

VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA (scheda n° 23) - COMUNE DI SERRAMAZZONI -

6811

Comune di Serramazzone
Elaborato trasmesso il
13/10/11 ed acquisito il
13/10/2011 con prot 11808
in sostituzione di quello agli
atti



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Progettista Dott. Ing. VANDELLI ADRIANO		Calcolatore e D.L. Opere in C.A.	Pratica n° 1546
Direttore dei Lavori Dott. Ing. VANDELLI ADRIANO		Disegnatore Ba.Gm.	
Coordinatore		Note	
Data Ottobre 2011	Descrizione RELAZIONE TECNICA		Elaborazione 01

Via Giardini Sud, 52
41026 Pavullo n/f (MO)
c/o Direzione ARBET
Tel. 0536 21643
Fax 0536 23684

cooprocon
studio@cooprocon.it

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DATI DI PROGETTO, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Inquadramento territoriale

Il comparto, assoggettato a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è classificato dall'ultima variante specifica n. 2/2010 del Comune di Serramazzoni in zona C1 (Residenziale di espansione soggetta a P.P.). Presenta una superficie territoriale di 71.152 mq, ed è individuato nel N.C.T. del Comune di Serramazzoni al Foglio n.40, Mappali n. 143(p)-144(p)-208-219-285-399-480(p)-546-683-684-685-686-687-688-689-690-691-693-696-698-699-700-701-703-704-705-706-709-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-802-803-804-805-806-807-818-819-820-821-826-827.

Territorialmente il comparto si sviluppa da nord a sud tra Viale Redipuglia e via Ca' Mazzoni, collegandosi nella parte terminale con il comparto n°22.

2. Descrizione comparto

Il comparto oggetto di intervento è suddiviso in sessanta lotti distribuiti in modo razionale ed omogeneo, adattandosi alla morfologia del luogo a carattere collinare. La tipologia dei fabbricati a destinazione residenziale sarà di tipo villetta unifamiliare o bifamiliare.

La S.C. del P.P.I.P. è suddivisa tra il numero dei lotti previsti, con un margine che consente gli aggiustamenti necessari nel passaggio dal Piano Urbanistico al progetto esecutivo, tenuto anche conto delle possibili varianti tipologiche ammesse dalle norme del P.P. medesimo.

Si evidenzia inoltre che per quanto riguarda la quota di cessione delle aree di U1 e U2 il presente piano particolareggiato n°23 è associato al comparto urbanistico

n°18. Nel conteggio delle quote di cessione si considera la somma delle aree di U1 e U2 di entrambi i comparti (n°18 e n°23), compresa la cessione dell'area individuata nella tavola del P.P. n°18 parte A (individuata nel N.C.T. del Comune di Serramazzoni al Foglio n. 52, Mappali n. 66 - 75) all'amministrazione comunale, che avverrà contestualmente alla stipula della convenzione.

La dotazione dei parcheggi e del verde a servizio dell'insediamento del PIANO PARTICOLAREGGIATO N°23 è stata comunque soddisfatta all'interno del comparto stesso ed è stata calcolata in base a quanto stabilito dalle norme di P.R.G. VARIANTE SPECIFICA N. 2/2010 e dalle prescrizioni tecniche indicate dalla scheda normativa tav. 8.4. allegata alle N.T.A.

3. Variante P.P.

Le modifiche apportate al P.P. che si vogliono evidenziare, consistono nell'aggiornamento e ridistribuzione delle superfici di alcuni lotti, e nella variazione del perimetro di comparto nella zona nord adibita a verde pubblico, modificato a seguito dei vari frazionamenti effettuati. Conseguenzialmente alla modifica dei lotti sono state aggiornate anche le reti relative alle opere di U1 che si andranno a realizzare considerando che solamente la rete fognaria (tav. 06) apporterà delle modifiche sostanziali al sistema di smaltimento delle acque bianche e nere rispetto alle versioni precedentemente presentate (P.P. Approvato con delibera C.C. n. 10 del 26/01/2007 e PdC Opere di Urbanizzazione Primaria n. 6612 del 25/09/2008).

Tutti i dettagli riguardanti le reti e i relativi particolari costruttivi verranno specificati nella variante alle opere di U1 di prossima presentazione.

I dati tecnici sono riportati nella tabella seguente.

DATI STANDARD URBANISTICI COMPARTO N°18		
	P.R.G. VIGENTE (var. spec. n. 2/2010)	P.P. APPROVATO (delibera C.C. n. 9 del 26/01/2007)
Superficie territoriale (ST)	Mq. 46.750	Mq. 47.548
Indice di ut. Territoriale (UT)	0,162 mq/mq	0,162 mq/mq
Superficie complessiva (SC)	Mq. 7.580	Mq. 7.580
H.max	Ml. 9,50	Ml. 9,50
Superficie fondiaria (SF)		Mq. 15.342
PU1 15mq/100mq di SU	Mq. 990	Mq. 1.800
Aree di U1 + U2 da cedere PARTE A		Mq. 21.170
Aree di U1 + U2 da cedere PARTE B		Mq. 10.874
Aree di U1 + U2 da cedere TOTALE	Mq. 26.000	Mq. 32.044

DATI STANDARD URBANISTICI COMPARTO N°23					
	P.R.G. VIGENTE (var. spec. n. 2/2010)	P.P. APPROVATO (delibera C.C. n. 10 del 26/01/2007)	VARIANTE P.P. 1° stralcio	VARIANTE P.P. 2° stralcio	VARIANTE P.P. TOTALE 1° stralcio + 2° stralcio
Superficie territoriale (ST)	Mq. 71.152	Mq. 72.377	Mq. 67.852	Mq. 3.300	Mq. 71.152
Indice di ut. Territoriale (UT)	0,145 mq/mq	0,15 mq/mq	0,148 mq/mq	0,096 mq/mq	0,145 mq/mq
Superficie complessiva (SC)	Mq. 10.380	Mq. 10.380	Mq. 10.061	Mq. 319	Mq. 10.380
H.max	Ml. 9,50	Ml. 9,50	Ml. 9,50	Ml. 9,50	Ml. 9,50
Superficie fondiaria (SF)	Mq. 28.000	Mq. 48.925	Mq. 47.712	Mq. 1.512	Mq. 49.224
Superficie utile (SU) stimata	Mq. 9.026		Mq. 8.749	Mq. 277	Mq. 9.026
PU1 15 mq/100 mq di SU residenziale	Mq. 1.354	Mq. 1.558	Mq. 1.817	Mq. 52	Mq. 1.869
Aree di U1 + U2	Mq. 21.928	Mq. 21.934	Mq. 20.140	Mq. 1.788	Mq. 21.928

DATI STANDARD URBANISTICI TOTALI P.P. N°18 + P.P. N°23		
	P.R.G. VIGENTE (var. spec. n. 2/2010)	VARIANTE P.P.
Aree di U1 + U2 da cedersi TOTALI	Mq. 47.928	Mq. 53.972

NORME DI ATTUAZIONE

1. Il Piano Particolareggiato va attuato secondo il progetto allegato e nel rispetto delle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici comunali e delle seguenti norme.
2. La destinazione d'uso degli edifici è quella prettamente residenziale.
3. L'altezza complessiva delle recinzioni non potrà superare 140 cm, dei quali non più di 40 cm saranno di muro pieno in c.a., sormontato da cancellata in ferro. Solo in caso di particolari situazioni le misure sopra indicate potranno essere superate.
4. Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato anche per stralci funzionali previo consenso ed approvazione del Comune.
5. Leggere modifiche al perimetro dei lotti potranno essere apportate qualora conseguenti alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, ovvero richieste dalla progettazione esecutiva delle aree condominiali degli edifici (sbarco rampe interrato, verde condominiale minimo, ecc.).
6. I lotti previsti negli elaborati del P.P. potranno essere accorpati o frazionati e in tal caso la superficie utile realizzabile sarà costituita dalla somma di quella prevista sui singoli lotti in caso di accorpamento, o dalla ridistribuzione della superficie utile realizzabile del lotto originario in caso di frazionamento; in entrambi i casi nel rispetto di tutti i parametri edilizi previsti nelle presenti norme e con il solo consenso dei proprietari.
7. La superficie utile assegnata ad ogni lotto potrà subire variazioni in aumento o diminuzione, ferma restando la superficie utile totale del comparto, in sede di rilascio del permesso di costruire.

Tutte le possibili modifiche e variazioni previste dalle presenti norme non comportano la necessità di varianti al P.P., essendo considerate tutte non sostanziali in rapporto all'assetto generale del piano particolareggiato approvato.

Qualsiasi modifica sostanziale alle caratteristiche del progetto di Piano particolareggiato dovrà essere approvata dagli organi competenti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel Piano Particolareggiato che si propone sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) Strade, parcheggi, percorsi pedonali;
- b) Rete di fognatura per acque bianche e nere;
- c) Rete di distribuzione del gas metano;
- d) Rete di distribuzione dell'acqua;
- e) Rete di illuminazione pubblica;
- f) Rete telefonica;
- g) Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

a) STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PEDONALI

All'interno del comparto è stato distribuito un sistema di percorsi pedonali, funzionalmente organizzato per l'accessibilità pedonale ai lotti ed alle aree a parcheggio, sviluppato a margine della viabilità esistente e di progetto. I marciapiedi, di larghezza pari a 150 cm, saranno pavimentati in conglomerato bituminoso, con sottofondo in massetto di calcestruzzo di 10 cm con doppia rete elettrosaldata, strato di misto stabilizzato e cassonetto di ghiaia o misto riciclato compattato. Le cordonature di delimitazione dalla carreggiata o dalle aree di sosta saranno in cemento armato vibrato di dimensioni 12x25cm, rialzate rispetto al piano stradale di 12 cm. In corrispondenza degli accessi ai lotti privati, per il raccordo tra la superficie dei marciapiedi ed il piano stradale saranno realizzati appositi abbassamenti delle cordone attribuito alle rampe pendenze contenute adeguate al superamento delle barriere architettoniche.

I parcheggi pubblici previsti lungo la viabilità di nuova realizzazione saranno disposti parallelamente alla carreggiata. Per facilitare lo scolo delle acque meteoriche, presenteranno una leggera pendenza trasversale verso la carreggiata. I materiali di costruzione saranno i medesimi delle strade in progetto, con pavimentazione in conglomerato bituminoso e sottostanti strati di collegamento in conglomerato bituminoso (binder) dello spessore di cm 7, misto stabilizzato dello spessore di cm 10 e strato di fondazione di ghiaia compattata o riciclato di spessore minimo cm 40.

b) RETE DI FOGNATURA

La rete fognaria è prevista separata tra acque bianche e nere.

La rete delle acque meteoriche sarà realizzata in tubi P.V.C. con DN variabile, con rinfilanchi di sabbia grezza e sarà comprensiva dei necessari pozzetti di ispezione (cm.60x60) dotati di botola in ghisa ispezionabile posti ad intervalli regolari e logici, oltre a caditoie in ghisa delle dimensioni di cm40x40, poste su ambo i lati della strada. La rete delle acque meteoriche sarà immessa in due recapiti distinti: le acque provenienti dai lotti con numerazione da 1 a 4 saranno convogliate alla condotta comunale esistente lungo Via Cavalieri di Vittorio Veneto. La parte di fognatura che raccoglie le acque bianche provenienti da via Redipuglia e dal restante comparto sarà collegata al reticolo di scolo superficiale ad ovest del comparto verso la vallata.

La rete delle acque nere sarà realizzata in tubi in P.V.C. con DN variabile, rinfilanchi da sabbia e dotati di pozzetti di ispezione ad intervalli regolari e logici senza interruzione di linea (cm. 60x60), dotati di botola di ispezione in ghisa.

La rete fognaria delle acque nere sarà collegata alla rete esistente in due recapiti distinti: la parte di fognatura che raccoglie i reflui dei lotti dal n. 54 al n. 60 sarà immessa alla rete esistente tramite pozzetto di allacciamento su Via Redipuglia; le acque nere raccolte dai lotti componenti la porzione di comparto che si affaccia nel versante sud-ovest numerati da 20 a 45, e dai lotti che si affacciano nel versante opposto, da n. 5 a n. 19 verranno convogliate ad un'unica stazione di sollevamento che, tramite un sistema di pompaggio e relativa condotta in pressione, convoglierà le acque nere a monte della stazione stessa, fino ad arrivare nel punto di allacciamento alla pubblica fognatura mista

esistente in Via Cavalieri di Vittorio Veneto; la parte a nord del comparto che raccoglie i reflui dei lotti con numerazione da 1 a 4 verrà recapitata anch'essa alla rete pubblica lungo Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

Gli allacciamenti ai lotti saranno realizzati in tubi di pvc e il loro dimensionamento sarà in funzione del numero degli abitanti previsti e delle immissioni che ogni tronco dovrà ricevere secondo le pendenze ed il punto di collegamento con la rete esistente.

Tutti i manufatti adibiti allo smaltimento degli scarichi saranno a perfetta tenuta idraulica considerato che l'area oggetto di intervento ricade in un ambito di ricarica delle sorgenti ad uso potabile.

c) RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Il progetto di distribuzione del gas metano prevede l'allacciamento alla cabina di decompressione esistente a margine di Via Redipuglia all'interno della lottizzazione adiacente in corso di realizzazione. Dalla cabina partirà un anello in BP $\phi 150$ e $\phi 100$ in acciaio

Il dimensionamento delle condotte, nonché lo studio dei punti di collegamento alle reti esistenti è stato effettuato e concordato con il Gestore HERA Modena, in funzione delle necessità di fornitura quantificate in base al numero ed alle diverse tipologie di utenza previste.

Le modalità di posa delle condotte si atterranno scrupolosamente alle indicazioni del disciplinare che verrà rilasciato dall'Ente Gestore.

In fase esecutiva dei lavori, verranno concordati con l'Ente Gestore il numero ed il preciso posizionamento degli stacchi per gli allacciamenti ai lotti privati genericamente indicati in planimetria.

d) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA

La fornitura dell'acqua sarà assicurata da un nuovo sistema di distribuzione collegato alle linee di acquedotto esistenti provenienti da Via Redipuglia e da Cà Iacomone. L'area oggetto di intervento risulta allo stato attuale già servita da alcune condotte che, alla luce del nuovo intervento edificatorio e del fabbisogno

idrico futuro, risultano sottodimensionate e che pertanto verranno eliminate e sostituite dalle nuove linee di acquedotto in progetto.

Il dimensionamento delle condotte, nonché lo studio dei punti di collegamento alle reti esistenti è stato effettuato e concordato con il Gestore HERA Modena, in funzione delle necessità di fornitura quantificate in base al numero ed alle diverse tipologie di utenza previste.

Le modalità di posa delle condotte si atterranno scrupolosamente alle indicazioni del disciplinare che verrà rilasciato dall'Ente Gestore.

