

Repertorio N. 49981

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quindici gennaio duemilaventi, in Reggio Emilia,  
alla via della Racchetta n. 1.

15-1-2020

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo  
del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio  
Emilia, con studio alla Via della Racchetta n. 1,

E' PRESENTE

GUIDO GOZZI, nato a Sassuolo (MO) il 12 giugno 1984, con re-  
sidenza in Reggio nell'Emilia (RE), via Chiessi N. 11, Codice  
Fiscale GZZ GDU 84H12 I462 O

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Il costituito mi presenta una relazione di stima per la de-  
terminazione del valore di mercato di un terreno posto in  
Mirandola (MO), via Aldo Manuzio, identificato con il mappale  
490.

Tale perizia al presente atto si allega sotto la lettera A).

Mi chiede di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1  
del R.D.L. 14 luglio 1937, N. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente,  
previo mio richiamo allo stesso sulle conseguenze delle di-  
chiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare  
la verità.



Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le  
parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'inca-  
rico ricevuto, e quindi redatto la relazione sopra indicata,  
al solo scopo di far conoscere la verità".

La parte mi dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notaio  
su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito,  
che lo approva.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



The seal is circular with a star in the center. The text around the star reads "TRIBUNALE DI GENOVA" at the top and "CARRANCI" at the bottom. There is also some illegible text in the middle of the seal.





## **Indice**

### **1. Premessa**

- 1.1. Oggetto dell'incarico
- 1.2. Specifiche dell'incarico
- 1.3. Soggetto incaricato
- 1.4. Committente
- 1.5. Data di conferimento dell'incarico
- 1.6. Data di determinazione della stima
- 1.7. Documentazione fornita dal committente e/o dalla proprietà attuale
- 1.8. Data del sopralluogo
- 1.9. Metodologia di stima adottata

### **2. Identificazione del bene**

- 2.1. Localizzazione dell'immobile
- 2.2. Descrizione dell'immobile

### **3. Analisi del bene**

- 3.1. Titolarietà
- 3.2. Inquadramento catastale
- 3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami
- 3.4. Inquadramento urbanistico
- 3.5. Disponibilità attuale

### **4. Consistenza del bene**

- 4.1. Consistenza fondiaria;
- 4.2. Consistenza edilizia;

### **5. Analisi del mercato immobiliare**

### **6. Criteri di valutazione**

### **7. Aggiornamento del valore di stima**

### **8. Conclusioni**

### **9. Allegati**





## 1. PREMESSA

### 1.1. Oggetto dell'incarico

Perizia di stima sintetica descrittiva per l'aggiornamento del valore all'attualità del terreno edificabile sito in Mirandola (MO), via A. Manuzio.

### 1.2. Specifiche dell'incarico

In funzione delle finalità dell'incarico e delle richieste della committenza, Il presente giudizio di stima è redatto al solo scopo di attualizzare la valutazione del valore di mercato del suddetto terreno edificabile. Il presente aggiornamento, per natura stessa dell'incarico e in funzione di tempistiche – finalità, assume per validi e verificati gli elementi (qualitativi e quantitativi) principali, che vengono testualmente riportati dove necessario. Sono verificati puntualmente, e approfonditi all'occorrenza, i dati reperibili o forniti dalla committenza, quali dati catastali, consistenze indicative, indici e piani urbanistici. La presente stima è redatta (ove non diversamente specificato) su base grafico quantitativa catastale, con dati e quantità desunti direttamente dalla documentazione catastale. Non è ad ora richiesta una esatta e reale misurazione e verifica dello stato dei luoghi effettivo. Gli elaborati prodotti sono dedotti dalla documentazione catastale reperita. Arrotondamenti ed eventuali misure differenti dal reale sono da ritenersi possibili e comunque generalizzate, non andando di fatto a influire negativamente sui ragionamenti e l'analisi economica del bene.

### 1.3. Soggetto incaricato

Arch. GUIDO GOZZI, con studio a Reggio Emilia (RE), via Chiessi n. 11, C.F. GZZGDU84H12I4620, iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Emilia con il n. 741 ed in possesso dei necessari requisiti ed abilitazioni tecnico- professionali.

### 1.4. Committente

La perizia di stima è stata commissionata dalla proprietà COOPSETTE società cooperativa in L.C.A., con sede in Castelnovo Sotto (RE), via S. Biagio n. 75, C.F. P.I. 00125650358.

### 1.5. Data di conferimento dell'incarico

Il conferimento d'incarico è stato sottoscritto in data 10/09/2019.

### 1.6. Data di determinazione della stima

L'aggiornamento del giudizio di stima da parte del tecnico Arch. Guido Gozzi è avvenuta nei mesi di dicembre 2019 e gennaio 2020.



### **1.7. Documentazione fornita dal committente**

E' stata fornita dalla proprietà, tramite supporto magnetico o cartaceo, la documentazione disponibile necessaria all'espletamento dell'incarico professionale.

### **1.8. Data del sopralluogo**

Non si rende necessario un sopralluogo, a fronte della recente visita al sito in data 05/07/2019 compiuta dall'ing. Garuti, le cui risultanze (verbale datato 08/07/2019 e documentazione fotografica) mi sono state fornite dalla proprietà.

### **1.9. Metodologia di stima adottata**

Il più probabile valore di mercato all'attualità è stato ottenuto determinando il valore di trasformazione del fabbricato.





## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE



### 2.1. Localizzazione dell'immobile

La proprietà oggetto di analisi è ubicata nel Comune di Mirandola (MO) in via A. Manuzio, nella zona industriale a nord del centro urbano.

Mirandola, città di circa 24.000 abitanti della provincia di Modena situata a nord del capoluogo, è il centro principale di un distretto industriale specializzato nel biomedicale sviluppatosi dagli anni settanta.

Nel 2012 la città è stata colpita da una serie di terremoti, che hanno danneggiato buona parte degli edifici fra cui il Duomo, la Chiesa di San Francesco d'Assisi, le aziende del distretto biomedicale e numerosi capannoni industriali.

Le principali aree industriali di Mirandola sono sviluppate a Nord, lungo via delle Industrie via Bosco e via 2 Giugno e a Sud nella frazione di San Giacomo Roncole.

L'immobile oggetto di analisi si colloca all'interno di un'area di nuove lottizzazioni ad uso produttivo, frammiste ad edifici industriali esistenti. In generale la zona industriale nord è caratterizzata in prevalenza da edifici recenti, costruiti negli ultimi dieci anni.

La stazione ferroviaria di Mirandola, sulla linea Verona - Bologna, è ubicata nella località di Cividale, a circa 5 km dalla proprietà oggetto di analisi.

Il casello autostradale Reggiolo -Rolo dell'autostrada A22 del Brennero dista da Mirandola circa 21 km.

La S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, detta Canaletto, collega Mirandola alla tangenziale nord di Modena, assicurando il collegamento con Modena città (distante circa 34 Km) e l'autostrada A1. Il casello autostradale Modena Nord si trova a circa 37 km da Mirandola.

### 2.2. Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente analisi valutativa è un terreno edificabile ad uso artigianale industriale ubicato nella periferia nord/ovest del comune di Mirandola (MO).

Il terreno in oggetto, di forma planimetrica regolare e di giacitura pianeggiante, è incolto e non recintato. Confina a ovest con via A. Manuzio (pre - lottizzazione via Bosco) a sud /ovest e est con proprietà di terzi.

Il terreno in oggetto ha una superficie fondiaria di 3.358,00 mq ed è compreso all'interno del piano particolareggiato di iniziativa privata "PP Di via Bosco Sud", già urbanizzato alla data di valutazione come si evince dall'atto di compravendita (Rep 6450 Racc.4264 del 10 settembre 2009):

*"...le parti convengono al riguardo che l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e conseguenti obblighi previsti dalla citata convenzione rimangono ad esclusivo carico della*



*parte venditrice la quale si impegna pertanto a realizzarli nei modi stabiliti in detta convenzione e a tenere indenne la parte acquirente da ogni onere e responsabilità relativa....”*

Dalla relazione dell'Ing Garuti, citata in precedenza, si evince che il terreno risulta attualmente non incolto ma pulito da terzi.



### 3. ANALISI DEL BENE

#### 3.1. Titolarità

COOPSETTE società cooperativa in L.C.A. con sede in Castelnuovo di Sotto (RE) risulta titolare del diritto di proprietà degli immobili in forza dei seguenti atti:

Atto di Compravendita a rogito Notaio Michele Minganti del 10/09/2009 Rep. N.6450/4264, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 21/09/2009 ai nn. 32194/21673 di formalità, mediante il quale la Società "SILINGARDI ENRICO S.pA" cede alla Società "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" appezzamento di terreno posto in Comune di Mirandola, censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 339 per un totale di mq 11.047;

Atto di Compravendita a rogito Notaio Clorinda Manella del 09/07/2002 Rep. N.40131, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 31/07/2002 ai nn. 24419/17073 di formalità, mediante il quale la Società "AGRICOS S.r.l" cede alla Società "SILINGARDI ENRICO S.pA" appezzamento di terreno posto in Comune di Mirandola, censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 196 per un totale di mq 32.870 (Presente solo nota di trascrizione).

Inoltre si segnala che:

Con Atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 Bis del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 del 07/05/2014 Rep. N. 7658/5190 a rogito Notaio Michele Minganti, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 16/05/2014 ai nn. 10658/7999 di formalità, la Società "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" cede alla Società "GP MASTER S.p.A" appezzamento di terreno censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 468 per un totale di mq 3.810 mq (Presente solo nota di trascrizione);

In particolare l'immobile oggetto di stima, in data 22/12/2014, è stato oggetto di compravendita, come si evince dalla nota di trascrizione sotto riportata:

Con Atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 Bis del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 del 09/12/2014 Rep. N. 7774/5277 a rogito Notaio Michele Minganti, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il 22/12/2014 ai nn. 29126/21458 di formalità, la Società "COOPSETTE

SOCIETA' COOPERATIVA" cede alla Società "TECNOLOGICA S.r.l" appezzamento di terreno censito al catasto Terreni al Fg. 90 Part. 490 per un totale di mq 3.358 mq (Presente solo nota di trascrizione).

Tuttavia con la sentenza n.840/2019 pubblicata il 09/10/2019 RG n. 1018/2019 è stato revocato l'atto di compravendita e restituito alla proprietà il bene oggetto di stima.

### 3.2. Inquadramento catastale

I dati catastali identificano univocamente l'immobile al catasto terreni come segue.



### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18:31:28 File  
Visura n.: F1002 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MIRANDOLA ( Codice: F240)									
Catasto Terreni		Provincia di MODENA									
Immobile		Foglio: 90 Particella: 490									
Dati identificativi				Dati Cassamento				Dati Quantità			
N.	Espresso	Particella	Sub. Inv.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Usato	Rakho	Inventale	Aggiuti	Descrizione	
1	50	490		TERRETO	35,58	DIR. 000R		Euro 35,66	Euro 26,61	DISAZIONAMENTO 04/08/02/04 protocollo n. 3000/0892 (e sott. al 03/02/2014) presentato il 17/04/2014 (n. 2099/1201)	
Nota (Annotata)				Particella							
INTESTATO				CODICE FISCALE				DIRITTI CONSERVATI			
S. TECNOLOGICA S.R.L. (in sede in DE DAPPO)				04/0540029				10/0000 per 1/1			
DALLI MIRANDOLA				ISCRIZIONE ALBO FIDEI KOI del 03/12/2014 Nota trascritta con Modulo (Decreto n. 22/12/2014) Registrato n. 3774 Foglio: MIRANDOLA/90/14. Sub. REGIO NELLE FIDUCIARIE. Sede: CANTONE DE BIRTELLA (TODI) CONFRONTO n. 1149 (1211)							
Cubi immobiliari 0,1				Tributi comunali Euro 0,90							
Visura telematica											
* Codice Fiscale Validato in Autografo Telematico											





Si segnalano incongruenze nell'analisi del bene in oggetto :

- Il terreno viene classificato come frutteto, mentre nella realtà si presenta come prato; non è indicata correttamente la qualità del terreno;
- La consistenza del terreno indicata in visura non coincide con la superficie fondiaria indicata nello schema geometrico planivolumetrico indicativo allegato al piano particolareggiato;
- I dati catastali riportati nell'atto di provenienza citato in precedenza sono dati identificativi superati, a causa delle variazioni intervenute sull'unità immobiliare compravenduta;
- I dati relativi all'intestatario in visura non sono ancora stati aggiornati rispetto alla succitata sentenza;

### 3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami

Dalle ricerche effettuate in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 03/01/2020, l'immobile oggetto d'analisi non risulta gravato da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.

### 3.4. Inquadramento urbanistico

#### PRG previgente

La Variante Generale al PRG è stata adottata con atto di Consiglio Comunale N° 80 del 26 aprile 1999 e approvata con atto di Giunta Provinciale N° 153 del 17 aprile 2001. Successivamente sono state approvate varianti parziali ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, di cui l'ultima vigente approvata con atto C.C. N° 41 del 31/3/2014.

Il lotto di terreno oggetto di analisi è classificato dal PRG previgente come:

*"Zona Omogenea 0.1: zona produttiva di espansione per attività a relativa maggiore compatibilità con la residenza".*

Detto mappale è ricompreso nel comparto "PIP D1 - via bosco Sud" di iniziativa privata, in cui gli interventi attuativi risultano assoggettati alle disposizioni descritte negli allegati all'atto di C. C. n. 105 del 30/06/2003 di approvazione del comparto P.I.P.

Il lotto è inoltre interessato dal vincolo:

*"Zone di interesse storico - testimoniale: terreni interessati da bonifiche" disciplinato dagli artt 9-24-32- 50 e 51 delle N.T.A. del P.R.G"*



### PSC e RUE in vigore

L'Amministrazione Comunale con proprio atto di Consiglio Comunale N°61 del 9/4/2014 ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio di cui alla L.R. 24 marzo 2000, N° 20. Con atto di Consiglio Comunale N° 112 del 27 luglio 2015 l'Amministrazione Comunale ha controdedotto alle osservazioni e approvato il Regolamento urbanistico attuativo - RUE. Con atto di C.C. N° 59 del 2 luglio 2018 è stata approvata variante al RUE e con atto di C.C. N.° 134 del 18/12/2018 è stata approvata variante al PSC e RUE.

