

## COMUNE DI MEDOLLA

UBICAZIONE INTERVENTO: <b>Via Bologna Nord</b>	FOGLIO: <b>04</b>	MAPPALE: <b>56 - 145 - 744</b>	SUBALTERNO:
---	----------------------	-----------------------------------	-------------

COMMESSA:

### ACCORDO OPERATIVO AMBITO AN3

Intervento residenziale via Bologna

Comparto "Scacco Matto"

PROGETTISTA

Ing. Alessandro Venturelli  
Iscritto all' Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Modena al n. 1968

Geom. Andrea Berselli  
Iscritto al Collegio dei Geometri  
Provincia di Reggio Emilia al n. 2401

Componente Geologica, Ambientale e Idraulica

**GeoGroup Geologia e Ambiente**

Geol. Pier Luigi Dallari  
Via C. Costa 182 - 41123 Modena  
email: info@geogroupmodena.com  
tel. +39 059 3967169



COMMITTENTE:

**LIBRA S.R.L**  
via Strada Statale 12 - 106/15 Medolla (MO)  
CF 02027170360

REVISIONE:

NOME FILE:

ELABORATO:

**Proposta Accordo Operativo**

PROGETTISTA

SCALA:

DATA:

Dicembre 2023

ELABORATO N.

**11**

Comune di Medolla  
Comune di Medolla  
**E**  
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0013607/2023 del 27/12/2023  
Firmatario: alessandro.venturelli

## ACCORDO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017  
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO RESIDENZIALE  
AN3 - via Matteotti e via Bologna - MEDOLLA

### SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO

Premesso

- Che la Legge Regionale n. 24/2017, al fine di dare attuazione ai principi di tutela del territorio e alla rigenerazione delle città costruite, prevede che, entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva dei P.S.C., P.O.C. e R.U.E.; consentendo peraltro ai Comuni, in via transitoria, di **"... promuovere la presentazione di proposte di ACCORDI OPERATIVI, AVENTI I CONTENUTI E GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 38, Per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC"**, mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "delibera di indirizzo" con la quale siano determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate; nel definire i contenuti della delibera di indirizzo, il Consiglio comunale tiene altresì conto:
  - a) degli accordi con privati precedentemente stipulati ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 20/2000;
  - b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000;
  - c) delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG vigente;
  - d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
  - e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
  - f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intende reiterare;
- Che il termine sopra richiamato dei tre anni è stato recentemente modificato dall'articolo 8 della LR n.3/2020 che prevede una durata di quattro anni per il periodo transitorio della legge;
  - che l'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2017 prevede che il Comune possa promuovere la presentazione di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, che hanno il valore e gli effetti di piani urbanistici attuativi e definisce la documentazione da allegare alla proposta stessa;

Considerato

- che sull'area oggetto del presente Accordo Operativo è stata presentata una proposta di adesione alla Manifestazione di interesse indetta dal Comune con protocollo 9838 del 14.09.2018 denominata – Ambito AN3 - via Matteotti e via Bologna;
- che il Comune di Medolla con Del. Nr. 52 del 19/12/2018 “ATTO DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C. 2 LR 24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO AVANZATE DAI SOGGETTI INTERESSATI” ha accolto la suddetta proposta di Accordo Operativo dichiarando che l'intervento può trovare accoglimento mediante Accordo Operativo ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017;
- il Comune di Medolla con Delibera della Giunta Comunale n. 66/2023 ha assunto l'Accordo operativo e ha confermato l'esito positivo della conformità agli strumenti urbanistici comunali;
- che in data 15/12/2023 il CUAV della Provincia di Modena ha espresso PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE all'approvazione dell'ACCORDO OPERATIVO “Ambito ANS3 – via Bologna” del Comune di Medolla
- che il Comune di Medolla con Delibera del Consiglio Comunale n. --- del ----- ha approvato l'ACCORDO OPERATIVO “Ambito ANS3 – via Bologna”

Dato atto che l'art. 38 “Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica” della L.R. 24/2017 prevede:

- che gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula alle forme di pubblicità, controllo e e valutazine stabilito all'articolo 38 della LR 24/2017, ai sensi dell'Articolo 11 comma 3 della Legge 241 del 10990;
- che la proposta di accordo operative, ai sensi del comma 3 dell'articolo 38 della LR 24/2017, deve avere i seguenti contenuti:
  - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;
  - b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);
  - c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
  - d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità

ai sensi dell'articolo 39.

Per quanto sopra premesso

- il Comune di MEDOLLA con sede a -----, rappresentata da-----  
----- domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di ----- tale nominato, in conformità al disposto del D.Lgs 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, in forza del Provvedimento Sindacale N. ----- del -----
- la ditta libra SRL con sede -----, rappresentata dal signor -----  
----- nella qualità di Amministratore Unico, che sottoscrive l'Accordo in qualità di proprietaria delle aree e di soggetto attuatore degli interventi

**Concordano quanto di seguito riportato;**

#### **Art. 1**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

#### **Art. 2 – Oggetto dell'Accordo**

Il Comune di medolla intende dare attuazione alle previsioni contenute nel PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) vigente promuovendo gli interventi che soddisfino gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale così come definiti dal PSC e dalle specifiche Schede di Valsat, che come disciplinato dalla nuova legge urbanistica regionale, si attuano non attraverso POC ma con specifico ACCORDO OPERATIVO.

In particolare intende prevedere l'attuazione di parte dell'**AMBITO AN3 – Via Matteotti via Bologna** che prevede una consistente area di cessione.

Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico denominato **AMBITO AN3 – Via Matteotti via Bologna** che interessa una superficie territoriale catastale di circa mq 11.872 con particelle distinte al Fg.4 mapp.li 56, 145, 744.

Gli interventi sono diretti a realizzare superfici pa destinazione residenziale per una **SC = 1.743 mq.**

#### **Art. 3 – Aree da destinare a ERS**

Nell'ambito del progetto urbano si prevede la realizzazione di numero 4 alloggi, per una superficie minima di **346.8 mq di SC**, corrispondente al 20% della SC complessiva realizzabile nel comparto per la realizzazione di quattro alloggi. Tali alloggi dovranno essere venduti a prezzo convenzionato o con affitto riscatto a categorie indicate dall'Amministrazione Comunale, preferibilmente a giovani coppie, per dare una risposta abitativa calmierata.

Le modalità per il calcolo del prezzo di vendita o di affitto riscatto e di assegnazione degli alloggi saranno definite da un apposito ATTO di ACCORDO TRA LE PARTI da stipulare tra

l'Amministrazione Comunale e la proprietà prima del rilascio del PDC delle Opere di urbanizzazione.

#### **Art. 4 – Obblighi**

Le parti si impegnano a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi aventi causa, l'assunzione di responsabilità e i reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.

Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

La Società Libra si obbliga alla cessione e realizzazione alle aree di cessione pubblica previste dal Progetto Urbano che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, secondo il progetto condiviso con il Comune di Medolla e secondo i contenuti della Relazione Economica Finanziaria (elaborato D08) che parimenti si allega.

La Società Libra si obbliga alla sottoscrizione dell'ATTO DI ACCORDO TRA LE PARTI di cui al precedente punto 3 per la realizzazione di **4 alloggi ERS**.

Il Comune di MEDOLLA, si impegna a contribuire e fornire assistenza nei procedimenti amministrativi da intraprendere per il corretto svolgimento a norma di legge delle procedure che seguiranno la sottoscrizione del presente accordo.

Il Comune si impegna ad effettuare il monitoraggio, su base semestrale, già nel periodo transitorio di adeguamento del proprio strumento urbanistico alla nuova legge regionale 24/2017, delle trasformazioni avviate con il presente accordo ai sensi dell'art. 5.

#### **Art.5 – Documenti**

Il presente Accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed è costituito dai seguenti elaborati ai sensi della L.R. 24/2017, art. 38, comma 3:

D00 Elenco Elaborati

<b>ELABORATI GENERALI - PROGETTO URBANO</b>					
LIB	AO	D00	Elenco elaborati		-
LIB	AO	D01	Relazione illustrativa		-
LIB	AO	D01.1	Progetto del Verde		-
LIB	AO	D02	Norme Tecniche Attuazione		-
LIB	AO	D04	Relazione Specialistica: Geologica e Sismica		-
LIB	AO	D05	Relazione Specialistica: Acustica		-

<b>CONVENZIONE URBANISTICA</b>					
LIB	AO	D06	Schema di convenzione		-
LIB	AO	D07	Cronoprogramma		-
<b>RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA</b>					
LIB	AO	D08	Relazione Economico-finanziaria e stima dei costi delle OOUU		
LIB	AO	D08.1	Allegato_ Businnes Plan		-
<b>DOCUMENTO DI VALSAT</b>					
LIB	AO	D09	Documento di VALSAT/VAS		-
LIB	AO	D10	Allegato – Sintesi non tecnica		-
LIB	AO	D11	Proposta di Accordo Operativo		-
<b>ELABORATI CARTOGRAFICI ALLEGATI AL PROGETTO URBANO</b>					
LIB	AO	T01	Inquadramento urbanistico e catastale		varie
LIB	AO	T02	Rilievo planoaltimetrico e documentazione fotografica		1:500
LIB	AO	T03	Planimetria generale di progetto e profili		1:500
LIB	AO	T05	Schema reti distribuzione acqua e gas		1:500
LIB	AO	T06	Schema reti MT, BT, IP e telefonia		1:500
LIB	AO	T07	Schema della segnaletica		1:500
LIB	AO	T08	Individuazione aree di cessione		1:500
<b>PROGETTO DEFINITIVO RETI DI FOGNATURA ACQUE METEORICHE E NERE</b>					
LIB	PD	T01	Planimetria generale acque meteoriche e nere		1:500
LIB	PD	T02	Profili longitudinali e particolari costruttivi rete acque meteoriche		varie
LIB	PD	T03	Profili longitudinali e particolari costruttivi rete acque nere		varie
LIB	PD	E01	Relazione tecnico illustrativa		-
LIB	PD	E02	Relazione Idraulica - Piano gestione rischio alluvioni		-

### **Art. 5 – Validità e Durata dell'Accordo**

Ai fini della sua validità, il presente accordo ha una durata di **cinque anni** secondo le modalità di attuazione dettagliate nella convenzione urbanistica e nel cronoprogramma allegato.

La Società Libra dovrà presentare la richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro **sei mesi** dalla data di sottoscrizione del presente Accordo.

Il rispetto dei suddetti tempi è vincolante per la validità del presente Accordo.

La Società dovrà presentare in sede di sottoscrizione del presente Accordo apposita fidejussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali come meglio specificate nella convenzione urbanistica.

### **Art. 6 - Norme finali e giurisdizione**

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Ai sensi dell'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo, spettano al TAR per l'Emilia – Romagna le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo.

### **Art 7 - Privacy**

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Medolla,

Libra srl

Comune di Medolla