In fase esecutiva dei lavori, verranno concordati con l'Ente Gestore il numero ed il preciso posizionamento degli stacchi per gli allacciamenti ai lotti privati.

e) RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'organizzazione della rete di pubblica illuminazione prevede l'elettrificazione del nuovo impianto mediante una linea di alimentazione interrata $\Phi 110$, collegata ad un quadro elettrico alloggiato in apposito armadio stradale in vetroresina posto accanto alla nuova cabina elettrica, al quale ne sarà affiancato od accorpato un altro per il contenimento del regolatore di flusso, che consentirà la riduzione del flusso luminoso delle lampade durante le ore notturne.

Il progetto prevede l'illuminazione della nuova viabilità di comparto mediante una linea di punti luce posti a margine della carreggiata lungo i marciapiedi, opportunamente distanziati in funzione dell'altezza dei pali e della tipologia di armatura stradale.

Dietro accordo con l'ufficio LLPP del Comune di Serramazzoni, verranno impiegati pali rastremati di altezza 9,00 metri fuori terra con armatura stradale testa palo modello CROSS 150 e lampada SAP 150W. Ogni palo sarà collegato al pozzetto di ispezione dim.int. 40x40cm con messa a terra.

Lungo Via Redipuglia saranno mantenuti i pali di illuminazione esistenti, mentre lungo Via Cavalieri di Vittorio Veneto alcuni dei pali esistenti verranno rimossi in quanto interferenti con le aree di parcheggio pubblico di urbanizzazione.

L'impianto complessivo di pubblica illuminazione sarà conforme alla regola dell'arte (Legge 186 del 1.3.68) ed alle seguenti norme: CEI 64-7: Impianti elettrici di illuminazione pubblica e similari; CEI 64-8: Impianti elettrici utilizzatori

a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua; UNI 10439: Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato; UNI 10919: Impianti di illuminazione esterna. Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso; L.R. dell'Emilia Romagna n. 19 del 27/09/2003: Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

f) RETE TELEFONICA

L'organizzazione della rete telefonica a servizio del comparto di nuova lottizzazione è stata concordata con i tecnici dell'Ente Gestore TELECOM, in funzione del numero di utenze previste e delle linee esistenti per il collegamento.

Le linee esistenti identificate per il collegamento della nuova linea di progetto risultano essere una linea interrata lungo Via Redipuglia ed una palifica aerea che attraversa longitudinalmente parte del comparto, interferendo con le aree oggetto di edificazione.

Inoltre sono stati individuati altri brevi tratti aerei che attualmente collegano alcuni fabbricati esistenti all'interno dell'area di intervento.

Il progetto prevede pertanto l'eliminazione di tutte le linee aeree per i tratti che interferiscono con l'area di lottizzazione ed il collegamento della linea interrata di progetto con il primo palo al di fuori del comparto della linea aerea esistente.

La dorsale di distribuzione sarà costituita da una canalizzazione $\Phi 125$ posata con bauletto in calcestruzzo. In funzione delle distanze e dei lotti da servire, lungo il percorso è stato posto un numero adeguato di colonnine esterne con corredata pozzetti. A partire da ciascuna colonnina verranno posati i cavidotti $\Phi 63$ di allacciamento ai lotti privati.

Il numero ed il posizionamento delle colonnine di distribuzione potranno subire modifiche in fase esecutiva per intervenute esigenze tecniche, previo accordo con l'Ente Gestore TELECOM.

g) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La distribuzione dell'energia elettrica all'interno del comparto prevede il collegamento di una polifora a due tubi $\Phi 160$ interrata con la linea di media tensione esistente su Via Redipuglia. La nuova linea MT verrà collegata ad una nuova cabina di trasformazione posizionata a margine della viabilità di lottizzazione, dalla quale partirà il sistema di distribuzione BT con linee interrate $\Phi 125$. Lo schema della linea BT è stato organizzato in funzione delle utenze da servire e delle distanze da coprire. L'allacciamento ai lotti (genericamente indicato in planimetria, ma passibile di modifiche per future esigenze tecniche) avverrà tramite il posizionamento di armadietti stradali di sezionamento posti generalmente a margine delle recinzioni private.

Lo schema di progetto è stato concordato con l'Ente Gestore ENEL.

COMUNE DI SERRAMAZZONI

(Provincia di Modena)

SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

Piazza Torquato Tasso, n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (MO) - Tel. 0538 / 05.22.02 - 95.21.99
Telefax automatico 0536 / 95.46.65 E-MAIL: ufficio.urbanistica@comune.serramazzoni.mo.it

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA



PERMESSO DI COSTRUIRE

P.E. n. 6612

Prot. n. 10091

del 25/09/08

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda presentata dalla società [redatto] con sede a Pavullo n/F (MO), Via Giardini Sud n. 52, registrata il 07/07/2008 al Prot. n. 7601, con la quale viene richiesto il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di: "Opere di Urbanizzazione Primaria - P.P.I.P. scheda n. 23" nel fabbricato sito in loc. Cà Bertè, catastalmente ubicato al foglio n. 40, mappali n. 206-399-686-687-693-706-720-727-741-742-751-756-759-770-775-789-790-793-794-795;

Visto il Progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

Visto i pareri dei competenti Uffici;

Visto il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al verbale n. 7 in data 07/07/2008;

Visto il parere integrato ARPA/USL prot. 66485/PG di cui si allega copia;

Visto il parere della Polizia Municipale, prot. 8975 del 07/08/2008 di cui si allega copia;

Visto il parere dell'Ufficio Viabilità-LL.PP. del 14/08/2008 di cui si allega copia;

Visto il parere del Responsabile del Procedimento in data 18/09/2008;

Visti i vigenti Regolamenti Comunali di Edilizia e di Igiene e Polizia Urbana;

Vista la Legge 28/01/1977 n° 10;

Visto l'Art. 6 della Legge 15/05/1997 n° 127;

Vista la Legge Regionale n. 31 del 25/11/2002;

DICHIARA APPROVATO IL PROGETTO DEI LAVORI E

CONCEDE

Alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, facoltà di eseguire i lavori indicati nella domanda menzionata ed in conformità al Progetto che si allega quale parte integrante del presente Atto.

1. I lavori debbono essere iniziati entro dodici (12) mesi dalla data del presente Permesso di Costruire ed ultimati, in modo da rendere l'opera agibile, entro trentasei (36) mesi dalla data della stessa. L'inosservanza del predetto termine comporta la decadenza del Permesso. Dovrà anche essere comunicata la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori ed essere presentata domanda per il rilascio del *Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità* ai sensi dell'art. 21 della L.R. 31 del 25/11/2002. Trascorsi i termini di cui al comma precedente dovranno essere espletati i disposti di cui al D.P.R. n. 425 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Oltre alle norme di Legge e di regolamento ed alle modalità esecutive prescritte nel presente Permesso di Costruire, il Titolare, è tenuto all'osservanza delle presenti prescrizioni:
 - i lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantità indicati nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
 - il Titolare deve depositare l'atto nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli Organi di controllo;
 - il Titolare ha l'obbligo di notificare gli estremi del Permesso di Costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi a cui fa richiesta per allacciamenti anche provvisori e riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.
3. Della statica e della sicurezza della costruzione è unicamente responsabile il titolare del presente atto, mentre il Comune si intende sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
4. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato il nominativo dell'impresa Esecutrice dei lavori unitamente al *Certificato di Regolarità Contributiva*.
5. Attenersi alle prescrizioni riportate nei pareri ARPA/USL, Polizia Municipale, Ufficio Viabilità-LL.PP. allegati in copia al presente atto.

Serramazzoni, li 20 SET. 2008

IL RESPONSABILE SERV. URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

(Geom. Enrico Tagliazucchi)

repertorio numero 16425

Raccolta numero 4902

CONVENZIONE URBANISTICA

PER PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

NUMERO 23 IN LOCALITA' SERRAMAZZONI

(Ai sensi dell'art. 40, comma 11, della L.R. n° 47/78 modificata
dalla L.R. 23/80 e 6/95)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno

diciotto del mese di dicembre

18 dicembre 2007

In Serramazzoni, Piazza Torquato Tasso n. 7,

Davanti a me dott. ELENA STADERINI, Notaio iscritto presso il

Collegio Notarile di Modena, con residenza in Serramazzoni, pre-

via rinuncia ai testi d'accordo tra loro e con il mio consenso, sono
comparsi i signori:TAGLIAZUCCHI geometra ENRICO nato a Modena il 17 gennaio
1956, domiciliato per la carica presso il Comune di cui infra, nella
sua qualità di Responsabile del servizio Tecnico - Urbanistico del:**"COMUNE DI SERRAMAZZONI"** con sede in Serramazzoni

(MO), Piazza Torquato Tasso n.7, codice fiscale: 00224320366,

in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto Comunale e

dalle vigenti norme di legge, nominato in tale ufficio con provve-

dimento del Sindaco di Serramazzoni in data 29 maggio 2007,

prot. n. 5925, anno 2007, che in copia conforme all'originale è

stato allegato al mio atto in data 13 giugno 2007, repertorio nu-

Registrato a Modena
il 29 Dicembre 2007
al numero 72.236
Vol. 1
Serie 1
Esatto Euro 1.000.000,00

mero 15813, Raccolta numero 4579, registrato a Modena il giorno 20 giugno 2007 al n. 9444 serie 1T., allo scopo autorizzato ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 03 febbraio 1993, n. 29 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera C), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e inoltre in forza dei poteri a lui attribuiti per il presente atto con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 10 in data 26 gennaio 2007, che in copia conforme all'originale esecutiva del 07 febbraio 2007 ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, si allega al presente atto.

Il signor [redacted] (to sotto la lettera A), dispensatamene la lettura e in forza di deliberazione della Giunta Comunale numero 269 del 6 dicembre 2007, che in originale è stata allegata a mio atto in data 13 dicembre 2007, repertorio numero 16394, raccolta numero 4888, in corso di registrazione e trascrizione a Modena per [redacted] che nei termini;

il COMUNE DI SERRAMAZZONI nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente "Comune";

[redacted] 2007 al n. [redacted] il signor [redacted] presentante

il quale dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

il quale dichiara inoltre di intervenire al presente atto sia in proprio, sia in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante della società;

...e Modena il gior-
...po autorizzato al
...ativo 03 febbraio
...tera C), del. de-
...in forza del po-
...azione del Con-
...07, che in copia
...12 al sensi del-
...il presente at-
... con sede in Pavullo Nel Frignano (MO); Via Giar-
...dini Sud n.52, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
...Imprese di Modena [redacted] capitale sociale euro
...10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero) interamente
...versato, a quanto infra autorizzato in forza di Verbale del Consi-
...glio d'Amministrazione della predetta società in data 14 dicembre
...2007, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la
...lettera B), dispensatamente la lettura
...il signor [redacted]

[redacted] dichiara ancora di intervenire
nel presente atto anche in qualità di procuratore speciale del si-
gnori:

...mero 269 del
...a mio atto in
...raccolta nu-
...Modena per-

[redacted]

...rappresentandolo in qualità di procuratore speciale in forza di
...procura speciale a mio atto in data 01 dicembre 2007, rep-
...16338, racc. 4858, registrata a Modena (MO) il 10 dicembre
...2007 al n. 21914 Serie 17;

...il 27 di-
...33, [redacted] a mezzo del costituito suo legale rap-
...presentante, dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale
...di comunione legale dei beni;

[redacted]

...rappresentandolo in qualità di procuratore speciale in forza di

procura speciale a mio atto in data 01 dicembre 2007, rep.

16337, racc. 4857, registrata a Modena (MO) il 12 dicembre

2007 a R. 22211 Serie 1T;

il signor [REDACTED], a mezzo del costituito suo lega-

representante, dichiara di essere coniugato in regime patrimo-

niale di comunione legale dei beni;

il signor [REDACTED] dichiara di intervenire inoltre

anche in nome e per conto dei signori;

[REDACTED]

il quale dichiara, a mezzo come sopra, di essere coniugato in re-

gime patrimoniale di separazione dei beni;

[REDACTED]

la quale dichiara, a mezzo come sopra, di essere coniugata in re-

gime patrimoniale di comunione legale dei beni;

[REDACTED]

la quale dichiara, a mezzo come sopra, di trovarsi in condizione di
stato vedovile;

rappresentandoli in qualità di procuratore speciale in forza di pro-
cura speciale a mio atto in data 13 dicembre 2007, rep. 16398.

...n. 107, rep.
...il 12 dicembre

...racc. 4891, in corso di registrazione a Modena (MO) (perché nel
termini);

...stituito suo legale
...n regime patrimonio-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

...ntervenire inoltre-

...la quale dichiara di essere in condizione di stato libero

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

...il 21 gen-

...sggio n. 316,

...la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di
comunione legale dei beni;

...coniugata in re-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

...il 25 set-

...co-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

...niugata in re-

...codice fiscale

... (MO) il 14

...i quali dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di co-
munione legale dei beni;

...i. 33,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

...ondizione di

...la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di
comunione legale dei beni;

...za d. pro-

...p. 16398,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di co-
munione legale dei beni con:

ASTE
GIUDIZIARIE®

la quale dichiara
comunione leg

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di se-
parazione dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

marzo 1954

478,

codice fiscal

il quale dich

si in qualità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

i quali dichiarano di essere coniugati in regime patrimoniale di co-
munione legale dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

1947 resid

codice fisca

rappresent

data odier

al presente

il signor Ca

alcun altri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dichiarata

parazione

-

1928 res

codice fis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

...ale di cost
...i suoi dichiaranti di essere coniugati in regime patrimoniale di co-
munione legale dei beni;

8 set.

5;

ASTE
GIUDIZIARIE®

il 18

rd n.

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ben-
si in qualità di procuratore speciale del signor:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

di se-

co

ASTE
GIUDIZIARIE®

42

rappresentandolo in forza di procura speciale a mio ministero in
data odierna, repertorio numero 16422, che in originale si allega
al presente atto, sub C), dispensatamene la lettura;

ASTE
GIUDIZIARIE®

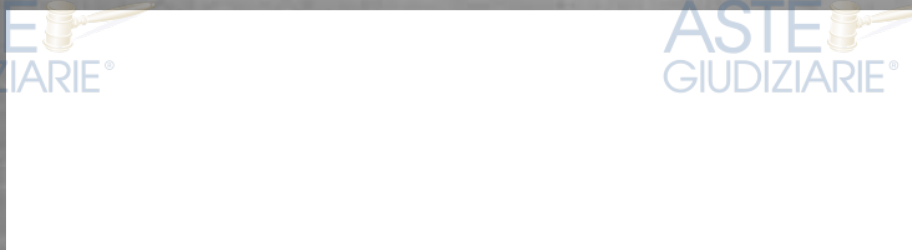
e-

Il signor [redacted], a mezzo come sopra, dichiara che in
alcuni atti e/o documenti pubblici è stato indicato anche come

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

o-

dichiara inoltre di essere coniugato in regime patrimoniale di se-
parazione dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

la quale dichiara di essere vedova

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione le-
gale dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni
Comparenti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ben-
si in qualità di procuratore speciale e quindi in nome e per conto
del signor:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

rappresentandolo in qualità di procuratore speciale in forza di
procura speciale a mio atto in data 13 dicembre 2007, rep-
16396, racc. 4889, in corso di registrazione a Modena (MO) per-
chè nei termini.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

(MO) il 19 set-
te Pineta n. 366.

di comunione le-

(MO) il 20
vazioni da

separazione dei

marzo 1966

ranno denominati semplicemente «lottizzanti».