### PSC

Il lotto di terreno oggetto di analisi è classificato dalla variante 1 al PSCRUE come:

*"Ambiti specializzati per attività produttive; S=interesse sovracomunale (art. 4.3 del PSC)."*

Di cui

*"Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)*

*1. Definizione. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati o di accordi sottoscritti.*

*2. Obiettivi da perseguire. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:*

*- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;*

*- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;*

*- la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;*

*- il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.*

*3. Destinazioni d'uso. Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, distinguendo quelli per attività prevalentemente produttive e/o logistiche da quelli per attività prevalentemente commerciali e terziarie.*



Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti, le funzioni ammesse sono specificate dal RUE, anche eventualmente distinguendo fra sub-ambiti distinti, fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- le medie strutture di vendita di prodotti alimentari sono ammissibili esclusivamente ove siano già legittimamente in essere;
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile solo entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale;
- il commercio di vicinato non è di norma ammesso salvo eventuali attività preesistenti;
- è ammissibile il commercio all'ingrosso;
- sono in genere ammissibili, salvo disposizioni specifiche, i servizi per le imprese e i loro addetti, le attività ricettive, le attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre la sua permanenza nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di Incidete rilevante (RIR),
- sono ammissibili le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammissibili gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

4. Capacità insediativa. In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.

5. Direttive al RUE. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto, salvo casi specifici, in particolare nel caso di sostituzione di grandi insediamenti produttivi dismessi.

6. Parametri edilizi ed ambientali. Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:

- UF max = 0,7 mq./mq.;
- SP min = 10% della SF.





7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi collettivi.

8. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale o ex-rurale che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.

9. Direttive al POC. In sede di POC è possibile prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione o integrazione di particolare rilevanza, anche in deroga ai parametri definiti dal RUE per gli interventi diretti.

10. Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR). Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti in stabilimenti "a rischio di incidente rilevante" (RIR) che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.

11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente manifatturiere o logistiche o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC."

## RUE

Il lotto di terreno oggetto di analisi è classificato dalla variante 1 al PSCRUE come:

"Comparti AUC\_4 e ASP\_3 in corso di attuazione (art.4.2.1 e 4.4.1 RUE)"

L'art. 4.4.1 meglio descrive i comparti ASP\_3:

"c) ASP\_3.1 e ASP\_3.2. Descrizione: ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento;





*Obiettivi: mantenere l'impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento."*

Il lotto di terreno è classificato come comparto ASP\_3.2:

*" ASP\_3\_2 – Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento" (art.4.4.4 RUE)."*

Di cui:

*"Art. 4.4.4 – Sub-ambiti ASP\_3*

*Tipi di intervento edilizio ammessi: si danno i seguenti casi:*



*qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo o un permesso di costruire convenzionato, fino alla data di scadenza del Piano o della convenzione del PdC sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nel PdC.; questi possono essere sottoposti a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.*

*dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;*

*dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.*

*Destinazioni d'uso e cambi d'uso:*

*-- negli ambiti ASP\_3.1 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP\_1;*

*-- negli ambiti ASP\_3.2 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP\_2;"*



Piano Particolareggiato di iniziativa privata, comparto "PP D1 via Bosco Sud"

Il lotto oggetto di analisi ricade all'interno del piano particolareggiato di iniziativa privata del comparto "PP Di via Bosco Sud", approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 126 del 25 luglio 2003. La convenzione è stata sottoscritta in data 7 maggio 2004 (Repertorio n. 45269; Raccolta 3722)

riguardo alla convenzione si riporta:

L'art. 30 comma 3bis del D. L. n. 69 del 21/06/2013, convertito con L. n. 98 del 09/08/2013, prevede che:

*"il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".*

Considerato la normale validità decennale della convenzione, nonostante la proroga suddetta, attualmente risultano scaduti i termini di validità della convenzione di lottizzazione.

Pertanto in base a quanto prescritto nel PSC e nel RUE vigenti:

*" Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:*

- UF max = 0,7 mq./mq.;
- SP min = 10% della SF."

*"dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MQ, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA. "*

L'edificazione dovrà attenersi pertanto alle specifiche prevista da convenzione:



- "U.t. (utilizzo territoriale): 4500 mq/ha;
- Sup. territoriale (St) 38.743,00 mq;
- Superficie Utile (50% della Su comparto originario) mq 14.528,50
- Superficie Fondiaria: come da previsione P.P. ;
- Superficie Strade: mq 3.322,00;
- Parcheggi di U2: 5/100 mq di Su;
- Superficie verde di U2 mq 1.453,00 (per la quale si chiede la monetizzazione)
- Altezza Massima: ml. 13;
- Visuale libera: 0,5". (art. 1 della convenzione urbanistica)

### Capacità edificatoria

Nello schema geometrico planivolumetrico indicativo predisposto inizialmente ed allegato al piano particolareggiato era ipotizzata una lottizzazione divisa in 4 lotti, ciascuno riportante i dati specifici relativi alla superficie fondiaria e utile.

Diversamente da quanto urbanisticamente determinato inizialmente dal piano particolareggiato, la lottizzazione è stata nella realtà suddivisa in 3 lotti. Di tale variazione, rispetto alla configurazione iniziale, risulta informato il Comune di Mirandola, essendo oggi riportata negli elaborati grafici del regolamento urbanistico attualmente in vigore.

Il lotto oggetto di valutazione si compone di parte del lotto 2 e di parte del lotto 3 come evidenziato graficamente di seguito (tramite proporzione grafica fra lo schema planivolumetrico e la mappa catastale)



La capacità edificatoria del mappale 490 si ricava da proporzione come segue.



La superficie fondaria dei lotti 2 e 3 è 5.239,00 mq, mentre la loro capacità edificatoria è pari a 2.219,4 mq. Il mappale 490 ha un superficie di 3.358,00 mq

Tramite proporzione otteniamo la capacità edificatoria del mappale 490 :

$$2.219,4 : 5.239 = X : 3.358$$

$$X = 1.422,55 \text{ mq di SU}$$

Pertanto la superficie utile del lotto oggetto di valutazione è pari a 1422,55 mq

### Contributo di Costruzione

Riguardo agli oneri relativi al contributo di costruzione si specifica che:

In data 8 maggio 2008 è stato sottoscritto l'atto di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria (Fg. 90, Part. 341 e 343) ricomprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per una superficie catastale di mq 4.224,00.

Nell'atto di compravendita (Rep 6450 Racc.4264 del 10 settembre 2009) del lotto oggetto di analisi si evince quanto segue:

*"Le parti convengono al riguardo che l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e conseguenti obblighi previsti dalla citata convenzione rimangono ad esclusivo carico della parte venditrice la quale si impegna pertanto a realizzarli nei modi stabiliti in detta convenzione e a tenere indenne la parte acquirente da ogni onere e responsabilità relativa"*

Dalla convenzione si evince che:

*" A compensazione dell'esecuzione delle citate opere, il contributo di costruzione relativo all'onere di urbanizzazione secondaria dovuto dal richiedente il permesso di costruire per i singoli interventi edificatori, sarà scomputato della percentuale di seguito indicata e definita secondo l'incidenza parametrica di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 219/1998, di applicazione degli oneri di urbanizzazione, ai sensi delle deliberazioni del consiglio R.E.R. n. 3098 del 14 marzo 1990 e successive modifiche e integrazioni:*

*- parcheggi U2 12% (dodici per cento)"*

Pertanto in base alla DAL 186/2018 recepito dal comune di Mirandola con atto di Consiglio Comunale N° 99 del 16/09/2019 l'applicazione degli oneri si articola come segue:





## 4. CONSISTENZA DEL BENE

### 4.1. Consistenza fondiaria

La consistenza fondiaria del terreno oggetto di analisi, come da visura catastale eseguita nell'ambito della presente analisi peritale, corrisponde a 3.358,00 mq.

### 4.2. Consistenza edilizia

La consistenza edilizia del terreno oggetto di analisi, risultante dalla proiezione riportata al precedente paragrafo 3.4, corrisponde a 1.422,55 mq di Superficie Utile.

Al fine di calcolare la superficie commerciale teorica ipotizzabile si è scelto di incrementare la SU di una percentuale pari al 10% in modo da considerare anche murature ed elementi costruttivi, non conteggiati dai regolamenti urbanistici relativi alla sola SU. Pertanto la superficie commerciale teorica ipotizzabile consiste in 1.564,81 mq

L'area cortiliva circostante, al netto della superficie lorda edificabile è quantificabile in 1.793,19 mq



## 5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le principali aree industriali di Mirandola sono sviluppate a Nord lungo via delle Industrie, via Bosco e via 2 Giugno e a Sud nella frazione San Giacomo Roncole.

Il terreno edificabile oggetto di analisi sorge nell'area industriale a nord del centro cittadino, in via A. Manuzio, all'interno di un'area di ultima lottizzazione ad uso industriale/artigianale, frammista ad edifici industriali esistenti. L'area è caratterizzata in prevalenza da edifici di nuova o recente realizzazione.

Come noto Mirandola è il centro principale di un distretto specializzato nel biomedicale; tuttavia sia gli eventi sismici (con tutte le loro conseguenze) che la lontananza dalle principali strade di grande comunicazione, non incidono oggi positivamente sul mercato immobiliare del settore industriale.

Inoltre i terreni edificabili ad uso industriale e i capannoni nuovi (o usati) attualmente in vendita presenti sul territorio di Mirandola e limitrofo superano la scarsa richiesta di mercato, peraltro influenzato e destabilizzato anche dalla presenza di numerose procedure coattive.

Una ricerca su immobili comparabili e presenti sul mercato immobiliare nella zona industriale di riferimento ha fornito i dati riportati di seguito.

POSIZIONE	DESCRIZIONE	STATO	MQ	PREZZO RICHIESTO	ATTINENZA	PREZZO €/MQ
Mirandola ZI Nord	capannone	di recente costruzione	3220	€ 1.199.000,00	3/5	€ 372,36
Mirandola ZI Nord	capannone	di recente costruzione	520	€ 265.000,00	2/5	€ 509,62
Mirandola ZI Nord	capannone	di recente costruzione	454	€ 228.750,00	2/5	€ 503,85

Si evince dalla ricerca di mercato che un capannone usato di recente costruzione (5-10 anni) a Mirandola nella zona industriale nord, ha un prezzo di vendita richiesto medio arrotondato di 460,00 €/mq

Capannoni industriali di nuova realizzazione e metrature similari, nelle zone industriali di Carpi, polo industriale di maggiore importanza e con migliori collegamenti infrastrutturali, hanno un prezzo di vendita medio richiesto di circa 750,00 €/mq.

Rispetto all'usato (comunque di recente costruzione), il nuovo ha un prezzo di vendita che mediamente si attesta con una maggiorazione fra il 25 e il 35%.

Pertanto a fronte dell'analisi del contesto e del mercato immobiliare si ritiene che a Mirandola attualmente il prezzo massimo ipotizzabile di vendita di un capannone di nuova costruzione, sia di 625,00 €/mq.





## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE

la valutazione è stata eseguita seguendo i criteri valutativi di seguito illustrati:

Metodo Comparativo:

si basa sul confronto fra il bene oggetto di stima e altri beni comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo della Trasformazione:

basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili.

Si utilizza un' analisi costi / ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione:

- Le uscite sono costituite dal costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione e di trattamento dei rifiuti, dal compenso tecnico per la progettazione e direzione lavori, da eventuali imprevisti, dal profitto del promotore immobiliare e dai costi di commercializzazione;
- Le entrate sono formate dal ricavi relativo alla vendita del bene realizzato;

Le uscite elencate in precedenza vengono così determinate:

- *Costo di costruzione* : stimato ipotetico in € 350/mq per il fabbricato e in € 20/mq per la sistemazione delle aree esterne ( verde, accessi e parcheggi);
- *Oneri di urbanizzazione*: dalla documentazione fornita si evince come non siano dovuti oneri di urbanizzazione primaria; gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati aggiornati rispetto ai valori della tabella parametrica contenuta nell'atto di Consiglio Comunale N° 99 del 16/09/2019 di recepimento del DAL 186/2018 della R.E.R., in riferimento alle destinazione d'uso prevista. Si precisa che non sono stati considerate eventuali riduzioni di U1 e U2, come previsto nella normativa regionale, mantenendo il calcolo standard, perché effettivamente ipotizzabili solo in fase progettuale avanzata;



- *Contributi necessari per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S":* calcolati sulla base alle indicazioni contenute nell'atto di Consiglio Comunale N° 99 del 16/09/2019 di recepimento del DAL 186/2018 della R.E.R;

oneri D	TdxKdxSL		7511,064
Td	3,2	ridotti 80% (comune II Classe)	
Kd	1,5	coefficiente per attività industriali	
Sl	1564,81		

oneri S	TsxKsxSL		5633,298
Ts	2,4	ridotti 80% (comune II Classe)	
Ks	1,5	incremento superfici impermeabilizzate	
Sl	1564,81		



- *Compenso Tecnico per progettazione e direzione lavori:* vista la complessità "standard" per capannoni tipici dell'intervento edilizio si è stimato un importo pari al 5% dell'importo delle opere;
- *Imprevisti:* si è stimata un incidenza di imprevisti pari al 5% dell'importo del costo di costruzione diretto e del compenso del tecnico;
- *Costo di Commercializzazione:* sono stati stimati pari al 2% del prezzo di vendita dell'immobile;
- *Profitto del promotore immobiliare:* si è stimato pari al 10% del prezzo di vendita dell'immobile;

Le entrate elencate in precedenza vengono così determinate:

- *Prezzo di vendita dell'immobile:* il prezzo è stato ricavato dall'analisi del mercato immobiliare attivo nella zona di riferimento.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale. Nel caso in esame si è ipotizzato un tasso di sconto per l'attualizzazione pari al 9%.

