

Repertorio n. _____

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR 20/2000 E DELL'ART. 12 DELLA LR 16/2012

TRA i signori:

Pellacani Gianfranco, nato a Cavezzo il 27/01/1944, codice fiscale PLLGFR44A27C398U, residente a Cavezzo, via Verdi, 2;

Salvalai Giuliana, nata a San Prospero il 22/09/1951, codice fiscale SLVGLN51P62I133Y, residente a Cavezzo, via Verdi 2;

Pellacani Arnaldo, nato a Cavezzo il 12/06/1940, codice fiscale PLLRLD40H12C398H, residente a Cavezzo, via Rossini 1;

Pellacani Bruno, nato a Cavezzo il 12/02/1942, codice fiscale PLLBRN42B12C398Q, residente a Cavezzo, via Rossini 1;

Pignatti Ilva, nata a Cavezzo il 16/04/1922, codice fiscale PGNLV122D56C398Z, residente a Cavezzo, via Verdi 2;

Pellacani Flavio, nato a Modena il 08/01/1969, codice fiscale PLLFLV69A08F257U, residente a Cavezzo, via Verdi 3/A;

Pellacani Glaucio, nato a Modena il 27/09/1976, codice fiscale PLLGLC76P27F257D, residente a Cavezzo, via Verdi 2;

(d'ora innanzi proprietari)

e

Il Comune di Cavezzo ivi rappresentato dal Sindaco pro tempore Stefano Draghetti (CF. _____), giusta delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ (d'ora in poi Comune)

PREMESSO CHE

- 1) I signori Pellacani Gianfranco, Salvalai Giuliana, Pellacani Flavio e Pellacani Glaucio sono proprietari del seguente edificio:
- mappa 223: edificio direzionale e residenziale "Ex Mulino" e relativa area di pertinenza.
- L'attuale strumento urbanistico classifica l'area nella zona AP.4 Aree per attività terziarie (art.30 PSC);

- 2) I signori Pellacani Gianfranco, Salvalai Giuliana e Pellacani Arnaldo sono proprietari del seguente edificio:
- mappe 219-220: edificio commerciale e residenziale. L'edificio è stato gravemente danneggiato dal sisma come si evince dalla scheda Aedes n.1336 del 03/06/2012 e ordinanza di inagibilità n.231 del 26/06/2012;
- Alla data del sisma il fabbricato aveva un vincolo di restauro e risanamento di tipo C ai sensi dell'art.21 del vigente Piano Strutturale Comunale; a seguito di richiesta della proprietà, accompagnata da perizia asseverata, si è proceduto con apposito provvedimento, giusto Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 15/07/2013 all'eliminazione del vincolo di pianificazione comunale.
- L'attuale strumento urbanistico classifica le aree nella zona AP.4 Aree per attività terziarie (art.30 PSC);

3) Il signor Pellacani Gianfranco è proprietario del seguente edificio:
 - mappali 216-327: edificio commerciale. L'edificio è agibile come si evince dalla scheda Aedes n.17224 e n.17215 del 21/06/2012.
 L'attuale strumento urbanistico classifica le aree nella zona AP.4 Aree per attività terziarie (art.30 PSC);

4) I signori Pellacani Gianfranco, Pignatti Ilva, Pellacani Bruno, Pellacani Arnaldo, Pellacani Flavio e Pellacani Glaucio sono proprietari dei seguenti immobili:
 - mappali 225-226: edificio direzionale e residenziale. L'edificio a causa del grave danneggiamento conseguente al sisma come si evince dalle schede Aedes n.1313 e n.1320 del 03/06/2012 e ordinanze relative n.226 del 26/06/2012 e n. 1056 del 18/02/2013.
 L'attuale strumento urbanistico classifica le aree nella zona AC.4 Aree residenziali di completamento (art.24 PSC);

• Le proprietà sopra descritte sono poste in un nodo strategico del territorio urbanizzato del Comune come si evince da allegato stralcio di Piano Strutturale Comunale e PLANIMETRIA: a pochi passi dal centro storico, in continuità naturale con l'area dell'Ex Municipio comunale attualmente non utilizzato a causa degli eventi sismici ed oggetto di importanti valutazioni urbanistico edilizie circa il suo recupero strutturale e funzionale;
 • In data 07/02/2013, prot.n.1231 i Proprietari hanno presentato "PROPOSTA d'intervento ai sensi dell'art.12 della LR 16/2012" a firma dell'Arch. Sgarbi Gian Luigi, al fine dell'inserimento nel Piano della Ricostruzione di ipotesi progettuali per la riqualificazione delle aree sopra descritte, posto che gli eventi sismici del 2012 hanno determinato la demolizione o grave danneggiamento delle strutture sopra descritte;