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, di-
chiarano quanto segue e titolo di

PREMESSA

1) La società [redacted] è unica piena proprietaria degli immobili
posti in Serramazzone e precisamente di:

proprio ben-
i per cento

- piena proprietà di appezzamento di terreno in due corpi, senza
sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzone, nei confi-
ni;

(MO) il 9
n. 116/01,

quanto alla particella 399, con: strada comunale, mappali 795,
560 e 559, salvi se altri, ecc.;

forza di
07; rep.

quanto alle restanti particelle, con: ragioni [redacted]
NIO, ragioni [redacted] strada comunale su due
lati salvi se altri, ecc.

Q) per-
UREL-

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto
terreni del Comune di Serramazzone:

Foglio 40, Particelle:

15 RAC 0,15;
59 RAC 1,62;
15 RAC 0,66;
1 RAC 0,01;
2 RAC 1,04;
antasette vir-

784 seminativo ha 00.00.21 RDC 0,05 RAC 0,05;
785 seminativo ha 00.02.11 RDC 0,53 RAC 0,54;
786 seminativo ha 00.08.80 RDC 2,23 RAC 2,27;
787 seminativo ha 00.08.80 RDC 2,23 RAC 2,27;
788 seminativo ha 00.08.79 RDC 2,22 RAC 2,27;
789 seminativo ha 00.01.35 RDC 0,34 RAC 0,35;
790 seminativo ha 00.05.27 RDC 1,33 RAC 1,35;
per complessivi metri quadrati 5.606,00 (cinquemilaseicentosei
virgola zero zero) catastali;

luglio 1991;

4180, in atti

giusta le risultanze del predetto frazionamento in data 13 dicem-
bre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima data, a cui le
parti fanno espresso riferimento, frazionamento nel quale le origi-
narie particelle numero 503 e 504 del Foglio 40 sono state tra lo-
ro fuse ed hanno originato i predetti mappali;

etario qua-

ico corpo e

azzoni, nei

3) La signora [REDACTED] è unica piena proprietaria
quale bene personale di appezzamento di terreno in un unico cor-
po e senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramaz-
zoni, nei confini: ragioni [REDACTED]

il catasto

[REDACTED], strada comunale [REDACTED], salvi se altri, ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto
terreni del Comune di Serramazzone:

Foglio 40, Particelle:

771 (ex 136 parte) seminativo ha 00.01.25 RDC 0,33 RAC 0,42;
772 (ex 136 parte) seminativo ha 00.05.74 RDC 1,75 RAC 1,93;
773 (ex 136 parte) seminativo ha 00.05.74 RDC 1,75 RAC 1,93;

774 (ex 136 parte) seminativo ha 00.05.74 RDC 1,75 RAC 1,91;
775 (ex 136 parte) seminativo ha 00.13.14 RDC 4,00 RAC 4,40;
776 (ex 136 parte) seminativo ha 00.02.04 RDC 0,62 RAC 0,68;
777 (ex 136 parte) seminativo ha 00.03.22 RDC 0,98 RAC 1,08;
778 (ex 136 parte) seminativo ha 00.03.45 RDC 1,05 RAC 1,16;
779 (ex 136 parte) seminativo ha 00.02.96 RDC 0,90 RAC 0,99;
per complessivi metri quadrati 4.328,00 (quattromilatrecento-
otto virgola zero-zero) catastali;

giusta le risultanze del predetto frazionamento in data 13 dicem-
bre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima data, e cui
parti fanno espresso riferimento.

4) Il signor [REDACTED] è unico pieno proprietario quale
bene personale di appezzamento di terreno in un unico corpo
senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzoni, re
confini: ragioni [REDACTED]
[REDACTED], salvi se altri, ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catastr
terreni del Comune di Serramazzoni:

Foglio 40 Particelle:

758 (ex 465 parte) seminativo ha 00.04.49 RDC 1,37 RAC 1,51;
759 (ex 465 parte) seminativo ha 00.01.93 RDC 0,59 RAC 0,65;
760 (ex 465 parte) seminativo ha 00.00.97 RDC 0,02 RAC 0,02;
761 (ex 465 parte) seminativo ha 00.00.07 RDC 0,02 RAC 0,02;
per complessivi metri quadrati 656,00 (seicentocinquantesi vir-
gola zero-zero) catastali;

giusta le risultanze del predetto frazionamento in data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima data, a cui le parti fanno espresso riferimento.

si è provveduto a frazionare in tre parti i terreni sopra descritti, unici pieni propri della signora [redacted] sono gli

terreni legali dei beni di appezzamento di terreno in un unico corpo e senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzoni

confini: ragioni [redacted] strada comunale

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto terreni del Comune di Serramazzoni:

Foglio 40, Particelle:

755 (ex 562 parte) seminativo ha 00.00.51 RDC 0,16 RAC 0,17;

756 (ex 562 parte) seminativo ha 00.00.27 RDC 0,08 RAC 0,09;

757 (ex 562 parte) seminativo ha 00.00.03 RDC 0,01 RAC 0,01;

per complessivi metri quadrati 81,00 (ottantuno virgola zero zero) catastali;

giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima data, a cui le parti fanno espresso riferimento;

6) La signora [redacted] unica piena proprietaria quale bene personale di appezzamento di terreno in un unico corpo e senza

sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzoni, nei confini: ragioni [redacted]

strada comunale salvi se al-

tri, ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto

terreni del Comune di Serramazzone:

Foglio 40, Particelle:

749 (ex 561 parte) seminativo ha 00.04.73 RDC 1,44 RAC 1,59;

750 (ex 561 parte) seminativo ha 00.06.30 RDC 1,92 RAC 2,11;

751 (ex 561 parte) seminativo ha 00.06.49 RDC 1,98 RAC 2,18;

752 (ex 561 parte) seminativo ha 00.02.44 RDC 0,74 RAC 0,82;

753 (ex 561 parte) seminativo ha 00.01.27 RDC 0,39 RAC 0,43;

754 (ex 561 parte) seminativo ha 00.00.30 RDC 0,09 RAC 0,10;

per complessivi metri quadrati 2.153,00 (duemilacentocinquan-

tatre virgola zero zero) catastali;

giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in

data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima

data, a cui le parti fanno espresso riferimento;

7) Il signor [redacted] è unico pieno proprietario quale be-

ne personale di appezzamento di terreno in un unico corpo e sen-

za sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzone, nel

confine: ragion [redacted]

[redacted] strada comunale, salvi se altri, ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto

terreni del Comune di Serramazzone:

Foglio 40, Particelle:

762 (ex 608 parte) seminativo ha 00.05.84 RDC 1,48 RAC 1,51;

763 (ex 608 parte) seminativo ha 00.05.71 RDC 2,22 RAC 2,26;

764 (ex 608 parte) seminativo ha 00.09.64 RDC 2,44 RAC 2,49;

765 (ex 608 parte) seminativo ha 00.03.87 RDC 0,98 RAC 1,00;

766 (ex 608 parte) seminativo ha 00.08.46 RDC 2,14 RAC 2,18;

767 (ex 608 parte) seminativo ha 00.08.45 RDC 2,14 RAC 2,18;

768 (ex 608 parte) seminativo ha 00.08.93 RDC 2,26 RAC 2,31;

769 (ex 608 parte) seminativo ha 00.06.82 RDC 1,73 RAC 1,76;

770 (ex 608 parte) seminativo ha 00.04.99 RDC 1,26 RAC 1,29;

per complessivi metri quadrati 6.527,00 (seimilacinquecentoset-
tantasette virgola zero zero) catastali;

giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in
data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima
data, a cui le parti fanno espresso riferimento;

8) I signori [redacted] in ragione di metà e DEL-

[redacted] in ragione della residua metà,

sono gli unici pieni proprietari, in ragione di 1/2 (metà) ciascuno
quale bene personale il primo e in regime di comunione legale i

secondi, di appezzamento di terreno in un unico corpo e senza
sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzoni, nei confi-

ni: ragioni [redacted]

P. [redacted]

CE, strada comunale, Casolari Francesco salvi se altri, ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto
terreni del Comune di Serramazzoni;

Foglio 40, Particelle:

713 (ex 596 parte) seminativo ha 00.05.67 RDC 1,43 RAC 1,46;	738 (ex 598
714 (ex 596 parte) seminativo ha 00.08.09 RDC 2,05 RAC 2,09;	739 (ex 598
715 (ex 596 parte) seminativo ha 00.08.51 RDC 2,15 RAC 2,20;	740 (ex 598
716 (ex 596 parte) seminativo ha 00.08.53 RDC 2,16 RAC 2,20;	741 (ex 598
717 (ex 596 parte) seminativo ha 00.08.47 RDC 2,14 RAC 2,19;	742 (ex 598
718 (ex 596 parte) seminativo ha 00.07.57 RDC 1,92 RAC 1,95;	743 (ex 598
719 (ex 596 parte) seminativo ha 00.04.49 RDC 1,14 RAC 1,16;	744 (ex 598
720 (ex 596 parte) seminativo ha 00.22.50 RDC 5,69 RAC 5,81;	745 (ex 598
721 (ex 596 parte) seminativo ha 00.06.63 RDC 1,68 RAC 1,71;	746 (ex 598
722 (ex 596 parte) seminativo ha 00.06.56 RDC 1,66 RAC 1,69;	747 (ex 598
723 (ex 596 parte) seminativo ha 00.06.56 RDC 1,66 RAC 1,69;	748 (ex 598
724 (ex 596 parte) seminativo ha 00.07.70 RDC 1,95 RAC 1,99;	749 (ex 598
725 (ex 596 parte) seminativo ha 00.08.39 RDC 2,12 RAC 2,17;	750 (ex 598
726 (ex 596 parte) seminativo ha 00.09.70 RDC 2,45 RAC 2,50;	751 (ex 598
727 (ex 596 parte) seminativo ha 00.00.97 RDC 0,25 RAC 0,25;	752 (ex 598
728 (ex 596 parte) seminativo ha 00.01.74 RDC 0,44 RAC 0,45;	753 (ex 598
729 (ex 596 parte) seminativo ha 00.01.89 RDC 0,48 RAC 0,49;	754 (ex 598
730 (ex 596 parte) seminativo ha 00.02.14 RDC 0,54 RAC 0,55;	755 (ex 598
731 (ex 596 parte) seminativo ha 00.02.77 RDC 0,70 RAC 0,72;	756 (ex 598
732 (ex 596 parte) seminativo ha 00.01.60 RDC 0,40 RAC 0,41;	757 (ex 598
733 (ex 596 parte) seminativo ha 00.00.65 RDC 0,16 RAC 0,17;	758 (ex 598
734 (ex 596 parte) seminativo ha 00.00.30 RDC 0,08 RAC 0,08;	759 (ex 598
735 (ex 598 parte) seminativo ha 00.03.81 RDC 1,16 RAC 1,28;	760 (ex 598
736 (ex 598 parte) seminativo ha 00.12.11 RDC 2,20 RAC 2,42;	761 (ex 598
737 (ex 598 parte) seminativo ha 00.07.52 RDC 2,29 RAC 2,52;	762 (ex 598

43 RAC 1,48;
05 RAC 2,09;
15 RAC 2,20;
16 RAC 2,20;
14 RAC 2,19;
12 RAC 1,95;
4 RAC 1,18;
RAC 5,82;
8 RAC 1,71;
RAC 1,69;
RAC 1,69;
RAC 1,99;
RAC 2,17;
RAC 2,50;
RAC 0,25;
RAC 0,45;
RAC 0,49;
RAC 0,55;
RAC 0,72;
RAC 0,41;
RAC 0,17;
RAC 0,08;
RAC 0,28;
RAC 0,42;
52;

736 (ex 598 parte) seminativo ha 00.13.92 RDC 4,24 RAC 4,67
739 (ex 598 parte) seminativo ha 00.07.38 RDC 2,25 RAC 2,40
740 (ex 598 parte) seminativo ha 00.02.07 RDC 0,63 RAC 0,69
741 (ex 598 parte) seminativo ha 00.12.15 RDC 3,70 RAC 4,08
742 (ex 598 parte) seminativo ha 00.05.74 RDC 1,75 RAC 1,93
743 (ex 598 parte) seminativo ha 00.00.20 RDC 0,06 RAC 0,07
744 (ex 598 parte) seminativo ha 00.03.02 RDC 1,19 RAC 1,22
745 (ex 598 parte) seminativo ha 00.00.00 RDC 0,00 RAC 0,07
746 (ex 108 parte) seminativo ha 00.01.93 RDC 0,59 RAC 0,65;
747 (ex 108 parte) seminativo ha 00.03.23 RDC 0,98 RAC 1,08
748 (ex 108 parte) seminativo ha 00.00.97 RDC 0,30 RAC 0,33;
per complessivi metri quadrati 20.168,00 (ventimilacentosessan-
otto virgola zero zero) catastali;
giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in
data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima
data, a cui le parti fanno espresso riferimento;
9) I signori [redacted]
[redacted] sono gli unici pieni pro-
prietari, secondo le seguenti quote:
la signora [redacted], per la quota di 12/32 (dodici tren-
taduesimi) della piena proprietà quale bene personale;
i signori [redacted], per la quota di
5/32 (cinque trentaduesimi) ciascuno (e quindi per complessivi
10/32) della piena proprietà quale bene inerente nella comunio-
ne legale dei beni;

I signori: [redacted], anch'essi per la qua-

ta di 5/32 (cinque trentaduesimi) ciascuno (e quindi per compless-

sivi 10/32) della piena proprietà quale bene rientrante nella co-

munzione legale dei beni;

e così insieme per l'intera piena proprietà di appezzamento di ter-

reno in un unico corpo e senza sovrastanti fabbricati, sito in Co-

mune di Serramazzoni, nei confini: ragioni [redacted]

[redacted], strada comunale, residue

proprietà lottizzanti salvi se altri, ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto

terreni del Comune di Serramazzoni:

Foglio 40, Particelle:

