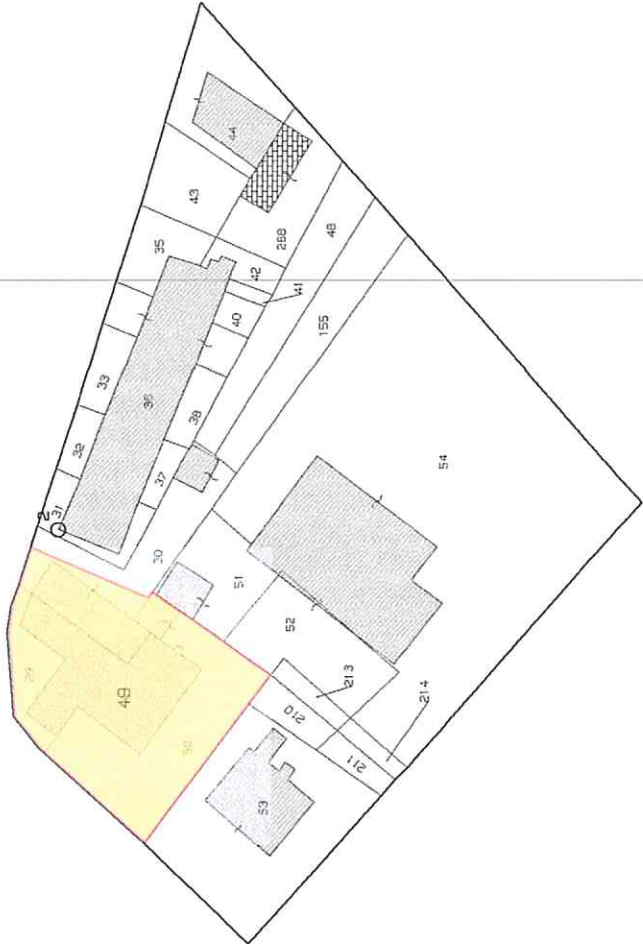


Carafa *Mazzanti* *Carafa*

E=1653800

1 Particella: 49

**ALLEGATO 1 - Planimetria catastale
area di decollo (Fg. 60, map. 30 parte,
mapp.li 49 e 50)**



N=4965000

Manzoni



Manzoni

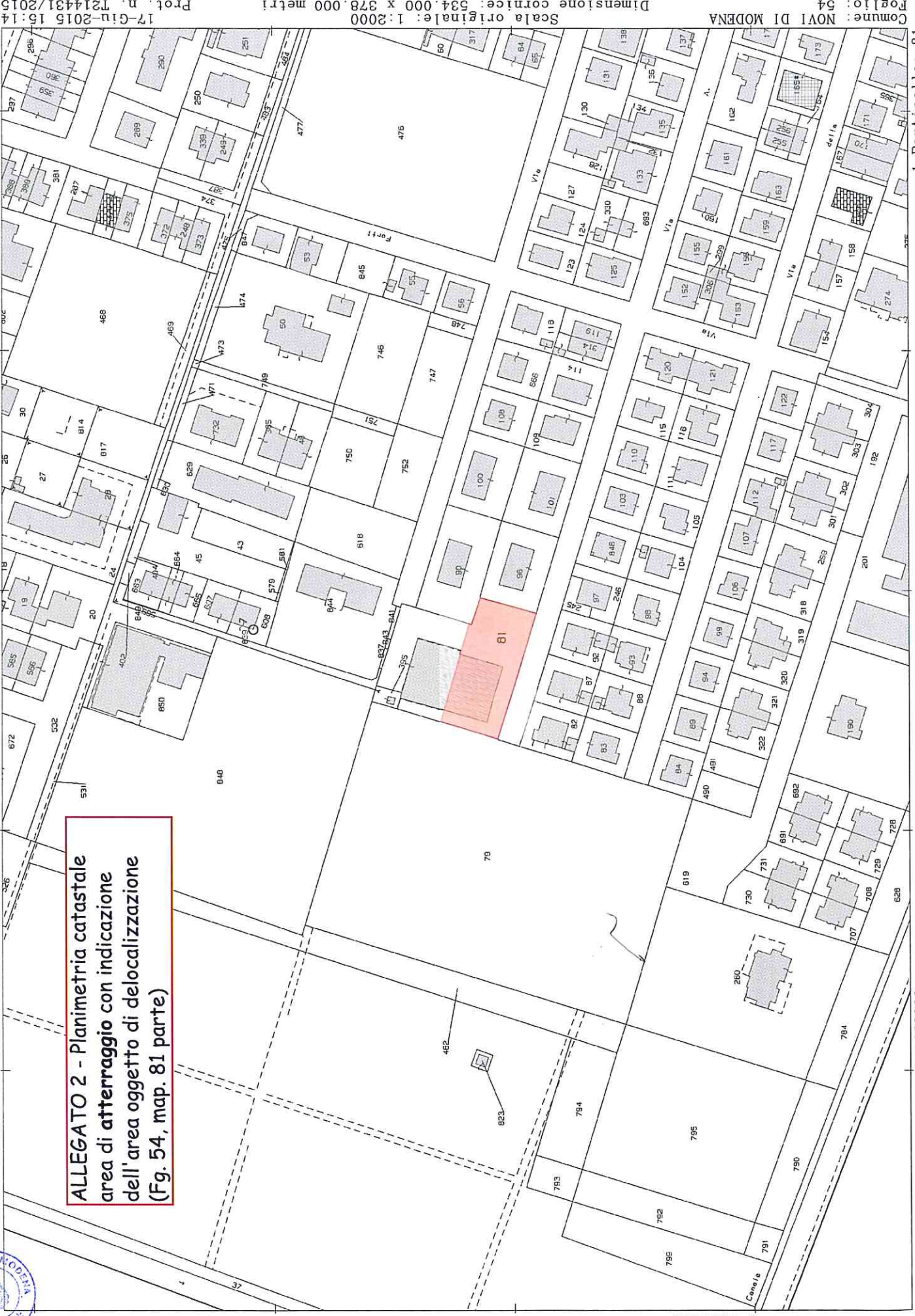


M. Costa

Costa

Ufficio Provinciale di Modena - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. FRANCESCO PASTORESSA - Vis. tel. esente per fini istituzionali

**ALLEGATO 2 - Planimetria catastale
area di atterraggio con indicazione