## 7. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

valore di trasformazione del fabbricato

MIRANDOLA M 490	tempo di realizzo 4 anni	
		mq
Superficie fondiaria		3358,00
SU edificabile - da convenzione		1422,55
SU commerciale		1564,81
SU area cortiliva		1793,20
prezzo di vendita immobile (€ 625/mq)		€ 978.003,13
costo stimato costruzione € 350/mq		€ 547.681,75
costo sistemazione aree esterne (€ 20/mq)		€ 35.863,90
Oneri di urbanizzazione U1 (11,52)		non dovuti
Oneri di urbanizzazione U2 (2,96) scomputato del 12%		€ 4.210,75
Contributi D ed S		€ 13.144,36
compenso del tecnico per progettazione e D.L. (5%)		€ 27.384,09
imprevisti (5%)		€ 30.546,49
costi di commercializzazione (2%)		€ 19.560,06
profitto del promotore finanziario (10%)		€ 97.800,31
totale costi previsti		€ 776.191,71
valore di trasformazione del fabbricato		€ 142.968,29

Valore di stima finale MIRANDOLA	€ 142.968,29
----------------------------------	--------------

approssimabile a	€ 143.000,00
------------------	--------------



## 8. CONCLUSIONI

In base alle indagini preliminari compiute, al materiale fornito dalla proprietà, al metodo di valutazione applicato, alle considerazioni ed ipotesi valutative riportate in precedenza, si ritiene che al 05/01/2020 il valore di mercato in oggetto, sia da esprimersi come di seguito:

MIRANDOLA M490	VALORE DI VENDITA
VALORE DI MERCATO	€ 143.000,00

Reggio Emilia, 05/01/2020



## 9. ALLEGATI

- A - VISURA CATASTALE
- B - DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA PROPRIETA'
- C - ESTRATTO NORMATIVO URBANISTICO
- D - ANNUNCI IMMOBILIARI





Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.31.15

Segue

Visura n.: T11032 Pag: 1

**Dati della richiesta**

Comune di **MIRANDOLA** (Codice: F240)

Provincia di **MODENA**

Foglio: **90** Particella: **490**

**Catasto Terreni**

**INTESTATO**

1 - **TECNOLOGICA S.R.L.**, con sede in **PREDAPPIO**

03136540402\*

(1) Proprieta' per 1/1

**Situazione dell'Immobile dal 18/04/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha ac ca	Deduz		Reddito	
1	90	490		-	FRUTTETO U	33 58	BQC; DO2R	Dominicale Euro 97,46	Agrario Euro 36,42	FRAZIONAMENTO del 18/04/2014 protocollo n. MO0036993 in atti dal 18/04/2014 presentato il 17/04/2014 (n. 36993.1/2014)

**Notifica**

di immobile: **gr**

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio **90** particella **467**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio **90** particella **489**

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 09/12/2014**

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

1 - **TECNOLOGICA S.R.L.**, con sede in **PREDAPPIO**

03136540402

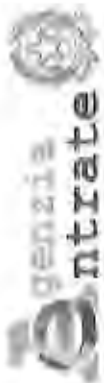
DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/12/2014 Repertorio n.: 7774 Rogante: **MINGANTI MICHELE** Sede: **REGGIO**

NELL'EMILIA Registrazione: Sede: **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** (n. 21458.1/2014)



ALLEGATO A



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.31.15 Segue

Visura n.: T11032 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 18/04/2014

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/12/2014
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 18/04/2014 protocollo n. MO0006993 in atti dal 18/04/2014. Registrazione: presentato il 17/04/2014 in. 36993.1/2014	

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	90	467		-	FRUTTEIO U	72 37	BQC; DO2R	Euro 210,03	Euro 78,49	FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 protocollo n. MO0099282 in atti dal 30/07/2013 presentato il 29/07/2013 (n. 99282.1/2013)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di immobile: sr								

Nella visualizzazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 339

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 468

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 30/07/2013

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/04/2014
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 protocollo n. MO0099282 in atti dal 30/07/2013. Registrazione: presentato il 29/07/2013 (n. 99282.1/2013)	

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	90	339		-	FRUTTEIO U	1 10 47	BQC; DO2R	Euro 320,60	Euro 119,81	FRAZIONAMENTO del 06/07/2006 protocollo n. MO0107274 in atti dal 06/07/2006 (n. 107274.1/2006)
Notifica		Partita								





Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.31.15

Visura n.: T11032 Pag: 3

Sc: guc

Annottazioni sf

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 196

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 340 - foglio 90 particella 341 - foglio 90 particella 342 - foglio 90 particella 343

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 10/09/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358	(1) Proprietà per 1/1 fino al 30/07/2013
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/09/2009 Repertorio n.: 6450 Rogante: MINGANTI MICHELE Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 216731/2009)			

### Situazione degli intestati dal 06/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SILINGARDI ENRICO S.P.A. con sede in SASSUOLO	00327530366	(1) Proprietà per 1/1 fino al 10/09/2009
FRAZIONAMENTO del 06/07/2006 protocollo n. MO0107274 in atti dal 06/07/2006 Registrazione: (n. 107274_1/2006)			

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/06/2002

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario		
1	90	-	-	FRUTTETO U	3 28 70	BQC; DO3R	Euro 953,95	Euro 356,49	FRAZIONAMENTO del 20/06/2002 protocollo n. 144514 in atti dal 20/06/2002 (n. 45392_1/2002)		
Notifica											
Annottazioni		sf									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 190

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 197 - foglio 90 particella 198 - foglio 90 particella 199

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.31.15 Segue  
Visura n.: T11032 Pag: 4

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

#### Situazione degli intestati dal 09/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SILINGARDI ENRICO S.P.A. con sede in SASSUOLO	00327530366	(1) Proprietà per l/1 fino al 06/07/2006

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2002 (Trasmissione in atti dal 01/08/2002. Repertorio n.: 40131. Rogante: MANELLA CLORINDA Sede: SASSUOLO. Registrazione; Sede: COMPRAPENDITA (n. 17073.1/2002).

#### Situazione degli intestati dal 20/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AGRICOS SRI con sede in MIRANDOLA	02291280366	(1) Promessa per 1000/1000 fino al 09/07/2002

**DATI DERIVANTI DA** FRAZIONAMENTO del 20/06/2002 protocollo n. 144514 in atti dal 20/06/2002 Registrazione: (n. 45392.1/2002).

#### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Decuz	Residuo	
1	90	190	-	FRUTTETO U	6 45 71 ha arc ca	BQC; DO2R	Dominicale Euro 1.873,97	Agrario Euro 700,31	Tabella di variazione del 20/06/2002 protocollo n. 144514 in atti dal 20/06/2002 (n. 45392.1/2002)

**Notifica** Partita  
**Annunzi** comprende le particelle: 191, 192

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 90 particella 191 - foglio 90 particella 192

#### Situazione dell'immobile dal 25/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Decuz	Reddito	
1	90	190	-	FRUTTETO U	3 29 93 ha arc ca	BQC; DO2R	Dominicale Euro 957,52	Agrario Euro 357,83	FRAZIONAMENTO del 25/02/2002 protocollo n. 26314 in atti dal 25/02/2002 (n. 43839.1/2002)

**Notifica** Partita

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 90 particella 175  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 191 - foglio 90 particella 192

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**





Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.31.16 Segue

Visura n.: T11032 Pag: 5

### Situazione degli intestati dal 25/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	AGRICOS SRL con sede in MIRANDOLA		02291280366		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 20/06/2002	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
FRAZIONAMENTO del 25/02/2002 protocollo n. 26314 in atti dal 25/02/2002 Registrazione: (n. 43829,1/2002)						

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	90	175	-	-	FRUTTETO U	6 45 71 ha are ca	BQC; DO2R	Dominicale Euro 1.873,97	Agrario Euro 700,31	Tabella di variazione del 25/02/2002 protocollo n. 26314 in atti dal 25/02/2002 (n. 43829,1/2002)

Notifica

Annottazioni

comprende le particelle: 176

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 176

### Situazione dell'immobile dal 30/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	90	175	-	-	FRUTTETO U	3 88 00 ha are ca	BQC; DO2R	Dominicale Euro 1.126,04 L. 7.180,327	Agrario Euro 420,81 L. 814,800	FRAZIONAMENTO del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999 (n. 30999,1/1999)

Notifica

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 5

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 173 - foglio 90 particella 174 - foglio 90 particella 176 - foglio 90 particella 177 - foglio 90 particella 178

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 15/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	AGRICOS SRL con sede in MIRANDOLA		02291280366		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 25/02/2002	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 Volume in atti dal 11/05/1999 Repertorio n.: 1812 Rogante: PINI LORETTA Sede: MIRANDOLA Registrazione: (n. 3299,1/1999)						

## Visura storica per immobile

Data: 05/01/2020 - Ora: 18.31.16 Segue

Visura n.: T11032 Pag: 6

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

### Situazione degli intestati dal 30/03/1999

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		SOCIETA' SEMPLICE LA VILLA con sede in MIRANDOLA		00294710363		fino al 15/04/1999	
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999 Registrazione: (n. 30999.1/1999)							

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	90	5	-	FRUTTETO U	29 24 50	BQC; DO2R	L. 16.433.935	VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999 (n. 30999.1/1999)
Notifica		Partita		18184				
Annotazioni <u>comprende le particelle: 2</u>								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 90 particella 2

### Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	90	5	-	FRUTTETO U	25 70 00	BQC; DO2R	L. 14.441.858	Impianto meccanografico del 10/07/1974
Notifica		Partita		11736				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 11/02/1977

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		SOCIETA' SEMPLICE LA VILLA con sede in MIRANDOLA		00294710363		fino al 30/03/1999	
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 11/02/1977 Volura in atti dal 17/01/1994 Repertorio n.: 39549 Rogante: MAROCCO A.M Registrazione: AP Sede: TORINO n.: 3686 del 29/03/1977 (n. 5567.1/1993)							



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2020

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	SOC SEMPLICE LA VILLA CON SEDE IN TORINO Impianto meccanografico del 10/03/1974		Euro al 11/02/1977

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





ALLEGATO B

ALLEGATO C

SILINGARDI ENRICO S.p.A.  
IMMOBILIARE  
Via Sicilia, 2  
41049 SASSUOLO (MO) - ITALY  
Tel. 0536 998910 - Fax 0536 998957  
P.IVA 00827530366

05/01/2020

REPERTORIO N. 45269 ----- RACCOLTA N. 3722 -----

--- PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL ---

----- COMPARTO "PP D1 VIA BOSCO SUD" -----

----- CONVENZIONE URBANISTICA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno sette maggio duemilaquattro, in Mirandola (MO), in un ufficio della sede del Comune di Mirandola (MO) in Piazza Costituente n. 1. -----

----- 7 maggio 2004 -----

Avanti a me dott. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, -----

----- sono comparsi i signori: -----

-Rampolla dr. Adele, nata a Trapani il 28 maggio 1959, domiciliata per l'incarico presso la sede dell'ente di cui appresso, architetto, -----

la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente Atto esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza del: -----

"COMUNE DI MIRANDOLA" (Provincia di Modena), con sede in Mirandola (MO), Piazza Costituente n. 1, Codice Fiscale : 00270570369. (Comune nel presente atto); -----

nella sua qualità di Dirigente del Settore 3° - Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Mirandola, tale nominato con provvedimento di conferimento di incarico dirigenziale del Sindaco del detto Comune in data 29 dicembre 2001 Prot. n. 27540, in forza dei poteri previsti dall'articolo 107, commi 2 e 3 del D.Lg. 18 agosto 2000, n.

267 - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, dallo

Stampa circolare del Collegio Notarile di Modena, Modena, 15/05/2004, con firma di Guido Gozzi, Notaio in Sassuolo.

REGISTRATO A SASSUOLO  
il 26-05-2004  
n. 324 serie 1  
Esatti € 132,83

TFA SCRITTO  
A MODENA  
IL 1-06-2004  
REG. GEN. N. 16357  
REG. PART. N. 10346

Stampa circolare del Notaio in Sassuolo, con firma di Giuseppe Notaio in Sassuolo.



Statuto e dal regolamento comunale, al fine di dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 25 luglio 2003

Prot.Gen. 13669, divenuta esecutiva ai sensi di legge, -----

detto conferimento di incarico e detta deliberazione, in un unico inserto con i pareri allegati e con lo schema di convenzione, si allegano, in copia conforme, al presente Atto, rispettivamente, sotto la lettera "A" e la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale,

omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti;

all'uopo il suddetto Dirigente, quale responsabile del procedimento

di spesa, dichiara che il contenuto dell'articolo 192 del D.Lg. 18

agosto 2000, n. 267, è stato già indicato nella delibera del Consiglio

Comunale sopramenzionata ed allegata al presente Atto e che pertanto non è tenuto ad apposita determinazione per la stipulazione

del presente contratto; -----

-----

-Silingardi dr. Luca, nato a Sassuolo (MO) il 12 giugno 1973, residente a Sassuolo (MO), Viale XX Settembre, n. 83, domiciliato per

la carica presso la sede della Società di cui appresso, imprenditore,

il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente Atto esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società per

Azioni: -----

-----

Azioni: -----

"SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO), Via

Radici in Piano n. 667, di nazionalità italiana, Codice Fiscale, Partita

Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena:

00327530366, numero Repertorio Economico Amministrativo:

158855, capitale sociale euro 5.200.000,00 (cinquemilioniduecento-



Amministrazione della Società suddetta in forza di delibera in data 7 ottobre 2003, che, in estratto di verbale certificato conforme da me Notaio in data odierna Repertorio n. 45267, si allega al presente Atto sotto la lettera "D", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti: -Bruschi Carlo, nato a Mirandola (MO) il 26 settembre 1967, residente a Mirandola (MO), Via Piemonte n. 4, domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui appresso, imprenditore, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società a Responsabilità Limitata: "NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Galvani n. 36, di nazionalità italiana, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00155510365, numero Repertorio Economico Amministrativo: 98660, capitale sociale euro 15.000,00 (quindicimila virgola zerozero) interamente versato, durata fino al 31 dicembre 2050, (Lottizzante nel presente Atto); nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante autorizzato al presente atto dal Consiglio di Amministrazione della Società suddetta in forza di delibera in data 2 febbraio 2000, che, in estratto di verbale certificato conforme da me Notaio in data odierna Repertorio n. 45268, si allega al presente atto sotto la lettera "E", per formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti. Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io



mila virgola zerozero) interamente versato, durata fino al 31 dicembre 2050, (lottizzante nel presente Atto); -----

nella sua qualità di Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione della Società suddetta con delibera in data 29 marzo 2004, che, in estratto di verbale certificato conforme da me Notaio in data odierna Repertorio n. 45266, si allega al presente Atto sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti;