• Le aree sopra descritte ai punti 1-2-4 sono interessate
 a) dall'"ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART.11 LEGGE 241/1990 PER LA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEI PROVVEDIMENTI CONCLUSIVI DEL PROCEDIMENTO ATTIVATO CON AVVISO DEL 06/04/1999" sottoscritto in data 09/11/2001 e successiva integrazione del 25/07/2003, allegato, d'innanzi citato ACCORDO E RELATIVA INTEGRAZIONE;
 Tale ACCORDO E RELATIVA INTEGRAZIONE consta dei seguenti contenuti:
 1) I signori Pellacani Gianfranco e Salvalai Giuliana riconoscono il loro obbligo, così come derivante direttamente dagli atti richiamati nelle premesse (n.d.r. Piano di intervento unitario approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.99 del 15/11/1999, relativa concessione edilizia n.4332/1995 e successive varianti), di cedere gratuitamente l'area antistante il fabbricato esistente sul mappale 223, così come meglio individuata con il colore verde nella cartografia di cui all'Allegato A, e ciò a titolo di onere urbanizzativo, impegnandosi pertanto a trasferire la proprietà delle stesse, senza eccezione alcuna, al Comune entro 30 giorni dalla richiesta scritta di quest'ultimo.
 2) Nel contempo il Comune riconosce essere a suo carico l'esecuzione dei lavori per attrezzare l'area cedenda e renderla funzionale alle destinazioni alla stessa impresse dalla strumentazione urbanistica vigente, assumendosene ogni onere e riconoscendo che né a tale titolo, né ad altro titolo, nulla più avrà da pretendere il Comune dai signori Pellacani e Salvalai per l'intervento edilizio già realizzato sul

fabbricato insistente sul lotto, risultando in particolare computamente ed adeguatamente assolate le onerosità tutte di cui alla L.n.10/1977.

3) Il Comune prende atto che l'area antistante il fabbricato esistente sui mappali 219-220, meglio individuata dal colore blu nell'Allegato A), resta ad uso esclusivo dello stesso fabbricato, con destinazione a parcheggio e con esclusione di ogni altro uso, comunque escudendosi la realizzazione di ogni opera o costruzione e installazione, seppur temporanea e seppur funzionale all'uso consentito, con la sola eventuale eccezione della apposita segnaletica verticale. All'occorrenza, le stesse aree potranno essere utilizzate per la localizzazione dei posti auto pertinenti necessari a seguito di un eventuale intervento ristrutturativo del fabbricato esistente.

4) I signori Pellacani e Salvalai riconoscono l'esistenza di una imprescindibile esigenza di carattere pubblico relativa all'acquisizione da parte del Comune ed alla successiva destinazione alla viabilità e/o alle sue pertinenze dell'area indicata con il colore rosso nell'Allegato A e si impegnano pertanto a cedere e/o a far cedere la intera proprietà delle medesime aree, facenti parte del mappale 226. Tale cessione avverrà entro il 31/12/2001 ovvero, se anteriore, antecedentemente alla realizzazione, nella residua area, di un intervento edilizio per la realizzazione di garage capiente per n.2 automobili, intervento di cui l'Ufficio tecnico ha preventivamente verificato l'assentibilità ricorrendo le condizioni di cui alla L n.122/1989; la realizzabilità di un terzo garage verrà verificata dall'Ufficio tecnico prima della concessione dell'area per pubblici strumenti.

5) Tutte le spese relative alla formalizzazione del presente accordo restano a carico del Comune, con la sola eccezione delle spese fiscali, notariili ed accessorie inerenti la cessione delle aree e dei diritti di cui al testo, che verranno ripartite secondo legge e secondo consuetudine.

6) Successivamente integrato in data 25/07/2003 come segue:

6.1 Alla porzione di proprietà Pellacani - Salvalai di cui al mappale 223, che resta di uso esclusivo del fabbricato, sarà garantito l'accesso carrabile a e da via Cavour.

6.2 L'area ceduta dalla proprietà Pellacani - Salvalai destinata esclusivamente a piazza pubblica, sarà attrezzata entro cinque anni dalla sottoscrizione del presente accordo.

6.3 Quanto all'area, antistante il fabbricato esistente sui mappali 219-220, che si affaccia sulla via Curiei, si precisa che la stessa potrà essere utilizzata per la localizzazione dei posti auto pertinenti, che risultino necessari a seguito di interventi edilizi, ai quali potrà essere inibito l'accesso mediante il posizionamento di dissuasori.

6.4 Nulla osta all'apposizione del vincolo di cessione delle aree nel provvedimento di rilascio del permesso per la costruzione delle autorimesse, anche oltre il numero di due già previsto nel precedente accordo procedimentale.

b) dal ricorso proposto dal Sig. Pellacani Gianfranco al TAR Emilia Romagna, Bologna, iscritto al RG 1106/2004 per accertare l'inadempimento del Comune di Cavezzo agli obblighi contenuti nell'Accordo di cui al precedente punto e del provvedimento del Responsabile del settore Assetto del Territorio prot.n.5128 del 18/05/2004. Il ricorso è a tutt'oggi pendente, giusto Decreto decisorio n.245/2013 del 06/03/2013.