711 (ex 86 parte) seminativo ha 00.04.16 RDC 1,05 RAC 1,07;

712 (ex 86 parte) seminativo ha 00.01.33 RDC 0,34 RAC 0,34;

per complessivi metri quadrati 549,00 (cinquecentoquarantanove
virgola zero zero) catastali;

giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in
data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima
data, a cui lo parti fanno espresso riferimento;

10) Il signor ([redacted]) è unico pieno proprie-
tario quale bene personale di appezzamento di terreno in un uni-
co corpo e senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serra-
mazzoni, nei confini: ragioni [redacted]

...si per la qua-
...ndi per comples-
...ntrante nella co-
...zzamento di ter-
...icati, sito in Co-

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto terreni del Comune di Serramazzoni:

Foglio 40, Particelle:

703 (ex 410 parte) seminativo ha 00.04.76 RDC 1,20 RAC 1,23;
704 (ex 410 parte) seminativo ha 00.04.67 RDC 1,18 RAC 1,21;
705 (ex 410 parte) seminativo ha 00.02.64 RDC 0,67 RAC 0,68;
706 (ex 410 parte) seminativo ha 00.13.70 RDC 3,21 RAC 3,28;
707 (ex 410 parte) seminativo ha 00.07.47 RDC 1,89 RAC 1,93;
708 (ex 410 parte) seminativo ha 00.07.46 RDC 1,89 RAC 1,93;
709 (ex 410 parte) seminativo ha 00.01.42 RDC 0,36 RAC 0,37;

per complessivi metri quadrati 4.112,00 (quattromilacentododici virgola zero zero) catastali;

giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima data, a cui le parti fanno espresso riferimento;

11) Il signor [REDACTED] è unico pieno proprietario di un bene personale di appezzamento di terreno in un unico corpo e senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzoni, nei confini raccon-

[REDACTED]

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto terreni del Comune di Serramazzoni:

Foglio 40, Particelle:

688 (ex 409 parte) seminativo ha 00.01.78 RDC 0,45 RAC 0,46;

689 (ex 409 parte) seminativo ha 00.04.60 RDC 1,16 RAC 1,19;

690 (ex 409 parte) seminativo ha 00.06.49 RDC 1,64 RAC 1,18;

691 (ex 409 parte) seminativo ha 00.10.22 RDC 2,59 RAC 1,44;

692 (ex 409 parte) seminativo ha 00.12.62 RDC 3,19 RAC 3,25;

693 (ex 409 parte) seminativo ha 00.24.00 RDC 6,07 RAC 6,20;

694 (ex 409 parte) seminativo ha 00.04.82 RDC 1,22 RAC 1,24;

695 (ex 409 parte) seminativo ha 00.07.22 RDC 1,83 RAC 1,86;

696 (ex 409 parte) seminativo ha 00.07.34 RDC 1,86 RAC 1,90;

697 (ex 409 parte) seminativo ha 00.08.26 RDC 2,09 RAC 2,13;

698 (ex 409 parte) seminativo ha 00.08.26 RDC 2,09 RAC 2,13;

699 (ex 409 parte) seminativo ha 00.09.37 RDC 2,37 RAC 2,42;

700 (ex 409 parte) seminativo ha 00.07.97 RDC 2,02 RAC 2,06;

701 (ex 409 parte) seminativo ha 00.00.32 RDC 0,08 RAC 0,08;

per complessivi metri quadrati 11.327,00 (undicimilatrecento-

ventisette virgola zero zero) catastali;

giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in

data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti dalla medesima

data, a cui le parti fanno espresso riferimento;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ventiquattresimi) ciascuno (e quindi totali 12/24) della proprietà
quale bene personale gravati dall'usufrutto di un terzo a favore di

quanto al signor

per la quota di 3/24 (tre venti-
quattresimi) ciascuno (e quindi totali 12/24) della proprietà quale
bene personale;

e così insieme per l'intera piena proprietà, di appezzamento di
terreno in un unico corpo e senza sovrastanti fabbricati, sito in
Comune di Serramazzone, nei confini: taglioni
SCO, strada comunale, mappali 431, 430 salvi se altri, ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al catasto
terreni del Comune di Serramazzone:

Foglio 40, Particelle:

206 seminativo ha 00.00.06 RDC 0,02 RAC 0,02;

683 (ex 68 parte) seminativo ha 00.08.54 RDC 2,16 RAC 2,21;

684 (ex 68 parte) seminativo ha 00.08.53 RDC 2,16 RAC 2,20;

685 (ex 68 parte) seminativo ha 00.09.12 RDC 2,31 RAC 2,36;

686 (ex 68 parte) seminativo ha 00.00.77 RDC 0,19 RAC 0,20;

687 (ex 68 parte) seminativo ha 00.81.71 RDC 20,68 RAC
21,10;

per complessivi metri quadrati 10.873,00 (diecimilaottocentoet-
tantatré virgola zero zero);

giusta le risultanze del più volte sopra citato frazionamento in
data 13 dicembre 2007, numero 334180, in atti della medesima

data, a cui le parti fanno espresso riferimento;

e così insieme per complessivi mq 67.807,00 (sessantasettemilaottocentosette virgola zero zero) catastali

PREMESSO ANCORA

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno, come sopra indicato, una superficie totale territoriale di metri quadrati catastali 67.807,00 (sessantasettemilaottocentosette virgola zero zero) catastali e di una stimata superficie territoriale di metri quadrati 72.377 (settantaduemilatrecentosettantasette) come da piano particolareggiato approvato con la predetta Deliberazione del Consiglio Comunale numero 10 del 26 gennaio 2007;

C) che nella bozza di convenzione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 10 del 26 gennaio 2007:

- venivano indicate come oggetto di convenzione le particelle 143 E 480 del Foglio 40 di proprietà [redacted] la particella 144 di proprietà [redacted] ma dette particelle sono state inserite per mero errore materiale, come il geometra TA- [redacted] nella predetta sua veste e qualità conferma.

- veniva indicata come oggetto di convenzione la particella 546 del foglio 40 ma detta particella è stata inserita per mero errore

essantasettemi-

materiale, come il geometra TAGLIAZUCCHI ENRICO, nella predetta sua veste e qualità conferma.

- veniva indicata come società lottizzante la [redacted] in quanto

proprietaria dei terreni oggetto della presente convenzione; in data 17 dicembre 2007, con mio atto repertorio numero 16421,

raccolta numero 4901, in corso di registrazione e trascrizione a Modena (MO) perchè nei termini, la società [redacted] ha ceduto

l'intera proprietà in oggetto al signor [redacted]

in ragione di metà [redacted]

ragione della residua [redacted] quindi detti signori devono intendersi sostituiti quali lottizzanti alla società [redacted] alla pre-

detta bozza di convenzione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 10 del 26 gennaio 2007, come il geo-

metra TAGLIAZUCCHI ENRICO, nella predetta sua veste e qualità conferma;

- veniva indicato come lottizzante il signor [redacted] in

quanto comproprietario dell'originaria particella numero 86 del Foglio 40 ma che detta particella 86, (ora, a seguito del più volte

infra citato frazionamento in data 13 dicembre 2007 n. 334180,

particelle numero 711 e 712); ma che a seguito delle esperte

verifiche presso i pubblici uffici, presso l'Agenzia del territorio,

Servizio di pubblicità immobiliare, dette particelle sono risultate

essere di proprietà dei signori [redacted]

[redacted]

quote meglio sopra specificate, e quindi il signor [redacted]

20 deve intendersi escluso dalla presente convenzione

ASTE
GIUDIZIARIE®
geometra TAGLIAZUCCHI ENRICO, nella predetta sua
qualità, dichiara e conferma

- venivano indicati i signori

ASTE
GIUDIZIARIE®
708 - 709 e 710:

detta sua veste

verifiche presso

Servizio di pubb

razione grafica e

dersi escluse da

- veniva indicat

della numero di

za del più volte

cembre 2007.

693 - 694 - 69

tra T

dichiara che,

fici, presso l'

liare, a segui

tecnici, la pi

convenzione

D) nella pre

26 gennaio

state così q

a) destinati

b) destinati

c) destinati

ASTE
GIUDIZIARIE®
unici pieni proprietari dell'originario mappale numero 683, 684, 685, 686 e 687

forza del più volte citato frazionamento numero 334190 del 19

cembre 2007, particelle numero 683, 684, 685, 686 e 687

vece dette aree sono di proprietà, secondo le quote sopra

indicate, oltre che dei predetti signori

ASTE
GIUDIZIARIE®
anche della usufruttuaria signora

- non veniva indicata come oggetto di convenzione la par

206, foglio 40, C.T. di Serramazzoni di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®
ma a seguito delle esp

che e della comparazione grafica degli elaborati tecnico, la p

ASTE
GIUDIZIARIE®
cella 206 e da intendersi inclusa dalla presente convenzione

me il geometra TAGLIAZUCCHI ENRICO, nella predetta sua

e qualità, dichiara e conferma,

- veniva indicata come oggetto di convenzione l'originale per

cella numero 410 di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®
24

ASTE
GIUDIZIARIE®
24

ASTE
GIUDIZIARIE®
24

ASTE
GIUDIZIARIE®
24

convenzione, come è
predetta sua veste e

in forza del più volte sopra citato frazionamento n. 334180 del 13 dicembre 2007, particelle numero 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 e 710; il geometra TAGLIAZUCCHI ENRICO, nella predetta sua veste e qualità, dichiara che, a seguito delle esperte verifiche presso i pubblici uffici, presso l'Agenzia del territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, a seguito, inoltre, della comparazione grafica degli elaborati tecnici, la particella 710 è da intendersi esclusa dalla presente convenzione;

- veniva indicata come oggetto di convenzione l'originaria particella numero 409 di proprietà [REDACTED] SCO, ora, in forza

del più volte sopra citato frazionamento n. 334180 del 13 dicembre 2007, particelle numero 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 e 702; il geometra TAGLIAZUCCHI ENRICO, nella predetta sua veste e qualità, dichiara che, a seguito delle esperte verifiche presso i pubblici uffici, presso l'Agenzia del territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, a seguito, inoltre, della comparazione grafica degli elaborati tecnici, la particella 702 è da intendersi esclusa dalla presente convenzione;

D) nella predetta delibera di Consiglio Comunale numero 10 del 26 gennaio 2007, le aree di cessione da cedersi al Comune sono state così quantificate:

- a) destinate alla viabilità mq 6.175;
- b) destinate a parcheggi pubblici mq 1558;
- c) destinate a verde pubblico mq 13603.

TOTALE AREE DI CESSIONE MQ 21.934 (ventunmilanovetentitrentaquattro)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il geometra TAGLIAZUCCHI ENRICO, nella sua predetta perizia, precisa che le aree di cessione da cedersi al Comune devono

tendersi autorizzate, come meglio infra precisato, per un tota

ART. 1

di metri quadrati mq 20.095,00 (ventimilanovantacinque virgo

1.1 lot

zero zero) relative allo stralcio 1-A oggetto della presente co

che se

venzione, mentre la rimanente parte sarà da imputarsi alt

per for

STRALCIO 2-B;

vimen

delibe

E) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, pa

saggiatica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o alt

vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del

zione

Piano di lottizzazione o che la subordini ad autorizzazioni di altre

2.

autorità; F) premesso ancora che viene dato atto che per mero

aven

errore materiale tutti gli elaborati del piano particolareggiati n. 18,

caso

n. 19, n. 21 e n. 23 e quindi anche il presente piano particolareg-

conv

giato (n. 23) riportano erroneamente la dicitura SU anziché SC

con

Pertanto, la potenzialità edificatoria da ritenersi valida nella lectu-

ra degli stessi e da considerarsi il parametro SC anziché SU.

clav

VISTI

Cor

A). La domanda di autorizzazione alla presentazione del Piano

3.1

Particolareggiato di iniziativa privata con i relativi allegati, presen-

nor

tata al protocollo comunale al n. 1343 del 04/02/2005 ed autoriz-

do

zata dalla Giunta Comunale con Delibera n°39 del 10/03/2005.

pri

B). La deliberazione del Consiglio comunale n. 10 in data 26 gen

ne

male 2007 esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1.1 I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo: si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione (aree di U1 e U2), gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

opere di urbanizzazione descritte.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. I lottizzanti si obbligano a cedere in forma gratuita a favore del Comune la proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche, appena saranno perfezionati i frazionamenti catastali. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti sarà pertanto attribuita in forma gratuita al Comune.

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro tre mesi dalla stipula della convenzione. Tali opere sono previste dall'art. 31 della legge regionale n. 47/78 e successive modifiche e sono costituite da:

- 1) strade, spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi eventuali percorsi ciclo-pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e le

eventuali zone di verde di annesso all'edilizia;

2) fognature con innesti nella condotta pubblica;

3) rete di distribuzione idrica e del gasdotto;

4) sistema di distribuzione della energia elettrica ivi comprese cabine di trasformazione;

5) rete di illuminazione pubblica;

6) rete telefonica.

ART. 5- MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE.

La realizzazione delle opere primarie, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- a) picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggi
- b) costituzione della massicciata delle sedi stradali.

Posto che l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale accettare che le sopracitate opere siano realizzate limitatamente a detti stralci.

Opere da realizzarsi durante l'esecuzione del 50% (cinquanta per cento) della SC (superficie complessiva) realizzabile:

- a) condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- b) rete di distribuzione della energia elettrica;
- c) rete fognaria con predisposizione degli imbocchi per singole immissioni;

d) predisposizione delle canalizzazioni per le reti telefoniche (che, ove insistano su aree destinate a divenire pubbliche, saranno successivamente cedute al Comune).

La proprietà, o suoi aventi causa, avrà diritto di allacciarsi alle fognature ed alle utenze dei servizi a rete, senza dover corrispondere alcun contributo al riguardo, anche se le opere di allacciamento fossero eseguite direttamente dal Comune, dovendo in tal caso corrispondere solo il rimborso delle spese relative a dette opere.

Opere da realizzare al completamento del 100% (cento per cento) della superficie disponibile per il programma edilizio generale:

- a) pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi ad uso pubblico ed esentati dai passaggi pedonali;
- b) impianto di illuminazione pubblica corredato da tutti gli accessori e perfettamente funzionante;

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedenti opere di urbanizzazione a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1.1 I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziata sugli elaborati di Piano.

ART. 7 - AREE DI CESSIONE

Per quanto riguarda la quota di cessione delle aree di U1 e U2 il

presente Piano Particolareggiato n°23 è associato al comparto la
planimetrico n° 18 (relativamente alle particelle 66 e 75 foglio 52 m
Serramazzoni).