-Baraldi geom. Iures, nato a Mirandola (MO)<sup>n</sup> il 3 novembre 1948, residente a Mirandola (MO), Via Papa Giovanni XXIII n. 9, domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui appresso, libero professionista, -----

Il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente Atto esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società a responsabilità Limitata: -----

"AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Volturmo n. 14/4, di nazionalità italiana, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 02291280366, numero Repertorio Economico Amministrativo: 279106, capitale sociale euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zerozero) interamente versato, durata fino al 31 dicembre 2030, (lottizzante nel presente Atto); -----

nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere Delegato autorizzato al presente Atto dal Consiglio di



Repertorio n. 257348/13249, registrato a Mirandola il 17 luglio 2002

al n. 759 /1 Serie 1 V; -----

= Che tale area è inserita in un comparto classificato dal vigente P.R.G. come "zona omogenea di tipo D1 a prevalente destinazione produttiva", assoggettato ad intervento urbanistico preventivo tramite piano particolareggiato di iniziativa privata; -----

= Che l'attuazione delle previsioni edificatorie è stata determinata con specifico accordo con il Comune di Mirandola approvato con atto di C.C. n. 250 del 21 dicembre 2001, già esecutivo; -----

= Che l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'avvenuta variazione delle previsioni di P.R.G. mediante variante specifica con le procedure di cui all'art. 15 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978, n. 47, approvata con delibera del C.C. n. 144 del 25 luglio 2002, esecutiva; -----

= Che tale comparto è inserito nel P.P.A. 2001/2004, approvato con atto di C.C. n. 145 del 23 luglio 2001, esecutivo ai sensi di legge; ---

= Che con atto G.C. n. 15 del 17 gennaio 2002, esecutivo, il Comune autorizzava la presentazione del piano particolareggiato; -----

= Che, in data 4 febbraio 2003 prot. n. 1725 e successiva integrazione in data 5 aprile 2003 prot. n. 6287, le Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", "AGRICOS - S.R.L." e "NICHEL CROMO S.R.L." hanno presentato il progetto di piano particolareggiato; -----

= Che la Commissione Edilizia Integrata nella seduta n. 13 del 4 giugno 2003 ha espresso parere favorevole nei confronti del detto progetto; -----

Notaio sono certo, previa rinuncia tra loro d'accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni. -----

----- PREMESSO: -----

= Che il Comune di Mirandola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Modena n. 153 del 17 aprile 2001 e successiva variante approvata con atto di C.C. n. 144/2002; -----

= Che le Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO), "AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO) e "NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), sono proprietarie di un'area posta in Mirandola - Modena, Via Bosco Monastico, distinta catastalmente al Foglio 90 Mappali 196, 198 e 199, estesa per complessivi metri quadrati 38.743 (trentottomilasettecentoquarantatre), così ripartita: -----

- Foglio - 90 Mappale 196 della superficie di mq. 32.870 (trentaduemilaottocentosettanta), di proprietà della Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a."; -----

- Foglio - 90 Mappale 199 della superficie di mq. 768 (settecentosessantotto), di proprietà della Società "AGRICOS - S.R.L."; -----

- Foglio - 90 Mappale 198 della superficie di mq. 5.105 (cinquemilacentocinque), di proprietà della Società "NICHEL CROMO S.R.L."; -

= Che la Società "NICHEL CROMO S.R.L.", domanda, per la propria quota, l'attuazione del comparto privato alla Società "AGRICOS - S.R.L." così come da accordi convenuti nell'atto di compravendita a rogito Notaio Mario Bulgarelli di Mirandola in data 2 luglio 2002





= Che si deve procedere alla traduzione in apposita scrittura degli accordi relativi al piano particolareggiato in oggetto per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto, già depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mirandola e così elencati:

Elab. A1- STATO DI FATTO: Estratto P.R.G., Estratto art. 51

N.T.A., Estratto di mappa catastale, Estratti di partita catastale, ----

Elab. A2- Rilievo planoaltimetrico, ----/-----

Elab. A3- Documentazione fotografica, -----

Elab. A4- Sezioni e profili del terreno, -----

Elab. B1- STATO DI PROGETTO: Uso del suolo e aree di cessione,

Elab. B1a- Tavola eliminazione barriere architettoniche, -----

Elab. B2- Viabilità e segnaletica, -----

Elab. B3- Sezioni stradali, -----

Elab. B4- Schemi rete fognatura, -----

Elab. B5- Schema rete acqua e gas, -----

Elab. B6- Schema rete telefonica, -----

Elab. B7- Schema reti energia elettrica e illuminazione pubblica, ----

Elab. B8- Norme tecniche d'attuazione -----

Elab. C- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE DI SPESA, ---

Elab. D- SCHEMA DI CONVENZIONE, -----

Elab. E- RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA; -----

= Che i lottizzanti attuatori sono le Società "AGRICOS - S.R.L." e

"SILINGARDI ENRICO - S.p.a."; -----

= Che in base agli accordi i lottizzanti si obbligano a concorrere alla



Che il Consiglio Comunale ha approvato il piano particolareggiato con atto n. 126 del 25 luglio 2003, esecutivo ai sensi di legge, allegato alla presente convenzione; -----

Che l'uso del suolo evidenziato alla tav. B1, tavola che, in copia conforme, si allega al presente Atto sotto la lettera "F", per formarne parte integrante e sostanziale omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai Componenti, salvo più esatta definizione in sede di frazionamento, è così ripartito: -----

- Superficie territoriale (St): ----- mq. 38.743 trentottomilasettecentoquarantatre) -----

- Superficie Fondiaria (Sf): ----- mq. 34,030 (trentaquattromilatrenta)

- Superficie Utile massima (Su): mq. 14.528,5 (quattordicimila cinquecentoventotto virgola cinque) pari al 50% (cinquanta per cento) della Su del comparto originario di mq. 29.057 (ventinovemilacinquantasette); -----

- Parcheggi di U2; ----- mq. 1.391 (milletrecentonovantuno) corrispondenti a minimo N° 29 (ventinove) posti auto; -----

- Superficie Verde di U2: ----- mq. 1.453 (millequattrocentocinquantatre) superficie da monetizzarsi per intero -----

valore delle aree da monetizzare per i comparti produttivi Euro/mq 28,55 (ventotto virgola cinquantacinque) (delibera G.C. n. 281 del 12/12/02): -----

mq 1.453 x euro/mq 28,55 = euro 41.483,15 (quarantunmilaquattrocentoottantatre virgola quindici); -----



realizzazione delle opere di comparto nella misura di: -----

84,51% (ottantaquattro virgola cinquantuno per cento) spettante alla

Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a." -----

15,49% (quindici virgola quarantanove per cento) spettante alla So-

cietà "AGRICOS - S.R.L."; -----

= Che la sostituzione dei conduttori nudi, con cavo schermato, della

linea aerea in media tensione da 15 (quindici) KW posta sul confine

EST del "COMPARTO D1" sarà ripartita nella misura del: -----

50% (cinquanta per cento) comparto privato (successivamente da

ripartirsi nella misura dell'84,51% ottantaquattro virgola cinquantuno

per cento alla Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a." e del 15,49%

quindici virgola quarantanove per cento alla Società "AGRICOS -

S.R.L."); -----

50% (cinquanta per cento) comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRAN-

BOLA) -----

come risulta nel piano finanziario comparto P.I.P. approvato con at-

to C.C. n. 105/2003. -----

Visto: -----

- l'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.m.; -----

- l'art 9 e 51 delle NTA del P.R.G. vigente, -----

tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale

del presente Atto: -----

----- SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE -----

Art. 1 -----

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI -----



L'edificabilità dell'area di espansione di tipo D1, del comparto oggetto della presente convenzione, sarà attuata secondo i parametri fissati dalle norme di attuazione del P.R.G. e Piano Particolareggiato e di seguito riepilogati: -----

a) U.I. (utilizzazione territoriale): ----- 4.500 (quattromilacinquecento) mq/ha -----

b) Sup. territoriale: ----- mq. 38.743 (trentottomilasettecentoquarantatre) -----

c) Superficie utile (50% della Su comparto originario): mq. 14.528,5 (quattordicimilacinquecentoventotto virgola cinque) -----

- Sup. fondiaria: ----- come da previsione P.P. -----

d) Sup. strade: ----- mq. 3.322 (tremilatrecentoventidue) -----

e) Parcheggi di U2: ----- 5/100 (cinque/cento) mq di Su

f) Superficie verde di U2: ----- mq 1.453 (millequattrocentocinquantatre) per la quale si chiede la monetizzazione -----

g) Altezza massima: ----- ml. 13,00 (tredici virgola zerozero) -----

h) Visuale libera: ----- 0,5 (zero virgola cinque). -----

L'assetto urbanistico e le indicazioni dell'utilizzo del suolo riportati nella tav. B1 allegata al presente Atto potranno subire modifiche e/o varianti in conformità alle prescrizioni contenute nelle allegato norme di attuazione del P.P., in particolare fusione e/o frazionamento di lotti. -----

ART. 2 -----



COLLEGAMENTO AI SERVIZI ESISTENTI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'insediamento di cui al precedente art. 1 potrà usufruire di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Saranno a totale carico degli attuatori dell'intervento gli oneri di allacciamento ai servizi e reti pubbliche esistenti, nonché il contributo di costruzione di cui al Titolo V della L.R. 31/2002, od altri, se dovuti a termine di legge.

L'Amministrazione Comunale garantisce la disponibilità e l'utilizzo della viabilità esistente per i previsti accessi di servizio al comparto.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli attuatori degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano e si obbligano a quanto segue:

a) Ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende interessate dalle opere di loro competenza alle quali spetta il collaudo finale delle opere.

Tali opere sono quelle previste dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, come modificata dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché dagli artt. A-23 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e precisamente:

opere stradali

rete fognaria separata per acque bianche e nere;

rete energia elettrica; -----

illuminazione pubblica; -----

acquedotto; -----

gasdotto; -----

linee telefoniche. -----

E' inoltre facoltà del Comune; -----

- Di porre a carico parziale o totale dei lottizzanti la realizzazione degli allacciamenti alle preesistenti reti (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto) o della chiusura delle maglie dei predetti servizi a rete che si rendesse necessaria per esigenze di servizio, anche mediante la realizzazione di opere poste al di fuori del perimetro di Piano Particolareggiato; -----

- Di richiedere l'anticipata esecuzione di talune opere che si rendessero necessarie per esigenze di servizio e/o comunque di utilità pubblica, emerse nel corso dei lavori. -----

- Autorizzare l'allacciamento alle opere primarie ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune ma in ogni caso successivamente al rilascio del collaudo. -----

ART. 4 -----

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto di Piano Particolareggiato, dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria





dalle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle  
aziende interessate a cui il richiedente deve rivolgersi per ottenere  
preventiva autorizzazione. -----

Eventuali modifiche ai percorsi e/o alle caratteristiche degli impianti,  
inseriti nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste  
in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi di carat-  
tere generale, per sopraggiunte nuove situazioni di P.R.G. o esigen-  
ze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da  
costituire modifica alla presente convenzione e i lottizzanti si impe-  
gnano pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in que-  
sto senso; fermo restando il criterio di suddivisione dei relativi oneri  
definito in premessa. -----

Tutte le opere dovranno essere ultimate entro dieci anni dalla data  
di stipula della presente convenzione. -----

La realizzazione delle opere primarie, fermi restando i termini tassa-  
tivi per la loro ultimazione, dovrà comunque essere correlata all'at-

tualizzazione del programma edilizio nei seguenti termini: -----

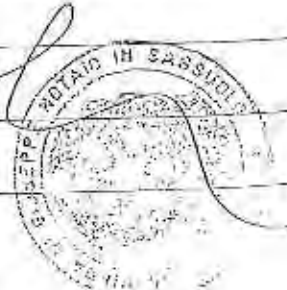
**1 Realizzare prima dell'inizio del programma edilizio: -----**

a) picchettamento delle strade, degli spazi di sosta, di parcheggio e  
degli spazi a verde, mediante picchetti inamovibili la cui successiva

individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predi-  
sposizione di una planimetria di picchettamento contenente le ne-  
cessarie indicazioni planimetriche e altimetriche; -----

b) Costituzione della massicciata delle sedi stradali. -----

**2 Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% (venti**



per cento) di Su edificabile: -----

a) rete fognaria con la predisposizione degli imocchi per le singole immissioni; -----

b) condutture di distribuzione dell'acqua e del gas; -----

c) rete di distribuzione dell'energia elettrica; -----

d) predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

Tali opere dovranno comunque essere state realizzate, anche per stralci funzionali, al momento della richiesta di abitabilità dei singoli interventi edificatori. -----

**3 Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale: -----**

a) pavimentazione delle sedi stradali; -----

b) impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante. -----

ART. 5 -----

**CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE  
PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
PRIMARIA -----**

Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria è subordinato al versamento di una garanzia corrispondente al 75% (settantacinque per cento) della spesa presunta per la realizzazione delle opere suddette. La garanzia, dell'importo di Euro 362.514,82 (trecentosessantaduemilacinquecentoquattordici virgola ottantadue) potrà essere costituita a mezzo fidejussione bancaria, assicurativa od a mezzo di deposito in un istituto cittadino di titoli







vrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune o da altro Ente o Azienda competente. E' facoltà dei lottizzanti chiedere collaudi parziali finalizzati allo svincolo di quote proporzionali della garanzia fidejussoria, fermo restando che la presa in carico delle opere sarà effettuata al completamento delle stesse. La determinazione della accettabilità o meno delle opere dovrà essere notificata entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime completa di richiesta di rilascio di certificato di conformità e relativi allegati di legge. In caso di silenzio da parte del Comune, i lottizzanti sono tenuti a presentare apposita richiesta scritta al Comune, fissando un ulteriore termine di 90 (novanta) giorni per la determinazione dell'accettabilità, trascorso il quale le opere si considereranno accettate. -----

Su richiesta dei lottizzanti, il Comune libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 punto a). -----

L'assunzione in carico delle singole opere è comunque subordinata alla loro completa esecuzione, al loro regolare collaudo in quanto presentano carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le proprietà comunali. -----

I collaudi sulle singole opere di urbanizzazione primaria saranno effettuati da Tecnici incaricati dal Comune o dagli Enti e/o Aziende che prenderanno in gestione le opere stesse. -----

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate non oltre dieci anni dalla stipula



10/10/10

del presente atto; in caso contrario saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul lottizzante l'eventuale maggiore spesa. Analogamente è riconosciuta all'Amministrazione Comunale, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata a garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, (ai sensi del precedente art. 3 punto c).