- La PROPOSTA sopra citata del 07/02/2013, prot.n.1231, a cui hanno fatto seguito ulteriori approfondimenti tecnici, in particolare "Richiesta di valutazione preventiva del 15/04/2013, prot.n.3629 e 3630, come dettagliato nella PLANIMETRIA, prevede:
 - quanto all'area del mappali 219-220:
 - a. ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e diversa distribuzione interna delle unità immobiliari in sostituzione dell'edificio esistente come ammesso dall'art.3, comma 4 della LR 16/2012;
 - b. riduzione superficie complessiva, come definita dalla Del.Ass.Leg.E-R n.279/2010 (d'innanzi SC), con traslazione di SC nell'edificazione dell'area dei mappali 225-226;
 - c. l'area antistante il fabbricato, destinata a parcheggi di pertinenza, resta di proprietà dei privati, così qualificata quanto a dimensione e ulteriori oneri:
 - a. nove posti auto di cui 6 a pettine sulla via Curiei (dimensione 5 mt x 2.5 mt) e 3 in linea sulla via Verdi(dimensione 5 mt x 2 mt) che assolvono la dotazione di parcheggi di pertinenza, salvo aumento di carico urbanistico ulteriore rispetto allo stato legittimato;
 - b. non verranno installati dissuasori di parcheggio nei posti auto di pertinenza delle attività non residenziali, salvaguardando prioritariamente la dotazione dei parcheggi di pertinenza delle attività non residenziali;
 - d. utilizzo dell'aumento dello spessore dei solai finalizzato all'efficientamento energetico ai sensi del D.lgs.n.115/2008 come definito dall'art.3 comma 6 della LR 16/2012; non è previsto l'utilizzo della deroga per le strutture verticali;
 - quanto all'area dei mappali 225-226:
 - ricostruzione con:
 - a. traslazione della SC non riedificata sui mappali 219-220, pari a 94,01 mq;
 - b. utilizzo dell'indice edificatorio del mappale 225 di mq 153, ambito AC.1 Ambito residenziale consolidato (art.24 PSC), esistente alla data di adozione del vigente PSC, pari 0.4, per una SC di mq 61,20, con corrispondente cessione per parcheggi di urbanizzazione e/o viabilità di mq 44,11, maggiore della dotazione prevista di 12,24 mq (colore rosso) in PLANIMETRIA;
 - c. slittamento dell'area di sedime originaria con arretramento dal fronte via Cavour (strada provinciale tratto urbano) e:
 - a. conferma allineamento sul fronte di via Verdi con l'edificio di cui ai mappali 219-220;
 - b. ampliamento in allineamento in sul fronte di via Curiei con l'Ex Municipio;
 - come assentito dalla Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 01/08/2013;
 - d. mantenere sostanzialmente inalterata la distanza tra l'erigendo edificio e l'Ex Municipio, riprendendo l'allineamento del fabbricato preesistente; conseguentemente il corpo Torre dell'Ex Municipio verrà a trovarsi a ml 4,85 di distanza dalla parte di parete dell'erigendo edificio in ampliamento, determinando la costituzione di una servitù di distanza tra pareti finestrate, tale servitù di distanza verrà trascritta a cura dei privati;

e. realizzare 6 posti auto di pertinenza di cui 2 posti auto in autorimessa (27,90 mq) e 4 posti auto nell'area fronti stante via Cavour; tali parcheggi di pertinenza potranno costituire dotazione dell'edificio di cui ai mappali 219-220 (dotazione dislocata);

- Il tecnico incaricato dalla proprietà ha presentato altresì soluzioni relative alla sistemazione dell'Ex Municipio e che dovrà essere oggetto di un intervento di riqualificazione ad opera dell'Amministrazione comunale.

- Dato atto che la PROPOSTA concerne la ricostruzione di edifici gravemente danneggiati e demoliti a seguito del sisma è applicabile la disciplina speciale prevista dalla LR 16/2012. Merita in particolare di richiamare le seguenti disposizioni:

- art.3 Principi generali della ricostruzione

"1. La Regione promuove la ricostruzione nei comuni interessati dal sisma, con l'obiettivo di favorire la ripresa delle attività delle comunità insediate e la rigenerazione delle condizioni di vita e di lavoro. (...)

4. Qualora la pianificazione urbanistica vigente o il piano della ricostruzione ammettano per l'edificio originario interventi di ristrutturazione o ampliamento o l'aumento delle unità immobiliari, tali modifiche possono essere realizzate nell'ambito dell'intervento di (...) di ricostruzione, attraverso la presentazione del titolo abilitativo edilizio previsto dalla legge per l'intervento da realizzare, (...)

- art.4 Interventi diretti per la ricostruzione dell'edilizia privata, comma 7

"Gli interventi di ricostruzione devono avvenire al di fuori delle fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua, osservando le distanze minime tra edifici e dai confini e gli allineamenti, stabiliti dalla normativa o dalla pianificazione urbanistica, fatta salva la facoltà del soggetto interessato di procedere alla ricostruzione dell'edificio originario, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari, qualora l'applicazione di tali disposizioni comporti l'impossibilità di ricostruire l'edificio nelle sue precedenti caratteristiche."

- art.12 Piano della ricostruzione, comma 10

"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'art.18 LR 20/2000. La stipula degli accordi può essere promossa dai soggetti privati interessati, i quali, a tal fine, predispungono 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."

In relazione alla PROPOSTA, a titolo esplicativo si è elaborata la seguente tabella di raffronto. Sono fatte salve eventuali varianti non sostanziali.