1. Le aree da cedere al Comune all'interno del piano particolareg-
giato n°23, sono così quantificate:

a) destinate alla viabilità (strade e percorsi pedonali) mq
9.010,00 (novemiladieci virgola zero zero);

b) destinate a parcheggi pubblici mq 1.842 (milleottocentoqua-
rantadue);

c) destinate a verde pubblico mq 9.243,00 (novemiladuecento-
quarantatre virgola zero zero).

TOTALE AREE DI CESSIONE MQ 20.095,00 (ventimilanovantacin-
que virgola zero zero)

Le superfici sopra riportate potranno subire lievi variazioni all'atto
della stesura del tipo frazionamento.

ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese
dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a €
1.293.257,17 (unmilione duecentonovantatremiladuecentocin-
quantatré virgola diciassette)

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottiz-
zanti presteranno adeguata garanzia finanziaria per un importo
non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al com-
ma 1 con pendenza fiduciaria.

In via del tutto eccezionale l'osi come autorizzato nella delibera n. 368 del 6-12-2007, i lottizzanti potranno prestare la garanzia finanziaria a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione entro mesi (quattro) dalla data di stipula della presente con condizione comunque ed inderogabilmente prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, pena la decadenza della convenzione stessa.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e, di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Anche se la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

ne, sia come ente territoriale, sia come soggetto fra privati, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

ART. 9 - PERMESSI A COSTRUIRE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano particolareggiato di iniziativa privata, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

ART. 10 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i proprietari presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione (anche a stralci). Le opere sono collaudate a cura e spese dei proprietari che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla richiesta, da tecnico gradito all'Amministrazione, da incaricarsi con separato atto.

2. Qualora non si provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non si provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

ART. 11 -

Comune la
le aree per
frazionamen
realizzate di
al Comune.
2. la cession
ticolareggiat

ART. 12

DELLE OPE

1. La manut
sta a carico
le, o, in ass

all'articolo 1

2. Qualora
parziale di

ne e della c
mune mede

ART. 13-S

1. Tutte le s
sorie, iner

ART. 11 - DISPOSIZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

1. I lottizzanti si obbligano a cedere in forma gratuita a favore del Comune la proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche, appena saranno perfezionati i frazionamenti catastali. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti sarà pertanto attribuita in forma gratuita al Comune.

2. la cessione dell'area individuata nella tavola n° 4 del piano particolareggiato n° 18 parte A sarà ceduta all'amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della convenzione, e comunque prima della data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 10, comma 2.

2. Qualora il Comune o i lottizzanti abbiano richiesto il collaudo parziale di cui, all'articolo 10, comma 1, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

ART. 13 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti

successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese
ferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cui

10294

ASTE
GIUDIZIARIE®

ne, queste inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere connesso
connesso sono a carico esclusivo dei lottizzanti).

ASTE
GIUDIZIARIE®**ART. 14- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

in ogg

1.1 I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca
gale che potesse competere in dipendenza della presente co
venzione.

strem

16) L

e ipot

17) S

cietà

Del

da m

form

Dati

sens

part

rent

FIR

GIO

LI A

CAS

NO

BEF

CA

DE

2.1 I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Im
mobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a ter
gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti
disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni d
aree e manufatti di cui al presente atto, saranno fatte in esecu
zione del Piano Regolatore Generale.

15) Ai sensi dell'art. 18 della legge 28.2.1985 n.47, si allegano al
presente atto sotto le lettere D) ed E), dispensatamene la lettura
dalle parti, le quali dichiarano di averne preso conoscenza,

certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

in originale il primo, in copia conforme il secondo, rilasciati dal
Servizio Urbanistica del Comune di Serramazzoni rispettivamente

in data 18 dicembre 2007, prot. numero 14161 (mappaie 206)

in originale e in data 27 ottobre 2007, prot. 13792 del 10 dicem

bre 2007, in copia conforme al cui originale è stato allegato ad at

to al mio ministero in data 13 dicembre 2007, repertorio numeri

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

18394, raccolta numero 4899, in corso di registrazione e trascrizione a Modena perchè nei termini.

Le parti dichiarano che successivamente al rilascio del certificato di aggravi ed a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti detto terreno.

16) Le parti chiedono l'applicazione delle imposte fisse di registro e ipotecaria.

17) Spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle società lottizzanti.

Del che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene da me letto ai comparenti, i quali lo approvano, trovandolo conforme alla loro volontà.

Dattato per la maggior parte da persona di mia fiducia ai sensi di legge e per il resto scritto da me su trentotto pagine e parte fin qui della presente di dieci fogli e sottoscritto dai comparenti, e da me Notaio nei modi di legge, essendo le ore 16,55.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ESPOSIZIONE PER IL BENEFICARIO



COMUNE DI SERRAMAZZONI

(Provincia di Modena)

Piazza Torquato Tasso, n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (MO)
Tel. 0536 / 85.22.02 - 85.21.99 fax n. 143 - Telefax automatico 0536 / 35.46.80
E-mail: edilizia.urbanistica@comune.serramazzoni.mo.it

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Serramazzoni, li 31 luglio 2015

Prot. n. 7765

Oggetto: ISTRUTTORIA TECNICA PER LA VALUTAZIONE DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "CA' BERTE" - PP SCHEDA 23 DEL CAPOLUOGO.

In riferimento, all'avvio del procedimento del 13.07.2013 di prot. n. 7101, relativo all'accertamento della legittimità del Piano Particolareggiato in oggetto;

In rispetto all'atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 26 del 23.04.2015 avente ad oggetto: "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PP.23 - CA' BERTE". ATTO DI INDIRIZZO.

Visti i seguenti atti e documenti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 26.01.2007 di approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto e tutti gli elaborati con essa approvati;
- Il Tipo frazionamento depositato in data 12.12.2007 con prot. n. 13890;
- La convenzione stipulata in data 18.12.2007, rep. N. 16425, Raccolta n. 4902, Rogante Notaio Elena Staderini;
- Il Tipo frazionamento depositato in data 27.03.2008 con prot. n. 3140;
- Il Tipo frazionamento depositato in data 23.05.2008 con prot. n. 5498;
- Il Tipo frazionamento depositato in data 27.04.2009 con prot. n. 4343;
- Rapporto informativo del Corpo Forestale dello Stato del 26.09.2009, prot n. 995, Pos. 02.04.03, ricevuto in data 26.09.2009 assunto al prot. n. 11028;
- Il procedimento penale n. 9386/09 R.N.R.;
- Richiesta di Variante al Piano Particolareggiato in oggetto, presentata in data 04.11.2010, acquisita con prot. n. 12749;
- Delibera della Giunta Provinciale n. 274 del 19/07/2011, avente ad oggetto: "Comune di Serramazzoni. Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato Cà Berte. Variante. Osservazioni ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000. Parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008";
- Nota informativa del Responsabile del procedimento citato sopra (7001/2013), del 29.04.2014, prot. int. N. 67;
- La relazione tecnica di OIKOS a firma dell'Ing. Roberto Farina, in qualità di consulente incaricato alla prestazione di servizio di cui alla determinazione n. 359 del 31.12.2014 avente ad oggetto "supporto per l'istruttoria e la predisposizione di atti in relazione a procedimenti inerenti violazioni in materia edilizia e urbanistica", ricevuta in data 31.07.2015 ed acquisita al protocollo n. 7764;



Tutto ciò premesso si è redatta la seguente istruttoria suddivisa per endo/procedimenti, al fine di verificare la legittimità del Piano Particolareggiato in oggetto, con riferimento sia agli aspetti procedurali e formali che caratterizzano una ordinaria istruttoria per l'approvazione di un piano particolareggiato, sia con riferimento agli aspetti sostanziali attinenti alle difformità urbanistiche che il piano presenta.

1) PROCEDIMENTO RELATIVO A RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA.

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE

In data 04.02.2005, acquisita con protocollo n. 1343, la richiesta di autorizzazione alla presentazione del piano particolareggiato risulta debitamente presentata da Giovanni Alessandro, in qualità di L. R. della Società R&B, proprietaria di parte dei terreni ricadenti nell'area di Comparto Attuativo.

Riferimento normativo: non è normato dalle N.T.A. vigenti alla data di richiesta, onde per cui i riferimenti sono quelli della L. R. 47/78. In quest'ultima l'articolo di riferimento risulta essere l'art. 25 "PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA".

VERIFICA DI CONFORMITA':

- 1) nella preliminare fase di verifica, l'amministrazione non ha rilevato l'obbligo a che la richiesta di autorizzazione alla presentazione debba essere presentata da tutti i proprietari.
- 2) Nella preliminare fase di verifica non è rilevante l'incompletezza della compagine proprietaria interessata dal piano, poiché tale dato può essere integrato successivamente.

AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE

Delibera di Giunta Comunale n. 39 del 03.03.2005 con cui si autorizza il richiedente alla presentazione del Piano ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78.

Riferimento normativo: medesime norme sopra citate per la richiesta di autorizzazione alla presentazione;

VERIFICA DI CONFORMITA': non contiene un termine alla presentazione, che non si rileva comunque obbligatorio, inoltre la delibera non cita:

- elenco dei mappali inclusi nel comparto urbanistico;
- verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale di partecipazione degli altri comproprietari dei terreni;
- eventuale prescrizione che il PP sia presentato a nome di tutti i proprietari dei mappali interni al perimetro del comparto o con delega.

Tali irregolarità risultano superate nel procedimento successivo di approvazione del Piano Particolareggiato.

2) RICHIESTA APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO PP 23 "CASA BERTE".

Riferimento normativo: artt. 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 delle N.T.A. vigenti al momento della presentazione - L. R. 47/78 in particolare art. 25;

di
tti
in
tà

VERIFICA DI CONFORMITA': la richiesta (prot. n. 9238 del 02.08.2005) risulta presentata da parte del Sig. [redacted] in qualità di L.R. della società [redacted] la quale, tuttavia, non era titolare di tutti i terreni interni al comparto attuativo.

- a) **VERIFICA TITOLARITA' A PROMUOVERE L'APPROVAZIONE DEL PIANO**: sul punto vanno evidenziate numerose irregolarità:
- oltre alla società richiedente, risulta presentato un documento, avente data 16.03.2006 ma non protocollato dal Comune, a nome di tutti i soggetti proprietari dei terreni interni al CA (ad esclusione del Comune di Serramazzoni) proprietario di alcuni mappali) che approvano e sottoscrivono gli elaborati del progetto presentato e delegano il sig. Giovannini Alessandro "....a loro nome e per conto per ogni incombenza successiva e ad essa relativa.", si può definire procura o comunque partecipazione alla promozione di approvazione del Piano Particolareggiato.
 - Da un'attenta verifica tuttavia, malgrado nell'epigrafe del documento si dica che la procura viene rilasciata da tutti i proprietari, risultano però mancanti i documenti identificativi e/o le firme di alcuni proprietari;
 - Pertanto il piano non è stato presentato dalla unanime compagine proprietaria, come prescrivono le N.T.A., come contrariamente si afferma nel documento. La carenza, peraltro, avrebbe dovuto essere esplicitata all'Amministrazione affinché quest'ultima potesse attivare la sussidiaria procedura di partecipazione di almeno i 3/4 ai sensi dell'art. 4.7 comma 2 delle N.T.A. vigenti.

In particolare nella delega si riscontrano le seguenti carenze:

Stralcio 2: [redacted] Non presenti: Documento e firma [redacted]
[redacted] Non presenti: Documento e firma [redacted]
[redacted] terreni acquistati da [redacted] prima della stipula della convenzione

Stralcio 1: [redacted] Non presenti: Documento e firma [redacted]
[redacted] Non presenti: Documento e firma [redacted]
[redacted] Non presenti: Documento [redacted]
[redacted] Non presenti: Documento e firma [redacted]
**In sede di stipula di convenzione, viene dichiarato che il sig. [redacted] da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, non risulta comproprietario del mappale 86, e quindi viene escluso dalla stipula.
[redacted] Non presenti: Documento e firma [redacted]
[redacted] Non presenti: Documento e firma [redacted]
[redacted] in presenti: Documento [redacted]

Nella delega (e nello schema di convenzione) manca anche il nominativo di [redacted] usufruttaria del mappale 68, poi invece inserito in sede di stipula della convenzione.

Tutti i soggetti dello Stralcio 1 citati nella delega e nella bozza di convenzione, a superamento delle anomalie riscontrate, in data 18-12-2007 sottoscrivono la convenzione (o direttamente o con procura), tranne [redacted] a, non richiamata nelle premesse dell'atto notarile come soggetto coinvolto pur essendo proprietaria del mappale 439 che ricade parzialmente all'interno del perimetro del comparto approvato, ma impropriamente "esclusa" in fase di tipo frazionamento attraverso la modifica della conformazione del lotto 19.



b) **VERIFICA DOCUMENTI PRESENTATI:** tale verifica viene effettuata seguendo l'articolato proposto dall'art. 49 L. R. 47/78, il quale definisce l'elenco degli elaborati minimo obbligatorio:

- norma: "a) schema di convenzione nella quale sia compresa, oltre a quanto previsto agli artt. 31 e 32 della presente legge per i piani particolareggiati, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico": presentato lo schema di convenzione TAV 12/a, sup. utile non indicata; numero abitanti non indicati;
- norma: "b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione: presentato TAV. 2/A;
- norma: "c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1: 2000 nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare" presentato TAV. 2/A;
- norma: "d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello" Tav. 3.A. Riporta il perimetro del comparto che non si sovrappone al perimetro di PRG: tale difformità riguarda in maniera sostanziale i terreni allora indicati come mappali 136, 561, 562, 465;
- norma: "e) stato di fatto contenente fra l'altro:
 - 1) rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose...": manca;
 - "...2) costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti...": manca;
 - "...3) elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù...": manca;
 - "...4) viabilità e toponomastica...": presente;
 - "...5) altri eventuali vincoli...": non è indicata la presenza parziale del vincolo paesaggistico (d. lgs. 42/2004) e del vincolo idrogeologico.
- norma: "f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista": presentata TAV. 2/A;
- norma "g) planimetria di progetto in scala 1: 500, indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio": presentata TAV. 4; è l'elaborato sostanziale del progetto, contiene anche la tabella di raffronto con i parametri di P.R.G. Risulta non conforme in quanto: la tabella di raffronto dei parametri non riporta il dato di SF massima ammessa (28.000 mq) e quella di progetto è indicata in mq 48.925; il dimensionamento della viabilità con particolare riferimento alle sezioni trasversali, non risulta conforme al decreto Ministeriale prot. n. 6792 del 05.11.2001, cosiddetto Decreto Lunardi (larghezza sede viaria, banchina, marciapiedi obbligatori su entrambi i lati); non sono riportate quote altimetriche di progetto; non ultimo lo scostamento tra la perimetrazione di P.R.G. e P.P. evidenziato al sopra citato p.to d) consente di ottenere in progetto almeno 4 lotti in più (n. 38, 39, 40 e 41);