ART. 7

CESSIONE DI AREE

I lottizzanti si impegnano:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Mirandola le aree necessarie alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella tav. B1 e sotto specificate:

- strade ..... mq. 3.322 (tremilatrecentoventidue)

b) a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione secondaria individuate nella tav. B1 o specificate:

- parcheggi di U2 ..... mq. 1.391 (milletrecentonovantuno).

Lo standard a verde di U2 pari a mq 1.453 (millequattrocentocinquantequattro), viene reperito fuori comparto a cura dell'Amministrazione comunale mediante utilizzo della somma di monetizzazione





definita con atto di G.C. n. 281 del 12 dicembre 2002, pari ad euro 28,55 (ventotto virgola cinquantacinque)/mq per un totale complessivo di euro 41.483,15 (quarantunmilaquattrocentoottantatre virgola quindici); la monetizzazione delle aree a verde U2 avverrà per il 50% (cinquanta per cento) al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e il restante il 50% (cinquanta per cento) entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire stesso e dovrà essere garantita da garanzia fidejussoria per il solo 50% (cinquanta per cento) dell'importo da corrispondersi entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire (euro 20.741,58 ventimilasettecentoquarantuno virgola cinquantotto).

La cessione delle aree per urbanizzazioni avverrà successivamente alla presa in carico delle opere. Le superfici definitive delle aree da cedere saranno meglio definite con appositi frazionamenti.

#### ART. 8

#### REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Al fine di garantire una migliore riuscita delle opere e l'unitarietà dei manufatti all'interno del comparto, i lottizzanti si impegnano inoltre: -

a) ad eseguire i parcheggi di urbanizzazione secondaria all'interno del comparto.

A compensazione dell'esecuzione delle citate opere, il contributo di costruzione relativo all'onere di urbanizzazione secondaria dovuto dal richiedente il permesso di costruire per i singoli interventi edificatori, sarà scomputato della percentuale di seguito indicata e defi-

ita secondo l'incidenza parametrica di cui alla deliberazione di  
consiglio comunale n. 219/1998, di applicazione degli oneri di urba-  
nizzazione, ai sensi della deliberazione del Consiglio R.E.R. n.  
3098 del 14 marzo 1990 e successive modifiche e integrazioni: -----

- parcheggi U2 12% (dodici per cento). -----

La realizzazione delle opere di cui al punto a) del presente articolo  
dovrà avvenire nei termini e con le garanzie fissati per le opere di  
urbanizzazione primaria (garanzia pari a euro 43.554,38 quaranta-  
tremilacinquecentocinquantaquattro virgola trentotto) -----

ART. 9 -----

RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE -----

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuta  
stipula del presente atto ed all'avvenuto ritiro del permesso di co-  
struire relativo alle opere di urbanizzazione. -----

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità dei singoli fabbricati sa-  
rà subordinato all'esecuzione ed al perfetto funzionamento, anche  
per stralci funzionali, delle reti fognanti, dell'acquedotto e delle linee  
elettriche. -----

ART. 10 -----

SANZIONI -----

Le sanzioni di cui all'art. 22 della L.R. 47/78, relative alla inosser-  
vanza dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione prima-  
ria, sono fissate in euro 50,00 (cinquanta virgola zerozero) per ogni  
giorno di ritardo, qualora tale ritardo non sia dovuto a cause di forza  
maggiore e/o non risulti autorizzato dall'Amministrazione Comunale.



Relativamente all'inosservanza delle destinazioni d'uso le sanzioni previste sono fissate in euro 50,00 (cinquanta virgola zerozero) per ogni mq di Su variata, oltre alle sanzioni penali previste dalle leggi vigenti, irrogate al titolare della concessione e/o proprietario dell'immobile irregolare. -----

ART.11 -----

### PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI -----

Patti generali: -----

a) Il frazionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Mirandola, sarà effettuato a cura e spese dei lottizzanti; -----

b) la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei lottizzanti fino al momento in cui le opere stesse passeranno in carico al Comune e/o Enti od aziende interessate; -----

c) I lottizzanti si impegnano a rendere noti i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi alle opere ed agli oneri di urbanizzazione agli acquirenti delle aree oggetto della lottizzazione. -----

In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, i lottizzanti saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti; -----

d) le spese di registrazione e di trascrizione, per quanto riguarda la concessione di aree a titolo gratuito, vengono assunte dal Comune di Mirandola, il quale richiede la applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge 666 del 28 giugno 1943, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici successivi più favorevoli; -----

e) le spese e le competenze inerenti la stipula e la trascrizione della -----





presente convenzione, sono a carico dei lottizzanti che invocano le norme di agevolazione in vigore.

Ai fini della trascrizione del presente Atto si descrivono gli immobili siti in Comune di Mirandola (MO), Via Bosco Monastico, oggetto della presente convenzione:

=di proprietà della Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO):

appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati trentaduemilaottocentosettanta, a confine con detta Via Bosco Monastico,

ragioni Società "La Villa Società Semplice", ragioni "Agricos - S.r.l.", ragioni Comune di Mirandola, salvo altri:

censito nel Catasto Terreni come segue:

Comune di Mirandola

Foglio 90

Mappale 196 di Ha: 3.28.70 frutteto Cl. U Reddito Dominicale euro 953,95 Reddito Agrario euro 356,49;

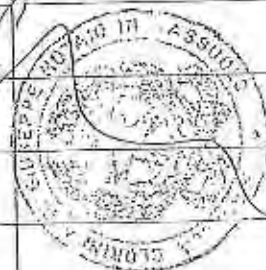
alla stessa pervenuto per acquisto fattone dalla Società "AGRICOS - S.R.L." con atto di compravendita a mio rogito in data 9 luglio 2002

Repertorio n. 40131/3126, registrato a Sassuolo il 26 luglio 2002 al n. 1025 Serie I V e trascritto a Modena il 31 luglio 2002 al n. 17073

particolare;

=di proprietà della Società "AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO):

appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati settecentsessantotto, a confine con ragioni "Nichel Cromo S.r.l.", residue



ragioni "Agricos - S.r.l.", ragioni Comune di Mirandola, salvo se altri;

censito nel Catasto Terreni come segue: -----

Comune di Mirandola -----

Foglio 90 -----

Mappale 199 di Ha: 00.07.68 frutteto Cl. U Reddito Dominicale euro

22,29 Reddito Agrario euro 8,33; -----

alla stessa pervenuto per acquisto fattone dalla Società "La Villa -

Società Semplice", con sede in Mirandola (MO) con Atto di compra-

vendita a rogito dr. Loretta Pini, già Notaio in Mirandola, in data 15

aprile 1999 Repertorio n. 1812/229, registrato a Mirandola il 22 aprile

1999 al n. 458 Serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Modena in data 20 aprile 1999 al n. 5729 par-

ticolare; -----

=di proprietà della Società "NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in

Mirandola (MO); -----

appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati 5.105

(cinquemilacentocinque), a confine con ragioni "Agricos - S.r.l.", ra-

gioni "Nichel Cromo S.R.L.", ragioni Comune di Mirandola, salvo se

altri; -----

censito nel Catasto Terreni come segue: -----

Comune di Mirandola -----

Foglio 90 -----

Mappale 198 di Ha: 00.51.05 frutteto Cl. U Reddito Dominicale euro

148,16 Reddito Agrario euro 55,37; -----

alla stessa pervenuto per acquisto fattone dalla Società "AGRICOS



## IL CONSIGLIO COMUNALE

messaggio che:

il Comune di Mirandola è dotato di PRG variante generale, approvato con atto di Giunta Provinciale N° 153 del 17.4.2001, esecutivo;

con proprio atto N° 144 del 25.7.2002, è stata approvata variante al PRG modifica di perimetrazione del comparto suddetto al fine di individuare area relativa al P.P. in oggetto;

considerato che la superficie territoriale di comparto e la superficie uti-tribuita allo stesso derivano da quanto definito nell'accordo preliminare per l'attuazione del comparto D1 denominato "P.P. DI VIA BOSCO SUD" (individuazione zona PIP e zona privata) approvato con atto di G.C. n° 250 del 12/12/2001. Secondo le disposizioni di cui all'art. 51, comma 4, delle NTA del PRG vigente, nelle zone D1, individuate con apposita simbologia, il 50% della SU viene destinato a PIP e localizzato in sede di definizione dello strumento urbanistico;

con proprio atto di G.C. n. 15 del 17/01/2002 la società AGRICOS è stata autorizzata alla presentazione del piano particolareggiato di tipo D1 denominato "PP DI VIA BOSCO SUD";

considerato altresì che la società AGRICOS, congiuntamente alla società Silingardi Enrico s.p.a. e alla società Nichel-Cromo S.r.l., quali proprietari delle aree identificate catastalmente al foglio 90, mapp. 196/198/199 per una superficie di mq. 38743, in data 04/02/2003, prot. 1725 e successiva integrazione in data 05/04/2003 prot. 6287, ha presentato il piano particolareggiato in oggetto costituito dai seguenti elaborati:

- lab A1 - Estratto PRG, Estratto art 51, Estratto di mappa catastale;
- lab A2 - rilievo planaltometrico;
- lab A3 - documentazione fotografica;
- lab A4 - Sezioni e profili del terreno;
- lab B1 - Uso del suolo e aree di cessione;
- lab B1a- eliminazione barriere architettoniche;
- lab B2 - viabilità e segnaletica;
- lab B3 - sezioni stradali;
- lab B4 - schemi rete fognatura;
- lab B5 - schema rete acqua e gas;
- lab B6 - schema rete telefonica;
- lab B7 - Schema reti energia elettrica e illuminazione pubblica;
- lab B8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- lab C - Relazione illustrativa e relazione di spesa;
- lab D - Schema di convenzione;
- lab E - relazione geologica-geotecnica.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede la realizzazione di una strada che serve N° 10 lotti distribuiti ai lati della stessa; a ovest vi è un'ampia zona adibita a parcheggio, previsto in autobloccante forato e riempito con ghiaietto per avere la massima permeabilità. La strada e il parcheggio risultano sempre affiancati da alberature in filare sia pubbliche che private da realizzarsi secondo le indicazioni di cui all'art. 29 delle NTA del PRG vigente. Dette alberature che si collegano senza soluzione di continuità con il già progettato ed approvato "PIP DI Via Bosco Sud". È ritenuto che il piano particolareggiato sia da approvare con le seguenti modifiche di tipo normativi:

30 GEN. 2004  
Francesco Bellotti

- S.R.L. " con atto di compravendita a rogito Notaio Mario Bulgarelli  
di Mirandola in data 2 luglio 2002 Repertorio n. 257348/13249, regi-  
strato a Mirandola il 17 luglio 2002 al n. 759 /1 Serie 1 V e trascritto  
a Modena il 26 luglio 2002 al n. 16713 particolare. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente Atto, che ho letto ai  
Comparenti, i quali dichiarano di approvarlo e con me Notaio lo sot-  
toscrivono nei modi di legge. -----

L'Atto scritto a macchina con nastro indelebile da persona di mia fi-  
ducia e completato a mano da me Notaio su questi sette fogli, oc-  
cupa venticinque facciate per intero e quanto della presente. -----

F.to Adele Rampolla -----

F.to Luca Silingardi -----

F.to Baraldi Iures -----

F.to Bruschi Carlo -----

F.to Clorinda Manella Notaio (impronta del sigillo) -----

elaborato B1: correggere la dicitura "Vp superficie verde privato da monetizzare" con "V.U2 superficie verde pubblico da monetizzare", in quanto il rde privato pari al 30% della S.fondiarìa deve essere reperito all'interno l lotto in fase di progettazione dell'intervento edilizio.

oltre nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere individuati i posti bici-moto previsti al comma 6° dell'art. 66 NTA;

elaborato C: al fine di conteggiare le garanzie fidejussorie è necessario proporre le opere di U1 da quelle di U2 realizzate (parcheggi alberati). I importi delle opere di U1 sono pari a euro 483.353,09 e gli U2 sono pari euro 58.072,50;

elaborato D: togliere la parte di testo contenuta nelle premesse relativa le opere fuori comparto in quanto non pertinente e perchè la definizione gli obblighi di realizzazione di dette opere coinvolge AIMAG, diversi soggetti attuatori e più comparti attuativi ed è in corso di definizione tra le parti in collaborazione con AIMAG. Relativamente alla sostituzione delle linee aerea da 15 KW ad est del comparto, precisare che l'importo a carico del Comune di Mirandola è previsto nella relazione finanziaria di accompagnamento del PIP D1 di Via Bosco sud approvata con atto di C.C. N°105 del 15.05.2003. Integrare l'articolo 5 con l'importo della garanzia fidejussoria delle opere di U1 che risulta essere pari a euro 362.514,82 e all'articolo 6 la garanzia per le opere di U2 che risulta essere pari a euro 554,38. L'art. 7 dovrà essere integrato con la previsione di una garanzia fidejussoria pari all'importo del 50% della monetizzazione da corrispondersi al momento del rilascio del PDC.

Considerato che:

il piano è stato posto in deposito e durante il periodo di deposito e nei giorni successivi, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni.