FABBRICATO MAPPALI 219-220

Parametro	esistente	progetto	strumento urbanistico
Volume lordo	2952,23 mc	2702,62 mq	Edificio preesistente
Superficie complessiva	744,01 mq	650,00 mq (-94,01 mq di SC)	costruzione Esistente se ristrutturazione
Superficie utile	735,91 mq	637,16 mq	UF 0,6 se nuova
Superficie accessoria	13,50 mq * 0,6=8,10 mq	21,40 mq * 0,6= 12,84 mq	costruzione Esistente se ristrutturazione
Distanze	via Verdi via Curjel ragioni eredi Morselli medesima proprietà	4,80 mt 5,95 mt 1,60 mt in aderenza mappale	Esistente ristrutturazione se
Altezza	11,08 mt	11,55 mt con applicazione deroga spessore solai D.lgs.n.115/2008	H max 12 mt
Destinazioni	6 alloggi 3 negozi	7 alloggi 2 negozi	ammesse
Numero unità	9	9	Non previsto
Parcheggi di pertinenza	9 posti auto più spazi di pertinenza	9 posti auto più spazi di pertinenza	costruzione; esistenti se ristrutturazione fatto salvo aumento di standard urbanistico
parcheggi di urbanizzazione	non esistenti	non previsti	non previsti
maggiore volume per adeguamento norme energetiche Dlgs 115/2008		circa 135,50 mc relativi ai solai solai in altezza, non applicata per le muraure verticali; questo maggiore volume è assentibile ai sensi Dlgs 115/2008 e non costituisce deroga ai parametri urbanistico edilizi	previsto da Dlgs 115/2008

NUOVO FABBRICATO MAPPALI 225-226

Parametro	esistente	Progetto	strumento urbanistico
Volume lordo	2314,10 mc	3510,83 mc	Edificio preesistente
Superficie complessiva	511,51 mq	666,72 mq	UF 0,4 se nuova
		comprendente di 511,51 mq	costruzione
		Esistente se	ristrutturazione
		SC mapp.219-220, 61,20	
		mq utilizzo uf mapp.225	
Superficie utile	455,25 mq	600,02 mq	UF 0,4 se nuova
Superficie accessoria	93,77 mq * 0,6 = 56,26 mq	111,15 mq * 0,6 = 66,70 mq	costruzione
		Esistente se	ristrutturazione
Distanze	via Cavour via Verdi via Curjel	Arretramento 5,01 mt 1 mt pedonale 1 mt pedonale allargamento sede stradale di 2,70 mt conseguente a cessione minima 0 massima 170 con deroga D.lgs.n.115/2008	Esistente ristrutturazione se
corte interna	4,56 mt 1 mt pedonale 13,50 mt		
Altezza	9,20 mt	9,75 mt intradossso solaio utile	H max 12 mt
Destinazioni	2 alloggi 1 direzionale	4 alloggi 1 direzionale 1 negozio 2 autorimesse	ammesse
numero unità immobiliari	3 unità	6 unità principali + 2 unità autorimesse	non previsto
parcheggi di pertinenza	nessuno	2 posti auto in autorimessa di 27,90 mq + 4 posti auto pertinenziali	11 posti auto se nuova costruzione; esistenti se ristrutturazione fatto salvo aumento di standard urbanistico
parcheggi urbanizzazione	di nessuno	44,11 mq per viabilità	Per ampliamento 12,24 mq in cessione per viabilità

Con riferimento ai mappali 219-220-225-226, l'intervento determina complessivamente il seguente maggior carico urbanistico:

Descrizione	esistente	progetto	strumento urbanistico
Volume lordo	5266,33 mc	6213,45 mc	5266,33 mc + Volume lordo derivante da SC in ampliamento di 61,20 mq, adeguamento altezze utili, adeguamento D.lgs n.115/2008 smi
SC	1255,52 mq	1316,72 mq	1255,52 mq + 61,20 mq
SU	1191,16 mq	1237,18 mq	
SA	107,27 mq	132,55 mq	
destinazioni	Residenza, pubblici esercizi, direzionale, artigianale	Confermata con diversa distribuzione	Usi ammessi
numero unità	12	15	Non previsto
parcheggi di pertinenza	9	15 (13 scoperti, 2 coperti)	Carico teorico stato esistente 26, carico teorico stato in progetto 22 – decarico di dotazione
parcheggi di urbanizzazione / viabilità	nessuno	44,11 mq per viabilità	Sull'ampliamento di 61,20 mq * 0,2 = 12,24 mq + in cessione volontaria 31,87 mq
carico sui mappali 219-220 sc/sf	SF 481 SU 744,01 UF 1,55 mq/mq	SF 481 SU 650,00 UF 1,35 mq/mq	SF 481 UF 0,6 mq/mq per nuova costruzione UF 1,55 mq/mq per ristrutturazione
carico sui mappali 225-226 sc/ha	SF 492 SU 511,15 UF 1,04 mq/mq	SF 492- cessioni 44,11 447,89 SU 666,72 UF 1,35 mq/mq	SF 447,89 UF 0,4 mq/mq per nuova costruzione UF 1,35 mq/mq per ristrutturazione con ampliamento, ricollatazione SC mappali 219-220, D.lgs n.115/2008 adeguamento