- norma: "h) sezioni e profili in scala 1: 500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso specificatamente per il piano terreno"; mancano i profili/sezioni longitudinali; nelle sezioni rappresentate nella tavola non sono quotati i profili dei fabbricati rappresentati (una sezione di fabbricato non risulta conforme all'altezza massima della scheda di P.P. pari a 9,5 mt), le quote altimetriche del terreno prima e dopo l'intervento così come sono state descritte nelle sezioni sono da considerare non variate rispetto al piano di campagna rilevato, ovvero modificate solo per livellare il terreno oggetto di costruzione (sotto la viabilità o sotto i fabbricati);
- norma: "l) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa": fognatura Tav. 6, debitamente approvata dal gestore del servizio; non presenti e non acquisite le necessarie di servitù di passaggio sulle aree esterne al P.P.; a sud del comparto direzione provinciale Serra - Prignano è indicato a margine del perimetro della lottizzazione un fosso esistente di recapito delle acque bianche che nella cartografia (ctr, ortofoto) non compare; dubbi sulla possibilità di recapito alla fognatura esistente sul mappale n.430, sia perché attraversa aree private (mapp. 430 e 431) ma anche in termini di dimensionamento; da questa tavola si evince inoltre che la strada esistente rimarrebbe esterna al perimetro di comparto dal lotto 26 al 33 mentre nella scheda di P.R.G. è prevista all'interno del perimetro. Acquedotto Tav. 7/a, prevede una linea che collega i due acquedotti Casa Mazzoni e Serra-Prignano in parte non a carico della lottizzazione; tale aspetto non è stato debitamente descritto così come non è stato descritto se il collegamento tra la rete del comparto e la linea Serra-Prignano serva per avere il giusto approvvigionamento o se solo per realizzare griglie di rete. Risultano illustrate diverse reti esistenti in parte da eliminare/sostituire, ma non è indicato l'attuatore di tali interventi sulle linee esistenti in cui sicuramente sono interessati lotti esistenti edificati in aree fuori comparto. Inoltre in aree extra comparto e di altre proprietà è prevista la realizzazione di reti (via Redipuglia e collegamento al comparto PP 19) non disciplinate dalle norme tecniche di attuazione del comparto né dalla convenzione e pertanto non risultano pienamente chiariti i necessari impegni. Rete elettrica Tav. 10/A, compresa la rete telefonica, non risulta acquisito il parere dell'ente competente ENEL/TELECOM (agli atti risulta parere Enel ma del 2008 forse riferito al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione parere ricevuto in data 19.06.2008 acquisito con prot. N. 6783). Rete Gas Tav. 8/A: risultano illustrate reti fuori comparto compresa cabina di decompressione su lotto di altra lottizzazione (PP22); non è chiara la linea di arrivo alla cabina e l'intervento non è completamente disciplinato dalle norme tecniche di attuazione del comparto né dalla convenzione e pertanto non risultano pienamente chiariti i necessari impegni. Per tutti gli schemi di cui sopra manca la previsione di spesa;
- norma: "l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa"; Tav.9: manca l'illuminazione nell'area verdi di cesslone con particolare riferimento nell'area vasta a nord del comparto, completamente assente qualsiasi previsione di spesa;
- norma: "m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano": presenti ma particolarmente succinte pertanto non sufficienti allo scopo, tra l'altro non disciplinano l'attuazione per stralci attuativi presente invece negli elaborati cartografici (TAV. 1/A);

- norma: "n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano"; non presentata; risulta agli atti un computo metrico non acquisito al protocollo, presentato successivamente alla delibera di approvazione e prima della stipula della convenzione.
- norma: "o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno"; Tav. 11/A, successivamente integrata a seguito delle valutazioni provinciali.
- norma: "p) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica."

Con de
in ogge3) TI
CC

4)

50

R2

II

fir

Ri

ai

a)

Si evidenzia infine l'assenza di tavole progettuali di studio di mitigazione ambientale tutelanti l'alto valore paesaggistico del contesto.

- c) ISTRUTTORIA FAVOREVOLE del 10.08.2005;
- d) PARERE COMMISSIONE (CQAP): non acquisito, come invece previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 10.06.2003, di primo recepimento della L.R. 31/2002;
- e) DEPOSITO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO avvenuto in data 17.08.2005 per 30 gg consecutivi ovvero fino al 16.09.2005, nei 30 giorni successivi cioè fino al 17.10.2005. Nel premesso e nel deliberato dell'atto di C.C. di approvazione è detto che non sono state presentate osservazioni e opposizioni.
- f) ACQUISIZIONE PARERI
 - Parere Provincia sismico art. 37 L.r. 31/2002: è stato richiesto; sono state richieste integrazioni, inviate, parere acquisito che chiedeva una ulteriore valutazione che però come scritto dalla provincia era una prescrizione non necessitante di ulteriore invio in provincia per ulteriore valutazione (vedi lett. del 15.06.2006, agli atti con prot. n. 7049, del 17.06.2006; da intendersi quindi positivo con prescrizione (indagine supplementare eseguita vedi relazione geologico tecnica d'integrazione 13.04.2006)
 - ASL-ARPA: parere favorevole definitivo del 20.12.2005 acquisito il 28.12.2005 prot. n. 14383;
 - SAT GESTORE FOGNATURE, ACQUEDOTTO, GAS E GESTIONE RSU: dichiarazione di sostenibilità dell'intervento sia come acquedotto che come depurazione, del 25.11.2005 di prot. n. 6043, in originale senza timbro di acquisizione al protocollo del comune. Sulle tavole relative a: Conferimento rifiuti e rete fognaria Tav. 6/A, Rete acquedotto Tav. 7/A, Rete gas Tav.8, , è presente timbro di SAT di parere favorevole;
 - RETE ENEL TELECOM: nessun parere;
 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA: nessun parere;
 - VIABILITA': nessun parere;

Di prassi questi ultimi due pareri vengono richiesti al LL. PP. Si parla anche di un parere espresso dai VV. UU ma niente risulta agli atti.

- g) **RELAZIONE FINALE - PROPOSTA DI APPROVAZIONE ALL'ORGANO COMPETENTE:** non risulta agli atti documento formale, è forse prassi citare il parere tecnico favorevole del responsabile nel deliberato.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 26.01.2007 viene approvato il Piano Particolareggiato in oggetto.

- 3) **TIPO FRAZIONAMENTO PRESENTATO IN DATA 12.12.2007 ACQUISITO AGLI ATTI DEL COMUNE CON PROT. N. 13890.**

Il tipo frazionamento riguarda solo le aree ricomprese nel perimetro della Tav. n. 4 e risulta sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate.

Il tipo frazionamento è stato approvato in Comune a Serramazzoni (MO) in data 12-12-2007 a firma dell'ing. Adriano Vandelli e approvato dall'Agenzia del Territorio in data 13-12-2007.

Rispetto agli elaborati grafici del Piano Particolareggiato approvato, il tipo frazionamento apporta le seguenti modifiche:

- a) **modifica alle dimensioni dell'assetto viario di progetto e, di conseguenza, ai quantitativi di standard a verde pubblico di cessione;** le aree destinate a verde pubblico risultano in quantitativo minore e con modeste variazioni rispetto al disegno grafico approvato.
Nel dettaglio:

Modifiche grafiche

La strada di accesso al comparto da nord, nel tratto prospiciente i lotti 1-12 e 13-19, risulta avere larghezza notevolmente maggiore rispetto al PP approvato.

Si rilevano inoltre parziali difformità nel disegno del verde adiacente i lotti 45 e 60, con conseguente incremento della superficie fondiaria dei lotti edificabili.

Dal confronto del frazionamento con la planimetria del PP approvato (tav. n. 4) si evince un ampliamento dell'area di comparto verso nord oltre il perimetro di comparto, dovuta sia alla modifica della sezione stradale di cui sopra, sia al parziale ridimensionamento dei lotti (descritto al successivo punto d), con conseguente individuazione dei lotti da 1-12 parzialmente fuori dal perimetro del comparto e quindi in area indicata nel PRG come "Zona E6 agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale".

Modifica dei dati quantitativi

La tavola n. 4 del PP distingue graficamente, ma non quantitativamente, le aree a verde da quelle destinate a parcheggi pubblici e alla viabilità di urbanizzazione, suddivisione che trova riscontro anche nelle particelle catastali frazionate.

I dati quantitativi desumibili dal tipo frazionamento sono leggermente difformi sia rispetto alla tabella riportata nella Tav. n. 4 e alla bozza di convenzione del PP approvato, che ai dati riportati nella successiva convenzione, prevedendo un quantitativo complessivo di aree da destinare a U1 e U2 in decremento di circa 499 mq (da 20.095 mq a 19.596 mq - decremento di circa 2,5%).

Nella bozza di convenzione del PP approvato sono previste, aree di cessione, da reperire all'interno del comparto, per complessivi 21.934 mq riferiti a entrambi gli stralci quantitativi 1 e 2, così distinte:

a.	destinate a viabilità	6.773 mq
b.	destinate a parcheggi pubblici	1.558 mq
c.	destinate a verde pubblico	13.603 mq

Allo stralcio 1, oggetto di convenzione, vengono attribuiti complessivi 20.095 mq di aree di cessione, da cui ne consegue uno standard di 1.839 mq attribuito allo Stralcio 2. Il PP non disciplina nel dettaglio la suddivisione delle aree per stralci attuativi, che però, per lo Stralcio 2 risultano determinabili graficamente come:

b.	destinate a parcheggi pubblici	50 mq	(n. 4 posti auto x 2,5 x 5 ml)
c.	destinate a verde pubblico	1.789 mq	(calcolati per differenza)

Le aree di cessione da reperire all'interno dello Stralcio n. 1 del PP approvato risulterebbero pertanto, per differenza, le seguenti:

a.	destinate a viabilità	6.773 mq
b.	destinate a parcheggi pubblici	1.508 mq
c.	destinate a verde pubblico	11.814 mq
		(a. + b. = 8.241 mq)

Dal tipo frazionamento per lo Stralcio 1 si ricavano i seguenti dati:

a. più b. destinate a viabilità e parcheggi pubblici (particelle 686, 693, 706, 720, 741, 751, 756, 759, 775, 795, 399, 790):	10.353 mq
c. destinate a verde pubblico (particelle 206, 687, 727, 742, 789, 793, 794):	9.243 mq
Aree complessive di cessione - stralcio 1	19.596 mq

Si evidenzia pertanto la minor cessione di aree destinate a verde rispetto al PP approvato, che passano da 11.814 mq a 9.243 mq (-2.571 mq).

Nota: Il quantitativo di verde di cessione è allineato con i dati riportati nella convenzione stipulata poi in data 18-12-2007.

b) modifica al perimetro del comparto del PP approvato, attraverso la variazione della configurazione e delle dimensioni del lotto 19 con "esclusione" dal comparto di quota parte della particella 439 e attraverso l'inclusione di parte dei mappali 743 e 746. Negli elaborati del tipo frazionamento la particella identificata come **lotto 19** viene fatta coincidere con la dividente tra gli originari mappali 409 e 439, in difformità dagli elaborati grafici del PP approvato nei quali il medesimo lotto ha una configurazione diversa e insiste parzialmente anche sul mappale 439. In tal modo viene esclusa dal comparto un'area di proprietà della sig.ra [redacted] che figura tra i soggetti attuatori della bozza di convenzione approvata. Non risultano agli atti lettere di rinuncia da parte di tale proprietà, né autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale a procedere in tal senso. Al lotto 53 (formato dalle particelle 744 e 747) viene assegnata anche la superficie delle adiacenti particelle del tipo frazionamento attualmente identificate con numero 743 e 746 esterne al perimetro del comparto approvato; la fusione si desume dalla convenzione stipulata in data 18-12-2007, che include tali aree di proprietà [redacted] e [redacted] (verrà poi confermata negli elaborati grafici della variante al PP presentata il 04-11-2010).

Tali variazioni, effettuate in sede di frazionamento, modificano ulteriormente (e volutamente) il perimetro del comparto in contrasto al contenuti del PRG e del PP approvato.

c) modifica della Superficie Fondiaria prevista dal PP (già in contrasto con le prescrizioni di PRG), con un ulteriore incremento di 299 mq.
La tabella riportata nella tav. 4 del PP approvato individua la Superficie Fondiaria (SF) attribuita ad ogni singolo lotto. La superficie complessiva assegnata in progetto al comparto è pari a 48.925 mq.
Nello Stralcio 2, ai lotti n. 43 e 44 viene attribuita una SF rispettivamente di 740 mq e 772 mq, per complessivi 1.512 mq.
Per differenza, la SF complessiva attribuita allo Stralcio 1 risulta quindi pari a 47.413 mq.

Dal tipo frazionamento effettuato, la superficie fondiaria delle aree dello Stralcio 1, ricavata dalla somma delle singole particelle, risulta pari a 47.712 mq.
La Superficie Fondiaria complessiva del comparto (stralcio 1 e 2) risulta quindi essere di mq 49.224, con un ulteriore incremento di 299 mq rispetto al dato riportato nel PP approvato, già difforme rispetto al quantitativo ammesso e prescritto dalla scheda del PRG (SF massima = 28.000 mq).

d) modifica delle dimensioni dei singoli lotti, con percentuali di incremento o diminuzione anche sostanziali rispetto al PP approvato.

Il tipo frazionamento apporta modifiche anche nella assegnazione della Superficie Fondiaria di ogni singolo lotto, in difformità in alcuni casi anche sostanziale rispetto alla tabella riportata nella tav. 4 del PP approvato.

Come si evince dalla tabella allegata (Allegato A), le modifiche della SF dei singoli lotti in incremento o diminuzione si possono riassumere come segue:

- variazioni tra 5%-10%: Lotti n. 7, 8, 9, 16, 22, 41, 57.
- variazioni tra 10%- 20%: Lotti n. 17, 20, 31, 33, 36, 37, 39, 42, 46, 47, 49, 51, 52, 58, 60.
- variazioni oltre il 20%: Lotto 40 (21%), 53 (30%) e 35 (88%).

Le norme tecniche di attuazione (Tav. 01) del PP approvato disciplinano che non sono considerate varianti al PP:

- leggere modifiche apportate al perimetro dei lotti, qualora conseguenti alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, ovvero alle richieste della progettazione esecutiva delle aree condominiali degli edifici;
- accorpamenti e frazionamenti dei lotti, con il solo consenso dei proprietari, con accorpamento o ridistribuzione della superficie utile assegnata ai singoli lotti.

Si ritiene che tali modifiche dovevano invece essere oggetto quanto meno di preventivo aggiornamento degli elaborati di PP, con nuova attribuzione della Superficie Complessiva ai singoli lotti.