Chiesti i pareri:

Commissione cons. re "programmazione ed assetto del territorio, sviluppo economico e tutela ambientale nella seduta N° 9 del 26/06/2003;

Commissione Edilizia Integrata seduta n°13 del 04/06/2002;

SL prot. 1542/D2/Ip in data 14/05/2003;

RPA prot. 4703/R in data 05/05/2003

sulla osta AIMAG in data 10/07/2002 prot 5927;

sulla osta ENEL in data 18/09/2002 prot ERN/P2002835529;

sulla osta TELECOM in data 11/07/2002 prot 15587;

tutti i pareri acquisiti agli atti dell'ufficio urbanistica;

proposta della Giunta;

con atto della seguente relazione illustrativa dell'Assessore all'Urbanistica Dr.ssa Anna Greco;

con lo schema di proposta predisposto dal Responsabile del Procedimento, h. Adele Rampolla;

con il che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D.Lgs. 18.8.00 n.267, il Dirigente del Settore 3° arch. Adele Rampolla, in data 21.7.03, ha espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto;

con il che, ai sensi dell'art.49 - comma 1° - del D. Lgs. 18.8.00 n.267, il Dirigente del Settore 2° Economico Finanziario Bruschi Dr. Mirko, in data 21.7.03, non ha espresso alcun parere sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, in quanto la stessa è priva di rilevanza

30 GEN 2004  
Finca Alati



tabile e finanziaria;

ari che si allegano al presente atto, per formare parte integrante.

E' presente l'Assessore Gino Mantovani

voti favorevoli n. 11, astenuti n. 2 consiglieri sigg.ri Zagnoli (Polo  
Mirandola: A.N.) e Neri (Lista Civica per Mirandola), nessun voto contra-  
ri, resi per alzata di mano, proclamati dal Presidente;

**D E L I B E R A:**

di approvare, ai sensi dell'art 25 della L.R. 47/78 e s.m., il piano Par-  
colareggiato di Iniziativa Privata "P.P. DI VIA BOSCO SUD", secondo gli  
elaborati di progetto citati in premessa come modificati ed integrati con il  
presente atto. Detti elaborati sono allegati alla presente deliberazione qua-  
parte integrale e sostanziale e depositati nella raccolta degli allegati  
presso la Segreteria Generale;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire per le opere di ur-  
banizzazione è subordinato alla:  
approvazione degli accordi tra lottizzanti e AIMAG per la realizzazione  
delle opere di urbanizzazione fuori comparto;  
stipula della convenzione;

presentazione delle garanzie fidejussorie di euro 362.514,82 (U1) ; euro  
1.554,38 (U2), euro 20.741,58 (50% dell'importo di monetizzazione);  
progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione comprendenti la segnaletica  
orizzontale e verticale, il progetto del verde pubblico dei parcheggi;

di dare atto altresì che entro 60 giorni dall'approvazione, ai sensi del  
comma dell'art. 3 della L.R. 46/88 e s.m., il presente piano viene invia-  
to, per conoscenza, alla Provincia di Modena e alla Giunta Regionale.

30 GEN 2004  
Franco Belloni



UFFICIO URBANISTICA

GETTO: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 47/78 E S.M. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "P.P.DI VIA BOSCO SUD" - MIRANDOLA

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 comma 1° D.LGS 18/08/00 N.267

- Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.
- Si esprime parere non favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, per le seguenti motivazioni:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DATA 21-7-03

IL DIRIGENTE DI SETTORE

- Non si esprime alcun parere sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, in quanto la stessa è priva di rilevanza contabile e finanziaria.

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Si esprime parere non favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, per le seguenti motivazioni:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE SETTORE 2° ECONOMICO FINANZIARIO

DATA 24-7-03

ALLEGATO ALLA DELIB.NE CONS.RE/  
DELLA S.C. N. 126 DEL 25-7-03

IL SEGRETARIO GENERALE



Francesca Pallottini





# COMUNE DI MIRANDOLA

## PROVINCIA DI MODENA



29

2004

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

**Allegato alla pratica**

CONTINUA...

ALLEGATO	"B"
N. 45269	REFERTORIO
N. 3722	RACCOLTA

N° 6282 in data 5-4-03

SCHEMA DI CONVENZIONE



ab.: D

PROPRIETA':

-Agricos s.r.l.  
Via Voltumo 14/4 - 41037 Mirandola (MO)

"AGRICOS S.R.L."  
Sede: Mirandola (MO) Via Voltumo, 14/4  
Capitale 2000 Euro  
Iscritta al n. 02291280366 Rev. Imprese di Modena - REA di Modena n. 279106  
C.F. 02291280366 - P. IVA 02451280366

-Silingardi Enrico S.p.a.  
Via Radici in Piano 667 - 41049 Sassuolo (MO) S.P.A.

CERAMICHE  
Via Radici in Piano, 667  
41049 SASSUOLO (MO)  
PART. S.P.A. N° 00327530366

-Nichel Cromo s.r.l.  
Via Galvani 36 - 41037 Mirandola (MO)

NICHEL CROMO s.r.l.  
MIRANDOLA (MO)

PROGETTO:

Architetto Renzo Baraldi  
Via G. Matteotti 174 - 46025 Poggio Rusco (MN)  
Tel. 0386 740103 - E-mail: renzo.baraldi@libero.it



29 APR. 2004

Francesca Pellorini

ALLEGATO ALLA DELIB. NE C.C. N. 126 DEL 25-7-03

IL COMPONE DI N. 4 (QUATTRO) FACCIATE

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. ALESSIO PRIMAVERA





Comune di Mirandola  
Provincia di Modena

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL  
COMPARTO "PP DI VIA BOSCO SUD"

CONVENZIONE URBANISTICA

Tra

- il COMUNE di MIRANDOLA, con sede in Mirandola, piazza Costituente n.1, c.f. 00270570369, qui rappresentato dal Dirigente del \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, la quale agisce nel presente atto ai sensi del terzo comma dell'art 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000-N° 267 per conto e nell'interesse del Comune di Mirandola ( C.F. 00270570369) in esecuzione alla delibera di Consiglio Comunale N°; \_\_\_\_\_ (Comune nel presente atto)

e

- la Società SILINGARDI ENRICO SPA con sede in SASSUOLO Modena Via Radici in Piano n. 667, numero di iscrizione al registro delle imprese di Modena e codice fiscale 00327530366, rappresentata dal Sig. Silingardi Dott. Luca in qualità di Amministratore delegato, con i poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26/09/2002, (Lottizzante nel presente atto)

- la Società AGRICOS s.r.l. con sede in MIRANDOLA Modena Via Voltumo n. 14/4, numero di iscrizione al registro delle imprese di Modena e codice fiscale 02291280366, rappresentata dal sig. Baraldi Geom. Jures in qualità di \_\_\_\_\_, con i poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione del \_\_\_\_\_, (Lottizzante nel presente atto)

- la Società NICHEL CROMO s.r.l. con sede in MIRANDOLA Modena Via Galvani, n. 36, numero di iscrizione al registro delle imprese di Modena e Codice Fiscale 00155510365, rappresentata dal Sig. Bruschi Carlo in qualità di \_\_\_\_\_, con i poteri conferitigli con delibera del \_\_\_\_\_

29 APR. 2004

Marco Pallotta



Consiglio di Amministrazione del \_\_\_\_\_ (Lottizzante nel  
essente atto)

**emesso:**

Che il Comune di Mirandola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato  
in deliberazione della Giunta Provinciale di Modena n. 153 del 17/04/2001 e  
successiva variante approvata con atto di C.C. N° 144/2002;

Che le Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a.", "AGRICOS s.r.l." e  
"NICHEL CROMO s.r.l." sono proprietarie di un'area posta in  
MIRANDOLA - Modena, Via Bosco Monastico, distinta catastalmente al Fg.  
0 Mappali 196, 198, e 199; estesa per complessivi mq. 38.743 così ripartite:  
FG-90 mappale 196 della superficie di mq. 32.870, di proprietà della Società  
"SILINGARDI ENRICO s.p.a.";

- FG-90 mappale 199 della superficie di mq. 768, di proprietà della Società  
"AGRICOS s.r.l.";

- FG-90 mappale 198 della superficie di mq. 5.105, di proprietà della Società  
"NICHEL CROMO s.r.l.";

- Che la Società "NICHEL CROMO s.r.l.", domanda, per la propria quota,  
l'attuazione del comparto privato alla Società "AGRICOS s.r.l." così come  
stabilito nell'atto di compravendita Notaio MARIO BULGARELLI in data  
02/07/2002 REP. 257348/13249 registrato in data 17/07/02 presso l'Ufficio  
del Registro di Mirandola al n. 759/1;

- Che tale area è inserita in un comparto classificato dal vigente P.R.G. come  
"zona omogenea di tipo D1 a prevalente destinazione produttiva",  
assoggettato ad intervento urbanistico preventivo tramite piano  
particolareggiato di iniziativa privata;

- Che l'attuazione delle previsioni edificatorie è stata determinata con  
specifico accordo con il Comune di Mirandola approvato con atto di C.C.  
N. 250 DEL 21/12/2001 già esecutivo;

- Che l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata all'avvenuta  
variazione delle previsioni di P.R.G. mediante variante specifica con le

29 APR. 2002  
Francesca Palloni



procedure di cui all'art. 15 ex L.R. 47/78, approvata con delibera del C.C.  
 n. 144 del 25.7.2002, esecutiva;  
 che tale comparto è inserito nel P.P.A. 2001/2004, approvato con atto di  
 C.C. n° 145 del 23.07.2001, esecutivo ai sensi di legge;  
 che con atto G.C. n 15 del 17 Gennaio 2002, esecutivo, il Comune  
 autorizzava la presentazione del piano particolareggiato;  
 che in data 04/02/03, prot. 1725, le Società "SILINGARDI  
 ENRICO s.p.a.", "AGRICOS s.r.l." e "NICHEL CROMO s.r.l.", hanno  
 presentato il progetto di piano particolareggiato; \*  
 che la Commissione Edilizia nella seduta del \_\_\_\_\_ ha espresso parere  
 favorevole nei confronti di detto progetto;  
 che il Consiglio Comunale ha approvato il piano particolareggiato con  
 atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutivo ai sensi di legge, allegato alla presente  
 convenzione;  
 che l'uso del suolo, evidenziato alla tav B1, salvo più esatta definizione in  
 sede di frazionamento, è così ripartito:

\* integrato in  
 data 05-04-03  
 prot. 6287-

D.P.A.

- Superficie territoriale (St): mq. 38.743
  - Superficie Fondiaria (Sf): mq. 34.030
  - Superficie Utile massima (SUT): mq. 14.528,5 pari al 50% della  
 su del comparto originario di mq. 29.057;
  - Parcheggi di U2: mq. 1.391 corrispondenti a  
 minimo N° 29 posti auto
  - Superficie Verde di U2: mq. 1.453 superficie da  
 monetizzarsi per intero
- valore delle aree da monetizzare per i comparti produttivi Euro/mq  
 28,55 (delibera G.C. n. 281 del 12/12/02): mq 1.453 x euro/mq 28,55 =  
euro 41.483,15

che si deve procedere alla traduzione in apposita scrittura degli accordi  
 relativi al piano particolareggiato in oggetto per il quale si fa espresso  
 richiamo agli elaborati grafici di progetto, già depositati presso l'Ufficio  
 Urbanistica del Comune di Mirandola e così elencati:

29 APR. 2004  
 Franz Gallati



29 APR 2004  
29 APR 2004

AI- STATO DI FATTO:

- A2-
- A3-
- A4-

B1- STATO DI PROGETTO:

- B1a-
- B2-
- B3-
- B4-
- B5-
- B6-
- B7-
- B8-

Estratto P.R.G., Estratto art. 51 N.T.A., Estratto di mappa catastale, Estratti di particella catastale,  
Rilievo pianoaltimetrico,  
Documentazione fotografica,  
Sezioni e profili del terreno,  
Uso del suolo e aree di cessione,  
Tavola eliminazione barriere architettoniche,  
Viabilità e segnaletica,  
Sezioni stradali,  
Schemi rete fognatura,  
Schema rete acqua e gas,  
Schema rete telefonica,  
Schema reti energia elettrica e illuminazione pubblica,  
Norme tecniche d'attuazione

C- RELAZIONE ILLUSTRATIVA e RELAZIONE DI SPESA,

D- SCHEMA DI CONVENZIONE,

E- RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA,

ilottizzanti attuatori sono le Società "AGRICOS s.r.l." e "SILINGARDI CO s.p.a.",

e in base agli accordi i lottizzanti si obbligano a concorrere alla esecuzione delle opere di comparto nella misura del:

% spettante alla Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a."

% spettante alla Società "AGRICOS s.r.l."

le opere fuori comparto, di recapito della fognatura acque bianche al QUARANTOLI e le opere di potenziamento della rete fognaria acque (impianto di sollevamento e tratto fognario in pressione), opere da farsi per i due comparti, privato e P.L.P., saranno ripartite nella misura



29 APR 2004  
Franca Pelloni



comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società GRICOS s.r.l.),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA);

e la sostituzione dei conduttori nudi, con cavo schermato, della linea in media tensione da 15 KW posta sul confine EST del "COMPARTO" sarà ripartita nella misura del:

comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società GRICOS s.r.l.),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA);

che in base agli accordi sottoscritti si obblighiamo a concorrere alla lizzazione delle opere fuori comparto quali reti gas in media pressione e condotto nella misura del:

comparto privato (successivamente da ripartirsi nella misura del 84,51 % alla Società "SILINGARDI ENRICO s.p.a." e del 15,49% alla Società GRICOS s.r.l.),

comparto P.I.P. (COMUNE DI MIRANDOLA).

isito:

l'art. 25 della L.R. n. 47/78 e s.m.;

l'art. 9 e 51 delle NTA del P.R.G. vigente,

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1

#### PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

L'edificabilità dell'area di espansione di tipo D1, del comparto oggetto della presente convenzione, sarà attuata secondo i parametri fissati dalle norme di attuazione del P.R.G. e Piano Particolareggiato e di seguito riepilogati:

U.t. (utilizzo territoriale):	4.500 mq/ha
Sup. territoriale	mq. 38.743
superficie utile (50% della Sucomparto originario)	mq. 14.528,5
Sup. fondiaria	come da previsione P.P.
Sup. strade	mq. 3.322



PIANO FINANZIARIO  
COMPARTO PIP  
APPROVATO CON  
ATTO C.C.  
N° 105/2003



heggi di U2	5/100 mq di Su
rficie verde di U2	mq 1.453 per la quale
te la monetizzazione	
zza massima	ml. 13,00
uale libera	0,5

atto urbanistico e le indicazioni dell'utilizzo del suolo riportati nella tavola dovranno subire modifiche e/o varianti in conformità alle prescrizioni contenute nelle allegate norme di attuazione del P.P., in particolare fusione e/o accorpamento di lotti.