- La progettazione del nuovo edificio sui mappali 225-226 determina il mancato rispetto della distanza di 10 mt tra pareti finestrate e il mancato rispetto della distanza dai confini, profilo legittimato da relativi titoli abilitativi, che col nuovo progetto si estende al nuovo corpo realizzato sul mappale 225, mediante slittamento, nella parte fronti stante il corpo Torre dell'Ex Municipio;
- L'edificio erigendo sui mappali 225-226 va a ridurre la distanza con l'edificio erigendo 219-220, in allineamento prevalente con il fronte dell'Ex Municipio, definendo la via Curiel con un'ampiezza di carreggiata pari a 8,50 mt; la sede stradale di via Curiel attualmente è utilizzata a senso unico con svolta da via I Maggio e uscita su via Verdi;
- L'assetto delle vie coinvolte dall'intervento, via Curiel e via Verdi, necessita di un intervento di sistemazione; il progetto proposto prevede a protezione della ridefinita sede stradale un pedonale di mt 1 come da PLANIMETRIA a protezione dei fronti degli edifici in progetto;

1. I Proprietari si obbligano a cedere gratuitamente l'area del mappale 223 come individuato in PLANIMETRIA (colore verde), e ciò a titolo di onere urbanizzativo, impegnandosi pertanto a trasferire la proprietà della stessa, senza eccezione alcuna, al Comune entro 60 giorni dalla richiesta scritta di quest'ultimo, previo frazionamento a carico della proprietà; l'area ceduta dai Proprietari sarà destinata esclusivamente a piazza pubblica, sarà attrezzata entro cinque anni dalla sottoscrizione del presente accordo su progetto predisposto sulla base dello SCHEMA PIAZZA allegato;
- Al parcheggio ricavato nella Piazza si avrà accesso solo da via Verdi.
- Il marciapiede (colore giallo), realizzato su area di proprietà dei privati, è destinato ad uso pubblico. Compete ai proprietari la realizzazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria del marciapiede.
2. Il Comune riconosce essere a suo carico l'esecuzione dei lavori per attrezzare la Piazza di cui al punto 1) per renderla funzionale alle destinazioni alla stessa impresse dalla strumentazione urbanistica vigente, assumendosene ogni onere e riconoscendo che né a tale titolo, né ad altro titolo, nulla più avrà da pretendere il Comune dai Proprietari per l'intervento edilizio già realizzato sul fabbricato insistente sul lotto mappale 223, stante concessione edilizia n.4332/1995 e successive varianti, risultando in particolare compiutamente ed adeguatamente assolve le onerosità tutte di cui alla L.n.10/1977.
- Alla porzione di proprietà di cui al mappale 223, che resta di uso esclusivo del fabbricato, è garantito l'accesso carrabile su via Cavour stante autorizzazione comunale del 08/04/2009 prot.n.2910.
3. Il Comune prende atto che:
 - a. l'area antistante il fabbricato esistente sui mappali 219-220 è corredata di 9 parcheggi di pertinenza; non verranno installati dissuasori di parcheggio nei posti auto di pertinenza delle attività non residenziali, salvaguardando prioritariamente la dotazione dei parcheggi di pertinenza delle attività non residenziali;
 - b. l'area antistante il fabbricato esistente sui mappali 216-327 è corredata di 4 parcheggi di pertinenza e area sosta per scarico merci;
 - come meglio individuato in PLANIMETRIA (colore blu).
 - Al fine del dimensionamento dei parcheggi di pertinenza sono fatti salvi interventi edilizi determinanti incremento del carico urbanistico.
 - Compete ai proprietari la realizzazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi di pertinenza.
4. I Proprietari riconoscono il miglioramento dell'assetto urbanistico derivante dall'arretramento dal fronte via Cavour e conseguente acquisizione da parte del Comune ed alla successiva destinazione a viabilità e/o a sue pertinenze delle aree indicate nella PLANIMETRIA (colore rosso), impegnandosi a cedere la proprietà delle aree individuate, facenti parte dei mappali 225-226, pari a 44,11 mq.
- Tale cessione avverrà entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo salvo proroghe.
- La porzione di area dei mappali 225-226 indicata PLANIMETRIA (colore rosso), costituirà l'area di cessione ai fini urbanistici per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificazione sui mappali 225-226.

5. I Proprietari dell'erigendo edificio sui mappali 225-226 e il Comune riconoscono la reciprocità delle deroghe sulle distanze dai confini di proprietà; in particolare la ricostruzione con slittamento in arretramento sul fronte di via Cavour determina una distanza minima tra fronti di 4,85 mt.

Negli interventi edilizi sull'Ex Municipio (mappale 228) il Comune potrà mantenere l'attuale allineamento dei fronti.