Le particelle originarie erano molto ampie e pertanto il tipo frazionamento permetteva di allineare i nuovi lotti creati al disegno approvato di PP. Non si capisce pertanto la scelta di apportare tali modifiche in sede di redazione di tipo frazionamento, peraltro di non immediata lettura vista la minore scala grafica di rappresentazione degli elaborati (scala 1:2.000 e 1:3.000) rispetto a quelli di PP (scala 1:500).

Il tipo frazionamento risulta quindi difforme in modo significativamente sostanziale rispetto ai contenuti grafici e quantitativi del Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale.

VERIFICA DEI SUCCESSIVI TIPI FRAZIONAMENTO

Tipo frazionamento depositato il 27.03.2008 assunto agli atti con prot. n. 3140.

Il tipo frazionamento riguarda la soppressione delle particelle 694, 707 e 708 e la contestuale creazione delle nuove particelle 802, 803, 804, 805, 806 e 807, con conseguente modesta modifica della Superficie Fondiaria dei Lotti 10, 11 e 12.

Tipo frazionamento depositato il 23.05.2008 assunto agli atti con prot. n. 5498.

Il tipo frazionamento riguarda la soppressione delle particelle 695 e 697 e la contestuale creazione delle nuove particelle 818, 819, 820 e 821, con conseguente modesta modifica della Superficie Fondiaria dei Lotti 7, 8 e 9.

Tipo frazionamento depositato il 27.04.2009 assunto agli atti con prot. n. 4343.

Il tipo frazionamento riguarda la soppressione della particella 692 e la contestuale creazione delle nuove particelle 826 e 827, con conseguente modesta modifica della Superficie Fondiaria dei Lotti 18 e 19.

Le modifiche apportate dai Tipi Frazionamento sopra citati appaiono quantitativamente e formalmente meno sostanziali rispetto ai contenuti degli elaborati grafici del Piano Particolareggiato approvato. Si ritiene comunque che anche tali modifiche dovevano essere oggetto di preventivo aggiornamento degli elaborati di PP, con nuova attribuzione della Superficie Complessiva ai singoli lotti.

4) CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 18.12.2007, REP. N. 16425, RACCOLTA N. 4902, ROGANTE NOTAIO ELENA STADERINI

In sede di stipula, avvenuta il 18-12-2007, vengono apportate significative modifiche ai contenuti della bozza di convenzione facente parte del PP approvato dal Consiglio Comunale, e in particolare:

- la convenzione oggetto di stipula riguarda solo lo stralcio attuativo 1, in difformità dalla bozza di convenzione del PP approvato dal Consiglio Comunale, estesa invece a tutto il comparto; tale precisazione risulta deducibile solo dalla verifica degli effettivi sottoscrittori, in quanto non precisata nell'atto. Non vengono altresì definite eventuali modalità e tempistiche di stipula dello stralcio di attuazione 2.
- La stipula di una convenzione distinta per lo Stralcio 1, mancando sia nelle norme tecniche di attuazione che nella bozza di convenzione una disciplina specifica di attuazione degli stralci urbanistici 1 e 2 previsti graficamente nelle tavole di PP, potrebbe non garantire

l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri per la realizzazione delle reti infrastrutturali a tutti i soggetti coinvolti nell'attuazione dell'intero PP

- in "Premessa" non viene indicata, tra i soggetti intervenitori, la sig.ra proprietaria della particella catastale 439 (parte), inclusa all'interno del perimetro del comparto del PP approvato e coincidente con una porzione del lotto 19 (come si evince dalla delega e dalla bozza di convenzione); come evidenziato al precedente punto 3 "TIPO FRAZIONAMENTO..." lettera b), negli elaborati del tipo frazionamento del 13-12-2007 la dimensione di tale lotto 19 viene modificata, escludendo impropriamente tale particella catastale dal Piano Particolareggiato. Tale modifica/rettifica non viene precisata in nessun paragrafo della convenzione.

- In "Premesso ancora" al comma C) viene indicato come "mero errore materiale" l'inserimento nella bozza di convenzione del PP approvato delle particelle 144 e 480 del foglio 40 di proprietà del COVILI Aurelio e della particella 143 del foglio 40 di proprietà di tali particelle non devono trattarsi come errori materiali, essendo le aree che costituiscono lo stralcio attuativo 2 del Piano Particolareggiato approvato, graficamente rappresentate in tutti gli elaborati grafici del Piano stesso e costituenti la Superficie Territoriale richiamata nell'atto notarile. Viene altresì dichiarato un "mero errore materiale" la presenza in convenzione della particella 546 del foglio 40, di proprietà del Comune di Serramazzone, escludendola dall'atto; tale particella risulta invece essere all'interno del perimetro del comparto e come tale concorre alla determinazione della Superficie Territoriale. Viene poi inclusa in convenzione la particella 206 del foglio 40, fatto poco rilevante vista la scarsa consistenza superficiale (pari a 6 mq).

- In "Premesso ancora" al comma D) vengono riportati i dati relativi alle aree di cessione per viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico per complessivi mq 21.934 contenute nella delibera di consiglio comunale di approvazione del PP, specificando che tali aree devono intendersi per 20.095 mq relative allo stralcio 1-A e le rimanenti allo stralcio 2-B. Questi dati vengono modificati al successivo art. 7 della convenzione.

- in "Premesso ancora" al comma E) viene dichiarato che "sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli di leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che lo subordinano alle autorizzazioni di altre autorità". Il comparto è invece interessato parzialmente da un vincolo posto ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (ora art. 136 del D. Lgs. 42/2004); tutta l'area ricade inoltre in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

- L'art. 7 "AREE DI CESSIONE" riporta dati relativi alle aree di cessione per viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico difforni da quelli contenuti nella bozza di convenzione approvata e richiamati in "Premesso ancora" al comma D). Pur confermando il dato quantitativo complessivo delle aree di cessione relative allo Stralcio 1 oggetto di convenzione, pari a 20.095 mq, vengono variati i quantitativi per le diverse destinazioni, con un decremento delle aree di cessione destinate a verde pubblico (da 11.814 mq a 9.243 mq - vedi precedente punto 3 comma a), che non può essere considerato come "una lieve variazione dovuta al frazionamento" citata nel medesimo articolo di convenzione. A riguardo, non vengono addotte opportune motivazioni, contraddicendosi

per tanto come una possibile variazione cartografica delle stesse non legittimata rispetto al Piano Particolareggiato approvato.

- L'Art. 8 "GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI" al comma 1 precisa l'importo degli oneri preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti. La bozza della convenzione approvata non riporta alcun importo e la relazione di spesa non è nell'elenco degli elaborati presentati, depositati e successivamente approvati con delibera di Consiglio Comunale. Agli atti è presente un computo metrico, senza protocollo in entrata, con l'importo inserito in convenzione.
- L'art. 11 "DISPOSIZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE" al comma 2 disciplina la cessione di un'area del PP 18. Non si capisce a che titolo, giacché gli standard urbanistici afferenti il PP23 sono ritrovati all'interno del comparto, come specificato all'art. 7 della convenzione, e non sono previste dal PP approvato aree di cessione extra-standard e fuori comparto; nell'articolo non vengono peraltro identificati l'assetto proprietario e i riferimenti catastali di tale area di cessione.
Dalle verifiche effettuate, tale area, identificata catastalmente al foglio 52 particelle 66 e 75, alla data della stipula della convenzione (18-12-2007) risulta di proprietà della società SER.FIN srl (non proprietaria di aree incluse nel PP 23); appare pertanto dubbio che i lottizzanti del PP23 abbiano titolo a sottoscrivere tale cessione.
L'area è stata ceduta al Comune di Serramazzoni con atto del 22-04-2008, rogante Notaio Elena Staderini.
- La convenzione (come anche la bozza) non disciplina, con apposite clausole particolari e richiesta di servitù di passaggio, la realizzazione delle reti infrastrutturali previste dagli elaborati grafici fuori comparto (su via Redipuglia e di collegamento al PP19), su aree di proprietà diverse dai lottizzanti.
- La convenzione non contiene "le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione, nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal Piano Particolareggiato o nel progetto di intervento" previste dall'art. 22 comma 4 della L.R. 47/78.
- La convenzione non contiene l'obbligo di comunicare eventuali passaggi di proprietà all'Amministrazione Comunale.
Successivamente alla stipula della convenzione si registrano numerosi passaggi di proprietà, non comunicati; al momento risulta pertanto di non immediata comprensione come siano stati trasferiti gli obblighi convenzionali dei lottizzanti. Si allega apposita Tabella (Allegato B)

5) RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN OGGETTO, PRESENTATA IN DATA 04.11.2010, ACQUISITA CON PROT. N. 12749;

In data 04-11-2010 viene pre-
particolareggiato, a nome della S.
sig. P., in qua
La delega contiene gli stessi P.
particolareggiato con data 16-0

Piano
e del

precedente punto 2 lettera a). Inoltre non riporta pertanto le stesse anomalie già descritte al
Nella bozza di convenzione allegata agli elaborati di PP sono invece riportati i nominativi di
proprietari parzialmente diversi da quelli della delega. In allineamento ai passaggi di proprietà
sottoscritti con atti notarili dopo la stipula della convenzione del 18-12-2007.
Tale anomalia non viene messa in evidenza nell'istruttoria tecnica.
Non essendo stati comunicati all'Amministrazione Comunale tali atti, come precedentemente
detto, risulta di non immediata comprensione definire il passaggio degli obblighi convenzionali e,
quindi, gli effettivi soggetti attuatori del PP, alla data di presentazione della variante.

il punto 3 della Relazione tecnica (Tav. 01) di variante al Piano Particolareggiato così recita: "Le
modifiche apportate al PP che si voglio evidenziare, consistono nell'aggiornamento e
ridistribuzione delle superfici di alcuni lotti, e nella variazione del perimetro di comparto nella zona
nord adibita a verde pubblico, modificato a seguito dei vari frazionamenti effettuati...".
confermando come già evidenziato le difformità eseguite con gli atti di frazionamento che hanno
"anticipato" i contenuti di una variante urbanistica al PRG.

La variante modifica, i dati quantitativi riferiti alla Superficie Territoriale, la Superficie Fondiaria
complessiva (ulteriormente incrementata a 49.224 mq rispetto alla superficie fondiaria massima
ammessa pari a 28.000 mq), la dimensione dei singoli lotti, le aree di cessione, il perimetro del
comparto, l'assetto della viabilità interna con l'allargamento della sezione stradale del tratto di
accesso al comparto da nord per l'introduzione di una ulteriore fila di posti auto.

Modifica inoltre il sistema fognario di progetto (Tav. 06).
Nonostante sia già noto il parere informativo del Corpo Forestale del 2009 e iniziati i lavori relativi
alle opere di urbanizzazione (permesso di costruire n. 10891 del 25.09.2008), la tav. 5 Sezioni e
Profili non viene modificata e quindi non recepisce le modifiche di crinale riscontrate in loco.

L'iter dello strumento urbanistico attuativo in variante è il seguente:

- a) **ISTRUTTORIA FAVOREVOLE** del 16.12.2010;
- b) **PARERE COMMISSIONE QUALITA' (CQAP)**: acquisito il 13-12-2010, parere favorevole.
- c) **DEPOSITO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO** avvenuto in data 23.02.2011 per 30
gg consecutivi ovvero fino al 25.03.2011.
- d) **DEPOSITO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO** avvenuto in data 01.06.2011 per 30
gg consecutivi ovvero fino al 30.06.2011. A seguito della richiesta di integrazioni da
parte della Provincia, il PP viene nuovamente depositato.
- e) **DEPOSITO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO** avvenuto in data 22.10.2011 per 30
gg consecutivi ovvero fino al 31.11.2011, solo di alcuni elaborati del PP.
- f) **ACQUISIZIONE PARERI**

- **Parere Provincia art. 37 l.r. 31/2002**: è stato richiesto;

Con comunicazione acquisita agli atti in data 05.05.2011 prot. n. 4917, la Provincia
chiede che sia integrato il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a
VAS, ai sensi del D.Lgs 152/2006.
In data 21.07.2011, prot. 8521 viene assunta agli atti la Delibera della Giunta
Provinciale n. 274 del 19/07/2011, avente ad oggetto: "Comune di Serramazzoni.
Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato Cà Bertone variante".

Osservazioni ai sensi dell'art. 35 L.R. 20/2000. Parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008.
Nel parere, per quanto riguarda gli aspetti di conformità alle norme per la riduzione del rischio sismico viene richiesta l'integrazione del rapporto di caratterizzazione e modellazione geologica-geotecnica; per quanto riguarda gli aspetti di conformità edilizia e urbanistica e la valutazione di sostenibilità ambientale, il parere è ritenersi sospensivo e si riporta integralmente il testo, e così recita:

"[omissis...] si propone che la Giunta Provinciale faccia propri e suddetti pareri Tecnici contenuti nella presente istruttoria,

- *sollevando i rilievi urbanistici di legittimità, conformità e la raccomandazione, di cui ai precedenti punti da 1. a 8., ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000 e art. 5 LR n. 19 del 30/10/2008 e loro ss. mm. e li.;*
- *non esprimendo alcuna valutazione, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000, comma 4 art. 12 D. Lgs 152/2006 e loro ss. mm. e li, in ragione di quanto in precedenza argomentato sugli aspetti procedurali e le non conformità del Piano, stante il tenore dell'attuale variante al Piano Particolareggiato e le carenze documentali riscontrate nello strumento attuativo."*

- HERA: parere favorevole con prescrizioni, del 06.06.2011, di prot. n.100082/11;

Ad oggi, la variante al Piano Particolareggiato non risulta approvata.

La mancanza di un parere favorevole da parte della Provincia sulla conformità e sulla legittimità della variante al Piano Particolareggiato e sul Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006, unitamente alle carenze e alle difformità riscontrate con la presente istruttoria tecnica, rende di fatto non perseguibile l'iter di approvazione della variante stessa da parte dell'organo preposto.

6) RAPPORTO DI CONFORMITA' E LEGITTIMITA' DEL PIANO APPROVATO IN RIFERIMENTO AL VIGENTE P.R.G. E RELATIVE NORME DI ATTUAZIONE.

Il piano particolareggiato approvato, per le motivazioni precedentemente rilevate non presenta i necessari parametri di conformità e legittimità anche rispetto al PRG vigente (variante 2-2011), che conferma il dato massimo ammesso di Superficie Fondiaria pari a 28.000 mq e gli indirizzi di sostenibilità ambientale delle schede del vol. 7 D.

L'area in questione presenta comunque tuttora i requisiti per la sua edificabilità mediante Piano Particolareggiato. Nel vigente Piano Regolatore Generale, difatti, l'area è disciplinata come segue:

ZONA "C1" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P. (art. 13.9 delle N.T.A.)