2

### LEGAMENTO AI SERVIZI ESISTENTI ED ONERI DI CONCESSIONE

Il beneficiario di cui al precedente art. 1 potrà usufruire di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Saranno a totale carico degli operatori dell'intervento gli oneri di allacciamento ai servizi e reti pubbliche esistenti, nonché gli oneri di concessione di cui alla Legge 10 del 28/01/77, od analoghe, se dovuti a termine di legge.

L'Amministrazione Comunale garantisce la disponibilità e l'utilizzo della capacità esistente per i previsti accessi di servizio al comparto.

T. 3

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I progettisti e i realizzatori degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi diritto, se a qualsiasi titolo, si impegnano e si obbligano a quanto segue:

Ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende interessate, e le opere di loro competenza alle quali spetta il collaudo finale delle opere. Le opere sono quelle previste dall'art. 4 della Legge 847 del 1964, nonché dall'art. 31 della L.R. 47/78, e precisamente:

- opere stradali
- rete fognaria separata per acque bianche e nere;
- rete energia elettrica;
- illuminazione pubblica;
- acquedotto;
- gasdotto;

29 APR. 2004  
 Firenze Roccaforte





nei telefoniche.

È inoltre facoltà del Comune:

di porre a carico parziale o totale dei lottizzanti la realizzazione degli allacciamenti alle preesistenti reti (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto) o della chiusura delle maglie dei predetti servizi a rete che si rendesse necessaria per esigenze di servizio, anche mediante la realizzazione di opere poste al di fuori del perimetro di Piano Particolareggiato;

Di richiedere l'anticipata esecuzione di talune opere che si rendessero necessarie per esigenze di servizio e/o comunque di utilità pubblica, emerse nel corso dei lavori.

Autorizzare l'allacciamento alle opere primarie ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune ma in ogni caso successivamente al rilascio del collaudo.

#### ART. 4

##### MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto di Piano Particolareggiato, dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dalle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico-Comunale e dalle Aziende interessate a cui il richiedente deve rivolgersi per ottenere preventiva autorizzazione.

Eventuali modifiche ai percorsi e/o alle caratteristiche degli impianti, inseriti nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi di carattere generale, per sopraggiunte nuove situazioni di P.R.G. o esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione e i lottizzanti si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso, fermo restando il criterio di suddivisione dei relativi oneri definito in premessa.

29 APR. 2004  
Francesca Pellentini



2  
29  
2004  
2004

le opere dovranno essere ultimante entro dieci anni dalla data di stipula  
resente convenzione.

lizzazione delle opere primarie, fermi restando i termini tassativi per la  
ultimazione, dovrà comunque essere correlata all'attuazione del  
programma edilizio nei seguenti termini:

*realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:*

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta, di parcheggio e degli spazi  
verde, mediante picchetti inamovibili la cui successiva individuazione in  
campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una  
planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni  
planimetriche e altimetriche;
- Costituzione della massicciata delle sedi stradali.

*essere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% di Su edificabile:*

- rete fognaria con la predisposizione degli imbocchi per le singole  
emissioni;
- condutture di distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

le opere dovranno comunque essere state realizzate, anche per stralci  
parziali, al momento della richiesta di abitabilità dei singoli interventi  
edificatori

*essere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:*

- pavimentazione delle sedi stradali;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e  
perfettamente funzionante;

Art. 5

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA  
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA  
Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria è  
ordinato al versamento di una garanzia corrispondente al 75% della spesa  
prevista per la realizzazione delle opere suddette. La garanzia, dell'importo di  
L. 362.544,82 potrà essere costituita a mezzo fidejussione bancaria,



*[Handwritten signature]*



8

29 APR. 2004  
*[Handwritten signature]*



assicurativa od a mezzo di deposito in un istituto cittadino di titoli vincolati garantiti dallo Stato, restando gli eventuali frutti a favore ed a disposizione del lottizzante.

ART. 6

POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il lottizzante dovrà comunicare il nominativo del direttore dei lavori e quello delle ditte esecutrici delle singole opere, nonché la data di inizio lavori al Comune ed agli Enti o Aziende preposti alla gestione degli impianti, in particolare dovranno essere richiesti al Comune o agli Enti e Aziende interessate sopralluoghi nei seguenti tempi:

- al termine degli scavi di sbancamento, preventivamente alla realizzazione della massicciata stradale;
- preventivamente al riempimento di scavi relativi alle infrastrutture a rete, per eventuali collaudi parziali;
- preventivamente alla realizzazione delle pavimentazioni stradali per eventuali verifiche di quote e pendenze.

Le opere saranno eseguite sotto la sorveglianza degli Enti e/o Aziende di cui sopra che avranno la facoltà di chiedere la sospensione dei lavori nel caso di esecuzione delle stesse non in conformità ai progetti approvati; le ditte esecutrici dovranno essere edotte di tale facoltà.

I lottizzanti si obbligano a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione, gas, acqua, illuminazione pubblica); l'esecuzione completa e regolare delle singole opere dovrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune o da altro Ente o Azienda competente. E' facoltà dei lottizzanti chiedere collaudi parziali finalizzati allo svincolo di quote proporzionali della garanzia fidejussoria, fermo restando che la presa in carico delle opere sarà effettuata al completamento delle stesse. La determinazione della accettabilità o meno delle opere dovrà essere notificata entro 90 giorni dalla comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime completa di richiesta di rilascio di certificato di conformità e relativi allegati di legge. In caso di silenzio da parte del Comune, i lottizzanti sono tenuti a

29 APR. 2004  
Francesca Pelloni



presentare apposita richiesta scritta al Comune, fissando un ulteriore termine di 90 giorni per la determinazione dell'accettabilità, trascorso il quale le opere si considereranno accettate.

La richiesta dei lottizzanti, il Comune libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 punto a).

L'assunzione in carico delle singole opere è comunque subordinata alla loro completa esecuzione, al loro regolare collaudo in quanto presentano carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le proprietà comunali.

I collaudi sulle singole opere di urbanizzazione primaria saranno effettuati da Tecnici incaricati dal Comune o dagli Enti e/o Aziende che prenderanno in gestione le opere stesse.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate non oltre dieci anni dalla stipula del presente atto; in caso contrario saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul lottizzante l'eventuale maggiore spesa. Analogamente è riconosciuta all'Amministrazione Comunale, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata a garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, (ai sensi del precedente art. 3 punto c).

## ART. 7

### CEDUZIONE DI AREE

I Lottizzanti si impegnano:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Mirandola le aree necessarie alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella tav. B1 e sotto specificate:

- strade

mq. 3.322

b) a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione secondaria individuate nella tav. B1 o specificate:

29 APR. 2004

Francesca Pallanti





parcheggi di U2

mq. 1.391

standard a verde di U2 pari a mq. 1.453, viene reperito fuori comparto a  
tra dell'Amministrazione comunale mediante utilizzo della somma di  
monetizzazione definita con atto di G.C. N° 281 del 12.12.2002, pari a euro  
8,55/mq per un totale complessivo di euro 41.483,15; la monetizzazione  
delle aree a verde U2 avverrà per il 50 % al rilascio del permesso di costruire  
per le opere di urbanizzazione e il restante 50 % entro tre anni dal rilascio del  
permesso di costruire stesso. *E DOVRA ESSERE GARANTITA DA*

La cessione delle aree per urbanizzazioni avverrà successivamente alla presa in  
carico delle opere. Le superfici definitive delle aree da cedere saranno meglio  
definite con appositi frazionamenti.



*GARANZIA  
FIDELISSIONA PER  
IL 50% DELL'IMPORTO  
DA CORRISPONDERE  
ENTRO TRE ANNI  
DAL RILASCIO PDC  
(€ 20.741,58)*

ART. 8

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Al fine di garantire una migliore riuscita delle opere e l'unitarietà dei manufatti  
all'interno del comparto, i lottizzanti si impegnano inoltre:

ad eseguire i parcheggi di urbanizzazione secondaria all'interno del  
comparto;

la compensazione dell'esecuzione delle citate opere, il contributo concessorio  
relativo all'onere di urbanizzazione secondaria dovuto dal richiedente il  
permesso di costruire per i singoli interventi edificatori, sarà scomputato della  
percentuale di seguito indicata e definita secondo l'incidenza parametrica di cui  
alla deliberazione di consiglio comunale N° 219/1998, di applicazione degli  
oneri di urbanizzazione, ai sensi della deliberazione del Consiglio R.E.R. n.  
1098 del 14/03/1990 e successive modifiche e integrazioni):

parcheggi U2 12 %

La realizzazione delle opere di cui al punto a) del presente articolo dovrà  
avvenire nei termini e con le garanzie fissati per le opere di urbanizzazione  
primaria. *(GARANZIA PARI A € 43.554,38)*



29 APR. 2004  
*Francesca Polverini*





29

**ART. 9**

**RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuta stipula del presente atto ed all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità dei singoli fabbricati sarà subordinato all'esecuzione ed al perfetto funzionamento, anche per stralci funzionali, delle reti fognanti, dell'acquedotto e delle linee elettriche.

**ART. 10**

**SANZIONI**

Le sanzioni di cui all'art. 22 della L.R. 47/78, relative alla inosservanza dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sono fissate in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, qualora tale ritardo non sia dovuto a cause di forza maggiore e/o non risulti autorizzato dall'Amministrazione Comunale. Relativamente all'inosservanza delle destinazioni d'uso le sanzioni previste sono fissate in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni mq di Su variata, oltre alle sanzioni penali previste dalle leggi vigenti, irrogate al titolare della concessione e/o proprietario dell'immobile irregolare.

**ART. 11**

**ATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI**

Atti generali:

- a) il frazionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Mirandola, sarà effettuato a cura e spese dei lottizzanti;
- b) la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei lottizzanti fino al momento in cui le opere stesse passeranno in carico al Comune e/o Enti od aziende interessate;

29 APR 2004  
Francesco Bellanti





- c) i lottizzanti si impegnano a rendere noti i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi alle opere ed agli oneri di urbanizzazione agli acquirenti delle aree oggetto della lottizzazione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, i lottizzanti saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti;
- d) le spese di registrazione e di trascrizione, per quanto riguarda la cessione di aree a titolo gratuito, vengono assunte dal Comune di Mirandola, il quale richiede la applicazione dei benefici fiscali di cui alla Legge 666 del 28/06/1943, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici successivi più favorevoli;
- e) le spese e le competenze inerenti la stipula e la trascrizione della presente convenzione, sono a carico dei lottizzanti.

Mirandola, li

I LOTTIZZANTI

COMUNE di MIRANDOLA

COMUNE DI MIRANDOLA - Piazza Italia 10 Mirandola  
 Servizio Segreteria Generale

Ai sensi dell'art. 18 c.2. del D.P.R. n. 445/2000, lo sottoscritto dipendente comunale, ATTESTO che la presente fotocopia, composta da n° 14 PAGINE di cui 01 foglietti, è conforme all'originale depositato presso questo Servizio.

Mirandola, 29 APR. 2004 Il funzionario addetto  
F. C. P. P. P.



**VERBALI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**



ALLEGATO C  
N. 45269 REPERTORIO  
N. 3722 RACCOLTA

L'anno 2004, il giorno 29 del mese di Marzo, alle ore 15.30, presso la sede sociale in Sassuolo (MO) - Via Radici in Piano n. 667, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società "SILINGARDI ENRICO SPA" per discutere e deliberare sul seguente

*ordine del giorno:*

- 1) delega al Vice-Presidente ad intervenire alla stipula di una convenzione con il Comune di Mirandola;
- 2) varie ed eventuali.



Sono presenti i Consiglieri Signori Boni Valeria, Silingardi Luca e Silingardi Enrico nonché i sindaci effettivi Signori Gibertini Amedea, Leone Lorenzo e Prodi Rina.

Assume la presidenza la Sig.ra Boni Valeria che constata e fa constatare la validità della riunione e chiama a fungere da segretario il Sig. Silingardi Luca che accetta.



Il Presidente quindi inizia la trattazione del primo punto all'ordine del giorno illustrando ai convenuti che occorre stipulare con il Comune di Mirandola (MO) la convenzione per l'utilizzazione edificatoria dell'area di proprietà identificata catastalmente al NCT del comune di Mirandola (MO) al Foglio 90 mapp. 196 e che pertanto occorre una delega di poteri.

*Leone Lorenzo*

Dopo l'illustrazione dei punti salienti della convenzione si apre la discussione alla quale partecipano i convenuti.

Al termine della discussione il Consiglio d'Amministrazione all'unanimità







*delibera*

di autorizzare il Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Silingardi Luca ad intervenire, in rappresentanza e nell'interesse della società, all'atto di stipula con il Comune di Mirandola (MO) della convenzione per la utilizzazione edificatoria dell'area di proprietà della società posta in Comune di Mirandola ed identificata catastalmente al NCT del comune di Mirandola (MO) al Foglio 90 mapp. 196, con ogni e più ampia facoltà, nessuna esclusa, compresa quella di rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa o le altre eventuali garanzie richieste per l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla suddetta convenzione, di obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree destinate a strade e parcheggio nonché tutte le altre clausole di uso o del caso che, comunque, venissero richieste dal Comune per il perfezionamento della suddetta Convenzione, di fare insomma tutto quanto riterrà opportuno e necessario per il buon fine della operazione senza che ad esso possa opporsi carenza di mandato e considerando fin da ora il suo operato come rato e valido.

Dopo di che null'altro essendovi da deliberare e nessuno più prendendo la parola alle varie, la seduta viene tolta alle ore 16.20 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Il Segretario

(Silingardi Luca)

Il Presidente

(Boni Valeria)

Repertorio n.45266

Io sottoscritto dr. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, certifico che il presente estratto, in copia fotostatica, composto da due facciate è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 67 (sessantasette) e 68 (sessantotto) del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della Società "SILINGARDI ENRICO - S.p.a.", con sede in Sassuolo (MO), Via Radici in Piano n. 667, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di Iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00327530366, Iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Modena al n. 158855;

libro numerato, bollato e vidimato inizialmente a norma di legge da me Notaio in data 4 dicembre 1998 Rep.n. 25833.