Le deroghe alle distanze sono così descritte:

Distanze:	esistente	progetto
fabbricati 219-220 e 225	distanza edificio lotto 12,10 mt	14,80 mt
ampiezza via Curiel	6,15 mt	7,85 mt
distanza edifici via Verdi	confermata	confermata
fabbricato 225-226 e Comune		
1 Torretta	assente	4,85 con servizi di distanza e deroga parametro edilizio
2 Corpo centrale	6,13 mt	6,13 mt
3 Corpo fronte 226 angolo via Cavour	2,32 mt	Assente per arretramento
distanze dai confini di proprietà	minima 2,32 mt, massima 6,13 mt	Deroga parametro edilizio relativamente alla porzione in fronte alla Torretta

6. L'area formata tra i due fabbricati è di proprietà del Comune (magior parte) e dei proprietari (minor parte) come riscontrabile in PLANIMETRIA, verrà mantenuta libera da qualsivoglia edificazione;

7. Il Comune:

a. considerata la proposta progettuale sopra citata,

b. visto l'art.3, comma 5 della LR 16/2013 che prevede:

"5. La ricostruzione è diretta ad assicurare che gli interventi (...) di ricostruzione siano accompagnati da un innalzamento del livello di sicurezza sismica e della qualità urbana, sia in termini di recupero o creazione dei luoghi di aggregazione e dei servizi pubblici che connotano l'identità di ciascun centro urbano, sia di quantità e qualità delle attrezzature e spazi collettivi e delle infrastrutture per le mobilità, accessibili e pienamente usufruibili da parte di tutti i cittadini, di ogni età e condizione."

in previsione della prossima adozione del Piano della Ricostruzione, deroga alle previsioni dello strumento urbanistico e consente il trasferimento della superficie complessiva non ricostruita nei mappali 219-220 ai mappali 225-226, pari a 94,01 mq, secondo le vigenti disposizioni normative;

8. I Proprietari si impegnano a non aprire vedute, ma solo luci, sulla parte di i fronte antistante la Torre dell'Ex Municipio da realizzare sul mappale 225 come indicato in PLANIMETRIA;

9. I Proprietari mantengono la legittimazione a realizzare vedute, in quanto preesistenti (ALLEGATO ULTIMO STATO LEGGITTIMATO), nel fabbricato demolito se i fronti vengono realizzati alla medesima distanza preesistente ovvero con arretramento.

10. Il Comune in relazione all'edificio posto sul mappale 228 ha facoltà di:

- a. mantenere i fronti sull'attuale allineamento;
- b. conservare le attuali pareti finestrate;
- c. aprire vedute nella Torretta dell'Ex Municipio, sussistendo l'onere per i privati di aprire solo luci sul fronte di nuova realizzazione posto a distanza di 4,85 ml.

11. Il progetto relativo ai mappali 225-226 non evidenzia problematiche relative a reti infrastrutturali (acqua, gas, fognie, ect...) che mantengono il precedente assetto;

12. I proprietari, pena la decadenza del presente Accordo, si impegnano a depositare atto di rinuncia alla trattazione del ricorso proposto da Pellacani Gianfranco avanti il TAR Emilia Romagna, sede di Bologna, iscritto al RG 1106/2004, per cessata materia del contendere con rinuncia alla condanna alle spese di causa, che restano compensate tra le parti, entro 30 giorni dall'approvazione del Piano della Ricostruzione – Primo Procedimento.

13. Il Comune di impegna ad adottare il Piano della Ricostruzione – Primo Procedimento entro il 31/12/2013;

14. Il presente accordo sostituisce integralmente i patti e le condizioni previste negli accordi precedenti.

15. Sono fatte salve rettifiche dimensionali previste dalla normativa vigente.

16. Le spese relative ai frazionamenti previsti dal presente accordo sono a carico dei proprietari; le spese notarili, fiscali e di trascrizione relative alla costituzione della servitù di distanza è suddivisa in parti uguali; le spese progettuali relative allo SCHEMA PIAZZA sono a carico dei proprietari. Eventuali ulteriori spese fiscali verranno ripartite secondo legge e secondo consuetudine.

17 CRONOPROGRAMMA

Firma accordo: entro novembre 2013

Piano della ricostruzione – primo stralcio: adozione entro novembre 2013

Piano delle ricostruzioni – primo stralcio: approvazione ai sensi LR 16/2012

Il cronoprogramma è indicativo in questa fase per definire una tempistica plausibile dei tempi di intervento.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Cavezzo

Il Sindaco Dott. Stefano Draghetti

I Proprietari sigg.

Pellacani Gianfranco (CF:PLLGFR44A27C398U)

Salvai Giuliana (CF:SLVGLN51P621133Y)

Pellacani Arnaldo (CF:PLLRLD40H12C398H)

Pellacani Bruno (CF:PLLRN42B12C398Q)