Superficie territoriale (ST)	71.152 mq
Indice di utilizzazione territoriale (UT)	0,145 mq/mq
Superficie complessiva (SC) max	10.380 mq
Usi extraresidenziali compatibili max = 20% della SC con esclusione dell'artigianato non di servizio alla persona	
H max	9,50 ml

superficie Fondiaria max
Aree per U1 + U2
p1 min.
p3 min.

28.000 mq
21.928 mq per verde e servizi pubblici
15 mq/100mq di SU residenziale
2 posti auto per alloggio

CONCLUSIONE

Da quanto sopra esposto emergono diverse non conformità, non solo formali e/o procedurali ma anche di carattere sostanziale che possono essere così riassunte:

1. La titolarità alla promozione del Piano non sussiste essendo supportata da un documento che presenta una palese incompletezza, o perplessità sulla sua autenticità;
2. La bozza di convenzione non presenta i caratteri di completezza ritenuti obbligatori con particolare riferimento agli artt. 49 e 22 della L.R. 47/78;
3. Incompleta documentazione di cui al p.to e) dell'art. 49 della L.R. 47/78, in particolare per quanto attiene le servitù di passaggio sui terreni fuori comparto ed oggetto di realizzazione di infrastrutture inerenti al PP;
4. Non conformità della Tav. n.4 di progetto presentata, con particolare riferimento al rispetto dei parametri del P.R.G. vigente, al perimetro di comparto, alla Superficie Fondiaria di progetto superiore al massimo previsto, al progetto della viabilità non conforme alle norme tecniche in vigore, Decreto Ministeriale di prot. n. 6792 del 05.11.2001 (Decreto Lunardi);
5. Assenza del parere obbligatorio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Tale assenza palesa la non conformità all'art.3 della L.R. 31/2002 così come recepita da apposita deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 10.06.2003;
6. Assenza del parere ENEL sulla rete elettrica di progetto;
7. Assenza di certificazione che attesti la presenza del vincolo idrogeologico R. D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e del vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22.01.2004 n. 42;
8. Assenza di tavole progettuali di studio di mitigazione ambientale per la tutela dell'alto valore paesaggistico del contesto;
9. Difformità del Tipo Frazionamento depositato in data 12.12.2007 con prot. n. 13890 rispetto agli elaborati cartografici del P.P. approvato;
10. Difformità tra la bozza di convenzione approvata e la convenzione stipulata e anomalie interne alla convenzione stessa.

Per tutte le argomentazioni sopra esposte, emerge inequivocabilmente la difformità radicale e netta dei contenuti del Piano Particolareggiato con la scheda di PRG e, pertanto, la sua illegittimità.

Dette difformità, essendo sostanziali e non meramente formali, non consentono di utilizzare altri strumenti (es: rettifica/convalida) se non quello dell'annullamento ex tunc del Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 26-01-2007 e l'archiviazione della richiesta di variante al Piano Particolareggiato presentata il 04-11-2010, acquisita agli atti con prot. n. 12749, anche in considerazione della attuale quasi totale non edificazione dei lotti del comparto.



Inoltre, come emerge nettamente dalla relazione tecnica di CIKOS, avente ad oggetto la valutazione urbanistica del piano particolareggiato in questione, emerge anche la presenza di un interesse pubblico, concreto ed attuale, al ripristino delle originarie previsioni del piano (quella racchiuse nella scheda di PRG), in virtù del necessario ripristino degli elementi a salvaguardia del pregio ambientale dell'area e della sostenibilità urbanistica.



Responsabile del Servizio
Urbanistica

**COMUNE DI SERRAMAZZONI**
(Provincia di Modena)

Piazza Torquato Tasso, n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (Modena)
Tel. 0536 / 95.22.02 - 95.21.09 (fax n. 143) - Telefax automatico 0536 / 95.46.60

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Prot. 0007972/2018

Serramazzoni, lì 04/06/2018

Per Spettabile Sig. Sindaco
SEDESpett.le Giunta Comunale
SPDESpett.le Segretario Generale
SEDE

OGGETTO: Procedimento per la verifica della legittimità urbanistica del Piano Particolareggiato denominato "Ca Bertè" - PP scheda 23 del Capoluogo.
Chiusura dell'istruttoria.

Con riferimento al piano particolareggiato denominato "Ca Bertè" - PP scheda 23 del Capoluogo, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 16.01.2007, il sottoscritto arch. Giuliano Sacconi, Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

Visti:

- la delibera di Giunta Comunale n. 26 del 23.04.2015 con la quale si incaricava l'allora Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata "ad effettuare le opportune istruttorie finalizzate alla verifica della sussistenza dei presupposti giuridico-amministrativi per procedere all'annullamento in autorotela del Piano Particolareggiato denominato P.P. 23 e di predisporre tutti gli atti conseguenti all'annullamento del Piano Particolareggiato stesso".

- la relazione urbanistica "Comune di Serramazzoni - Piano particolareggiato PP 23 - relazione (istruttoria tecnica)" acquisita dal consulente esterno [redacted], depositata il 31 luglio 2015 con prot. n. 7764, a firma dell'ing. Roberto Farina e dell'Avv. Sara Castellazzi, con la quale sono state evidenziate numerose illegittimità afferenti il piano particolareggiato sia sotto il profilo procedimentale, sia sotto il profilo di merito concernente la conformità al piano regolatore.

ed alle risultanze dalle quali sono emerse le seguenti difformità:

- a) perimetro: esso risulta mutato nell'estensione e nella angola. A sud lo spostamento è funzionale all'inserimento di cinque nuovi lotti edificabili; a nord, aggiunge quattro nuovi lotti parzialmente esterni al perimetro di PRG. Inoltre la rettifica al perimetro NORD consente di inserire una fascia urbanizzata di dieci lotti non indicata in cartografia del PRG;
- b) modifica della superficie fondiaria e territoriale che ha comportato la previsione di un progetto grafico di piano particolareggiato totalmente difforme dalla previsione di Piano, con l'eliminazione della fascia di verde centrale (cristallo);

Sussistono, poi, difformità tra il frazionamento e il piano particolareggiato, nonché una difficile ricostruzione dell'assetto proprietario.

Vista la relazione contenente "istruttoria tecnica per la valutazione della legittimità urbanistica del piano particolareggiato denominato "Ca Bertè" - PP scheda 23 del Capoluogo" del 31 luglio 2015 prot. n. 7765 a firma dell'arch. Giuliano Sacconi, con la quale vengono evidenziate numerose irregolarità

Responsabile del Servizio Arch. Giuliano SACCONI - e-mail: g.sacconi@comune.serramazzoni.mo.it



COMUNE DI SERRAMAZZONI
(Provincia di Modena)

Piazza Torquato Tasso, n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (Modena)
Tel. 0536 / 95.12.03 - 95.21.99 int. n. 143 Telefax generale 0536 / 95.46.85

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

procedimentali relative al procedimento di approvazione del PP 23, numerose irregolarità nel frazionamento delle aree, la modifica della superficie fondiaria, la modifica della dimensione dei singoli lotti, l'irregolare suddivisione in due stralci attuativi in difformità a quanto previsto in convenzione, modifiche all'assetto proprietario (esclusioni e/o inclusioni in difformità alla bozza di convenzione approvata in consiglio), la modifica alle aree di cessione, la mancanza di garanzie per l'attuazione degli obblighi, irregolarità con riferimento alla cessione di un'area relativa ad altro Piano Particolareggiato (PP18); Ancora, con riferimento al successivo procedimento di variante, l'istruttoria tecnica mette in luce i contenuti della delibera di Giunta provinciale n. 274 dell'19.07.2011, nella quale si sollevano rilievi urbanistici di legittimità e conformità del piano allo stesso PRG.

La relazione conclude per la difformità radicale e netta dei contenuti del Piano Particolareggiato con la scheda di PRG e, pertanto ne conferma la sua illegittimità.

Trattandosi di difformità sostanziali e non meramente formali e quindi non emendabili mediante un procedimento di rettifica e/o convalida, nella relazione si indica il rimedio dell'annullamento ex tunc.

- l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241 del 1990, del 31.07.2015, prot. n. 7766, finalizzato all'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21 nonies della legge n. 241/90 del piano particolareggiato, della relativa convenzione, nonché di tutti gli atti presupposti e conseguenti, ivi inclusa l'archiviazione della richiesta di variante al piano particolareggiato, con invito a partecipare al procedimento, comunicato a tutti i proprietari dei lotti e al progettista e direttore dei lavori;

- gli atti dell'istruttoria, con particolare riferimento alle ricerche espletate dal servizio volte ad appurare l'attuale compagine proprietaria, nonché le comunicazioni pervenute dai privati sempre relativi a successivi atti di vendita dei terreni inclusi nel "PP 23"

visti, inoltre, i seguenti atti partecipativi:

- 1) memoria dell'avv. Giorgio Fregni, per incarico dei signori [redacted] ricevuta il 10.06.2015 prot. n. 2015;
- 2) la memoria depositata dalla BOE s.r.l. in liquidazione, pervenuta in data 10.07.2015 prot. n. 7039, consistente nella relazione di [redacted] Maurizio Tarantola, del 27 maggio 2011;

considerato che:

dell'avvio del procedimento è stata data ampia risonanza, non solo tramite l'avvio del procedimento sopra menzionato, ma anche mediante la promozione di un incontro pubblico avvenuto l'8 settembre 2015, alla presenza dell'amministrazione (Sindaco, Assessore, Dirigente, Consulenti) cui sono stati inviati tutti i proprietari al fine di illustrare le difformità rilevate e dando disponibilità per una valutazione congiunta della problematica emersa;

In seguito, valorizzando le istanze partecipative, è stata vagliata la possibilità di una modifica sostanziale del piano, mediante la presentazione di un nuovo progetto conforme alla scheda di PRG, mediante alcuni incontri avvenuti nel 2016 con alcuni consulenti incaricati da parte della compagine proprietaria. Tale esplorazione, tuttavia, non ha portato alla presentazione di alcuna proposta di ripianificazione depositata agli atti dell'amministrazione;

Ritenuto, pertanto, che dalla fase partecipativa, ampia e capillare, non siano pervenute proposte valutabili ai fini dell'oggetto del procedimento, poiché non sono accoglibili le argomentazioni addotte dall'avv. Giorgio Fregni relative all'asserita modificabilità, dal basso verso l'alto, delle previsioni del PRG per effetto degli elaborati del PP 23; né parimenti possono essere condivise le valutazioni relative all'affidamento dei privati come elemento ostativo all'annullamento. Nel caso di specie, difatti, il piano è difforme dal PRG, non è

Responsabile del Servizio Arch. Giuliano SACCANI - e-mail: g.saccani@comune.serramazzoni.mo.it



COMUNE DI SERRAMAZZONI
(Provincia di Modena)

Piazza Torquato Tasso, n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (Modena)
Tel. 0536 / 95.22.02 - 95.21.99 fax n. 143 Telefax automatico 0536 / 95.45.62

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

attuato, né risulta possibile rilasciare titoli per l'edificazione dei singoli interventi stante la già richiamata difformità al piano.

Considerata inoltre:

la sentenza del Tribunale di Modena - Sez. Penale del 27/10/2016 n. 2153/2016, depositata in data 25/01/2017 - n° R.G. 1186/2013, con la quale veniva confermata l'illegittimità del Piano e conseguentemente veniva comminata la pena di cui all'art. 323 del c.p. ai soggetti coinvolti ed al pagamento delle spese processuali, nonché al risarcimento dei danni in favore del Comune di Serramazzoni (Parte Civile), ad una provvisoria per il danno cagionato al bene ambiente ed al suo difficile e oneroso ripristino, ed alla refusione delle spese di costituzione e assistenza della Parte Civile.

Tale sentenza dispone inoltre la confisca delle aree ai sensi dell'art. 44 del D. Lgs. 380/2001.

Ritenuto opportuno, pertanto, provvedere alla chiusura dell'istruttoria e formulare la proposta al provvedimento all'organo competente a disporre l'annullamento del PP 23, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica

propone:

di adottare un provvedimento di annullamento del PP 23 e degli atti presupposti e/o conseguenti sulla base delle seguenti motivazioni:

- 1) l'istruttoria ha confermato l'esistenza delle difformità indicate nella relazione "Istruttoria tecnica per la valutazione della legittimità urbanistica del piano particolareggiato denominato "Ca Bertè" - PP scheda 23 del Capoluogo; né la partecipazione da parte degli interessati ha consentito il superamento delle illegittimità rilevate;
- 2) le difformità del PP 23 alla scheda di PRG sono di natura sostanziale e di rilievo, e non risultano suscettibili di essere eliminate mediante diverso atto in via di autotutela (esempio, convalida, ratifica o nuova correzione);
- 3) le difformità, se non eliminate, precludono la futura realizzazione del piano, essendo impossibile il rilascio di titoli edilizi attuativi di una pianificazione così gravemente viziata; inoltre nelle more della presente istruttoria è intervenuta altresì la Legge Regionale n° 24 del 21/12/2017, che per quanto riguarda le aree non ancora edificate ma edificabili, dispone nuova procedura ai sensi dell'art. 4 comma 3 della predetta Legge Regionale, attuabile solo previo annullamento del Piano particolareggiato illegittimo;
- 4) l'area in questione risulta non edificata, avendo i privati posto in essere solo una preliminare attività di urbanizzazione, peraltro non completata;
- 5) l'attuale PRG conferma la vocazione edificatoria dell'area in questione e, pertanto, una volta annullato il piano, sarà possibile la presentazione di un progetto conforme al PRG per l'edificazione dei terreni in questione, senza alcun documento ai diritti edificatori dei terreni, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 comma 3 della Legge Regionale n° 24 del 21 dicembre 2017. Attualmente i terreni risultano confiscati dalla già richiamata sentenza del tribunale di Modena, in favore dell'amministrazione, ma tale provvedimento è attualmente sub iudice (appello innanzi alla Competente corte) e non è definitivo;

Si suggerisce inoltre all'Organo competente l'adozione del provvedimento di annullamento, di disporre la trasmissione alla competente Procura presso il Tribunale di Modena del provvedimento conclusivo, come pure l'invio alla Procura della Corte dei Conti di Bologna ai fini dell'accertamento di eventuali responsabilità amministrativa-contabile per danno erariale a carico dei potenziali soggetti coinvolti.

Responsabile del Servizio Arch. Giuliano SACANI - e-mail: g.sacani@comune.serramazzoni.mo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI SERRAMAZZONI
(Provincia di Modena)

Piazza Torquato Tasso, n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (Modena)
Tel. 0536/95.32.62 - 95.31.87 fax n. 943 - Telefax amministrativo 0536/95.36.65

SERVIZIO URBANISTICO ED EDILIZIA PRIVATA

Tutto ciò a conclusione della procedura.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
ed Edilizia Privata
(Arch. Saccani Giuliano)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®