dell'area oggetto di delocalizzazione
(Fig. 54, map. 81 parte)**



N=4967000

E=1653900

1 Particella: 81

Comune: NOVI DI MODENA

Foglio: 54

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

17-Giu-2015 15:14

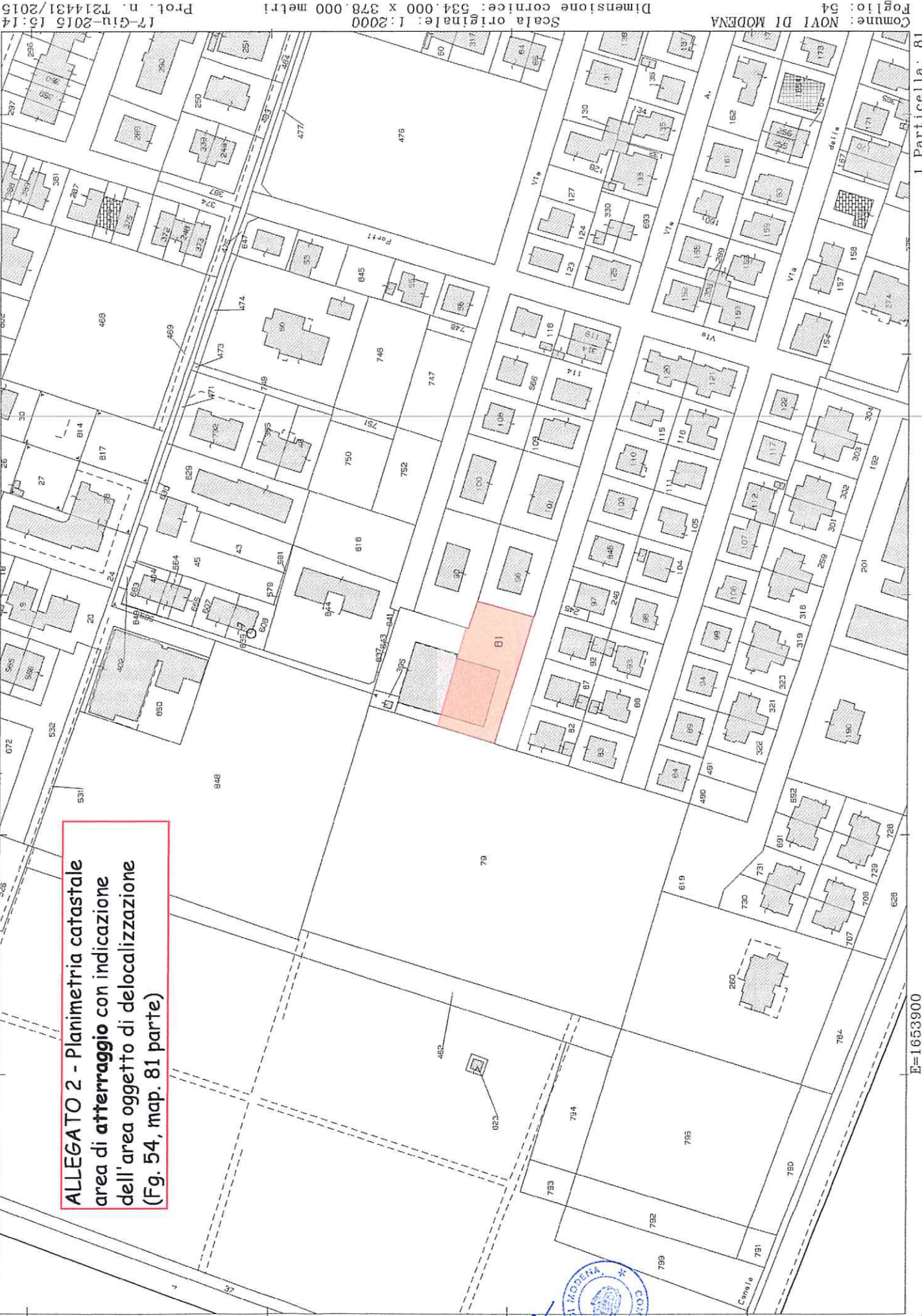
Prot. n. T214431/2015

**ALLEGATO 2 - Planimetria catastale
area di atterraggio con indicazione
dell'area oggetto di delocalizzazione
(Fig. 54, map. 81 parte)**

Monofatt



N=4967000



E=1653900

1 Particella: 81