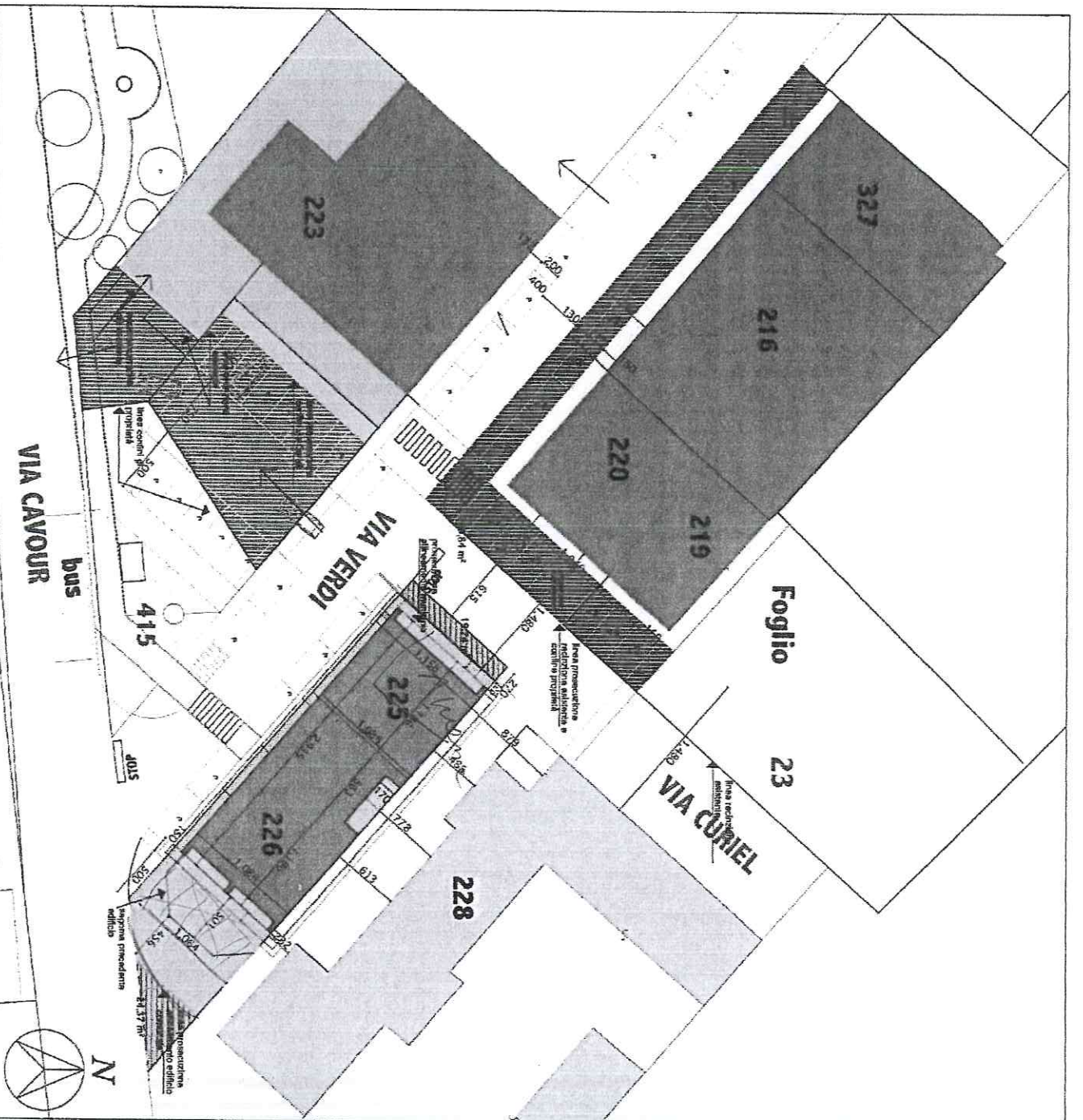
Pignatti Ilva (CF:PGNLV122D56C398Z)

Pellacani Flavio (CF:PLFLV69A08F257U)

Pellacani Glaucio (CF:PLGLC76P27F257D)

Data

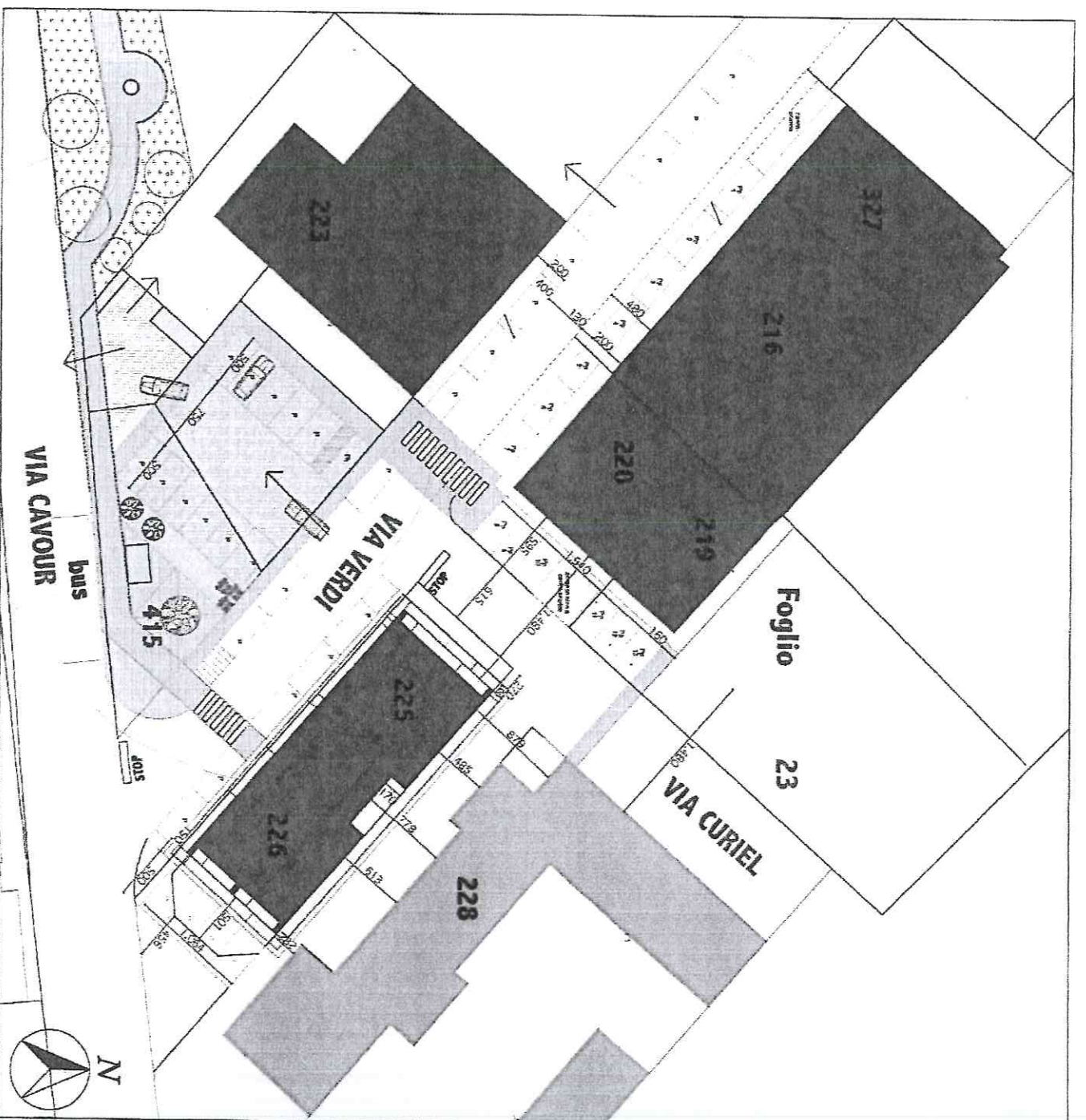
PLANIMETRIA



LEGENDA

- EDIFICI OGGETTO DI ACCORDO
- EDIFICI COMUNALI
- AREE DESTINATE A PARCHEGGI DI PERTINENZA
- AREE DA CEDERE COME ONERE URBANIZZATIVO
- AREE DA CEDERE GIÀ PREVISTE IN PRECEDENTE CONVENZIONE
- AREE DI PERTINENZA EDIFICI PRIVATI
- AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

SCHEMA PIAZZA



LEGENDA

- VERDE ATTREZZATO
- PAVIMENTO AUTOBLOCCANTE
- ASFALTO
- AUTOBLOCCANTE COME DA PEDONALI ESISTENTI
- AUTOBLOCCANTE GRIGIO



Comune di Cavezzo
Provincia di Modena

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO TECNICO E CONTABILE
AI SENSI DEL D.LGS. 267/2000, DELLA DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA
GIUNTA/CONSIGLIO COMUNALE AVENTE PER OGGETTO:

ACCORDO CON I PRIVATI FINALIZZATO ALL'INSERIMENTO NEL PIANO DELLA
RICOSTRUZIONE (art.12 LR 16/2012 - art.18 LR 20/2000 - art.11 L.241/1990) - Ambito
AP.4 - AC.1 - Capoluogo

Il Sottoscritto responsabile del Servizio/Ufficio SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA E
AMBIENTE

Visto l'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000

DICHIARA

che il presente atto è tecnicamente regolare quindi esprime parere FAVOREVOLE

data 18-11-2013

FIRMA
SUSY BARALDI

La sottoscritta Milena Dott. Ascari, responsabile dell'ufficio Ragioneria, Visto l'art. 49, comma 1,
D.Lgs. 267/2000

DICHIARA

☒ che l'atto è contabilmente regolare
☐ che l'atto non ha rilevanza contabile
☐

data 18-11-2013

FIRMA
MILENA ASCARI

esprime parere non favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in
oggetto per le seguenti motivazioni:
☐ mancante o insufficiente copertura finanziaria dell'impegno di spesa
☐

data 18-11-2013

FIRMA
MILENA ASCARI



**Comune di Cavezzo
Provincia di Modena**

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Vicesegretario
F.to ASCARI MILENA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione viene pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 07-12-2013 al 22-12-2013 ai sensi dell'articolo 124, comma 1, D. Lgs. 267/2000 e viene comunicata ai Capigruppo Consiglieri (art. 125 D.Lgs. 267/2000) con nota in data 07-12-2013.

li, 07-12-2013

Vicesegretario
F.to MILENA ASCARI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D-Lgs. 267/2000).

Vicesegretario
F.to MILENA ASCARI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

li, 07-12-2013



IL Funzionario Incaricato