Il presente estratto si rilascia a richiesta della Società suddetta per gli usi consentiti dalla Legge.

Mirandola, Piazza Costituente n. 1, oggi 7 (sette) maggio 2004 (duemilaquattro)

*Clorinda Manella*





## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

"AGRICOS SRL"  
Via Volturno n° 14/4  
41057 Mirandola (MO)  
C.F. e R.I.V.A.: 02291280366

ALLEGATO "D"  
N. 45269 REPERTORIO  
N. 3722 RACCOLTA

RIZ c.s. Convenzioni e vendita con Comune di Mirandola/registro/19/4

## VERBALE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno duemilatre questo giorno 07 (sette) del mese di ottobre

07.10.2003

in Mirandola (MO), Via Volturno n° 14/4, alle ore 16.05 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società "AGRICOS SRL", per discutere e deliberare sul seguente,

## ORDINE DEL GIORNO

1) Stipula delle Convenzioni con il Comune di Mirandola relative ai piani particolareggiati di iniziativa privata, di proprietà e precisamente:

- a) "PP Bosco Area n° 1" ovvero Comparto perequato n° 1 del Bosco della Cintura Urbana di Via Per Concordia;
- b) "PP -C2- Via Per Concordia";
- c) "PP - D1- Via Bosco Sud";
- d) infine, sottoscrizione del "Protocollo d'intesa" per la realizzazione delle opere <sup>fuori</sup> comparto.

2) Richiesta di fidejussioni, bancarie o assicurative, a garanzia dei lavori di urbanizzazione <sup>permanenti</sup> relativi agli interventi sopraccitati (punto 1).

3) Cessione gratuita al Comune di Mirandola delle aree "VERDT" Fg. 90 Mapp. [239] (F/G2 parte, di mq. 25.167 + mq. 910); deliberazioni relative e delega dei poteri per il perfezionamento dell'atto notarile.

4) Vendita al Comune di Mirandola delle aree Fg.90 Mapp. 240 (F/G1 e F/G2 di mq. 29,090) al prezzo di Euro 7,75/mq oltre a I.V.A. per un totale complessivo di Euro 270.537,00=; deliberazioni relative e delega dei poteri per il perfezionamento dell'atto notarile.

5) Varie ed eventuali.

E' presente l'intero Consiglio di Amministrazione nelle persone delle Signore Recchi-Dott.ssa Giovanna, Recchi Dott.ssa Evelina Lidia, Pasquini Teresa e del Sig. Baraldi Geom. Ingeg.



*Elvira Recchi*

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

"AGRICOS SRL"  
Via Voltumo n° 14/4  
41037 Mirandola (MO)  
C.F. e P.IVA: 02291280366



Assume la Presidenza il Sig. Baraldi Geom. Iures, il quale constata la validità della riunione e chiama a fungere da Segretaria la Sig.ra Recchi Dott.ssa Giovanna, che ringrazia e accetta.

- Passando alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno, il Presidente informa i presenti sullo stato di avanzamento delle formalità burocratiche relative ai progetti di lottizzazione delle aree edificabili denominate: "PP Bosco Area n° 1", ovvero Comparto perequato n° 1 del Bosco della Cintura Urbana di Via Per Concordia, autorizzato in data 14.07.2003 con delibera del Consiglio Comunale prot. 12870; "PP C2 Via Per Concordia" autorizzato in data 15.05.2003 con delibera del Consiglio Comunale prot. 8761; infine "PP D1 Via Bosco Sud" autorizzato in data 25.07.2003 dal Consiglio Comunale prot. 13669.

Si rende pertanto necessario a questo punto, la stipula delle rispettive Convenzioni tra la società AGRICOS SRL e lo stesso Comune di Mirandola, con la quale regolare i rapporti derivanti dagli interventi di lottizzazione, nonché la sottoscrizione del "Protocollo d'intesa" per la realizzazione delle opere fuori comparto, che saranno liquidate in rapporto alle rispettive S.U. realizzabili.



- Passando alla trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente informa che il Comune di Mirandola ha richiesto, a garanzia dei lavori di urbanizzazione, fidejussioni bancarie o assicurative per complessivi Euro 2.650.000,00= (Euro Duemilionesecentocinquanta mila/00=) corrispondenti al 75% della spesa, presunta, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzate.

- Sul terzo e quarto punto dell'ordine del giorno, il Presidente illustra ai presenti, che la esecuzione degli obblighi assunti dalla società nei confronti del Comune di Mirandola, la società dovrà cedere a titolo gratuito, le aree classificate nel vigente P.R.G., quali: FG2 di mq. 25.167, e per standard a distanza del comparto C2 mq. 910, pari a mq. 26.077, che, in parte si è concordato di cedere immediatamente per una superficie parziale di mq. [22.904] identificata al NCT del Comune di Mirandola al Fg. 90 Mapp. [239] b



## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

"AGRICOS SRL"  
Via Volturmo n° 14/4  
41037 Mirandola (MO)  
C.F. e P.IVA: 02291280366

Inoltre, sempre in esecuzione degli obblighi assunti, si dovrà vendere l' area identificata al N.C.T. dello stesso Comune di Mirandola al Fg.90 Mapp. 240 di mq. 29.090 (F/G1 e F/G2) al prezzo di Euro 7,75/mq oltre a I.V.A., per un totale complessivo di Euro 270.537,00=, il Presidente spiega che è necessario attribuire delega dei poteri per il perfezionamento dell'atto notarile;

Dopo approfondita discussione sui vari punti all'ordine del giorno il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità

## DELIBERA

- 1) di autorizzare il presidente a : stipulare le Convenzioni con il Comune di Mirandola, per la realizzazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata "PP Bosco Area n° 1" ovvero Comparto perequato n° 1 del Bosco della Cintura Urbana di Via Per Concordia; "PP -G- Via Per Concordia" e "PP -D1 Via Bosco Sud", nonché alla sottoscrizione del "Protocollo d'intesa" per la realizzazione delle opere fuori comparto, con facoltà di convenire tutte le condizioni che riterrà opportune;
- 2) di presentare richiesta ad istituto bancario o assicurativo, tendente ad ottenere il rilascio di una o più fidejussioni a garanzia dei lavori di urbanizzazione, per un importo complessivo pari ad Euro 2.650.000,00= (Euro Duemilionscicentocinquantamila/00=) corrispondente al 75% della spesa presunta per la realizzazione delle opere autorizzate, autorizzando, sin da ora, il Presidente alla sottoscrizione della documentazione necessaria ed alla determinazione delle condizioni del caso;
- 3) di cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale l'area posta in Comune di Mirandola, Via Per Concordia identificata al NCT dello stesso Comune al Fg. 90 Mapp. 239 di mq. 22.904<sup>1/2</sup> quale primo stralcio di più vasta area verde estesa mq. 26.077 circa;
- 4) di vendere all'Amministrazione Comunale le arce identificate al NCT dello stesso Comune al Fg.90 Mapp. 240 (F/G1 e F/G2 di mq. 29.090) al prezzo di Euro 7,75/mq oltre a I.V.A. per un importo totale complessivo di Euro 270.537,00= (IVA compresa).



*Handwritten signature/initials*

"AGRICOS SRL"  
Via Voltumo n° 14/4  
41037 Mirandola (MO)  
C.F. e P.IVA: 02291280366

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



Il Consiglio di Amministrazione, inoltre, autorizza il Presidente Sig. BARALDI IURES a compiere, a tutto giorno, a riscuotere il prezzo rilasciandone quietanza per la vendita a titolo oneroso a convenire i patti e le condizioni che riterrà del caso. Ad assumere qualsiasi impegno ed obbligo, ad identificare in modo esatto con i relativi dati catastali e con i precisi confini le unità immobiliari sopradescritte e fare quindi, in una parola tutto quanto si renderà necessario al fine di addivenire ai trasferimenti delle unità in oggetto.



Null'altro essendovi a deliberare, e nessuno prendendo la parola il Presidente scioglie la seduta, essendo le ore 18.00, previa redazione, lettura ed approvazione alla unanimità del presente verbale.

Il Presidente

*Baraldi Iures*

Il Segretario

*franceschi*

1. CANCELLARE IL NUMERO "239" E SOSTITUIRE CON "265 e 267" DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 21.645".
2. CANCELLARE IL NUMERO "22.904" E SOSTITUIRE CON "21.645".
3. CANCELLARE IL NUMERO "239" E SOSTITUIRE CON "265 e 267".
4. CANCELLARE I 2 NUMERI E LE DUE PAROLE DA "239" A "22.904" E SOSTITUIRE CON "265 e 267" DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 21.645".

QUATTRO BASTILLE PER CINQUE NUMERI E DUE PAROLE CANCELLATE  
LETTURE ED APPROVATE.

IL PRESIDENTE

*Baraldi Iures*

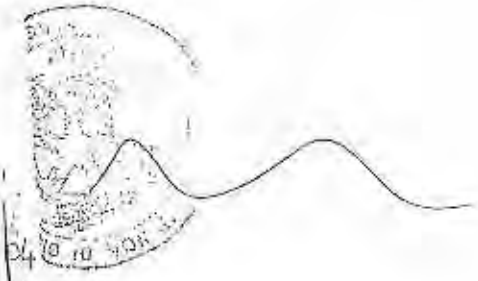
IL SEGRETARIO  
*franceschi*





Repertorio n.45267 -----  
 lo sottoscritto dr. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio  
 Notarile di Modena, certifico che il presente estratto, in copia fotostatica, composto da  
 quattro facciate è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 2002/58 (duemiladue/cin-  
 quantotto), 2002/59 (duemiladue/cinquantanove), 2002/60 (duemiladue/sessanta) e  
 2002/61 (duemiladue/sessantuno) del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della  
 Società "AGRICOS - S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Volturno n. 14/4, Codice  
 Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena :  
 02291280366, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo di Modena. al n. 279106;  
 libro numerato, bollato e vidimato inizialmente a norma di legge dal Dr. Italo di Maria, No-  
 taio in Mirandola in data 10 aprile 2002 rep. n. 152154. -----  
 Il presente estratto si rilascia a richiesta della Società suddetta per gli usi consentiti dalla  
 Legge. -----  
 Mirandola, Piazza Costituente n. 1, oggi 7 (sette) maggio 2004 (duemilaquattro) -----

*Clorinda Manella*



ALLEGATO 3  
N. 45269 REPERTORIO  
N. 3722 RACCOLTA

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DEL 2 FEBBRAIO 2000



Oggi 2 Febbraio 2000 alle ore 15.00, presso la sede legale della Società, in Via Galvani 36, su invito del Presidente è convocato il Consiglio di Amministrazione della Società "Nichel Cromo S.r.l." per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:



1. Nomina di consiglieri delegati ed attribuzione dei relativi poteri;
2. Eventuali varie.

All'ora prestabilita sono presenti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

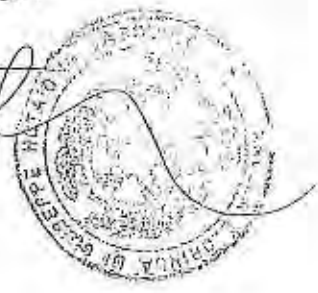
- Bruschi Carlo - *Presidente*
- Bruschi Renato - *Consigliere*
- Maietti Luciano - *Consigliere*



Il Presidente dopo aver dato atto della validità della convocazione, stante l'unanime presenza dei componenti del Consiglio d'Amministrazione, chiama a fungere da Segretario, con il consenso dei presenti, il Sig. Bruschi Renato che accetta, ed apre la discussione.

Sul primo punto all'ordine del giorno il Presidente fa presente che, a seguito della nomina del Consiglio di Amministrazione di cui all'Atto Costitutivo della Società rogato dal Notaio Dottor Italo di Maria in data 28 ottobre 1999, si ravvisa l'opportunità di nominare due Consiglieri delegati e di determinarne i poteri.

*Donato Reno*







Il consiglio, dopo breve discussione delibera, di attribuire al Presidente Carlo Bruschi la qualifica di Consigliere delegato, delegando allo stesso tutti i più ampi poteri con firma e relativa rappresentanza per l'ordinaria amministrazione e per la straordinaria amministrazione della società con l'impegno di tenerne l'operato per rato e valido sin da ora, senza necessità di ulteriore ratifica, il tutto con esonero degli enti e persone interessati da qualsiasi responsabilità al riguardo.

In particolare, vengono attribuiti i seguenti poteri (a titolo esemplificativo):

- di procedere ad acquisti, permuta ed alienazioni mobiliari, di vendere i prodotti e servizi della società, di acquistare materie prime, sussidiarie per il processo produttivo e quant'altro necessario per l'approntamento di impianti e prodotti;
- di acquisto, permuta, vendita, conferimento di beni immobili;
- di assumere obbligazioni anche cambiarie;
- di assumere e concedere affittanze;
- di firmare e presentare le dichiarazioni fiscali in materia di imposte dirette ed indirette, comprese le dichiarazioni dei sostituti d'imposta, di pagare le relative imposte e tasse;
- di fare qualsiasi operazione presso il Debito Pubblico, la Cassa Depositi e Prestiti, l'Istituto di Emissione ed ogni altro ufficio pubblico o privato;
- di consentire costituzioni, riduzioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni di vincoli, pesi, ipoteche, pegni ecc., esonerando in ogni caso i Conservatori dei Registri da ogni responsabilità.



*Elisabetta...*  
17/09/2014



- di rilasciare fidejussioni o altre garanzie; \_\_\_\_\_
- di effettuare qualsiasi operazione presso il Pubblico Registro Automobilistico, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità inerente;
- di esercitare azioni giudiziarie in qualunque grado di giudizio e sede, anche in cassazione e revocazione, di esercitare azioni davanti a qualsiasi altra autorità sia amministrativa, sia fiscale che speciale e sindacale, per qualunque procedura; \_\_\_\_\_
- di stipulare compromessi e transazioni, di dare assenso per la voltura di licenze; \_\_\_\_\_
- di prelevare, anche allo scoperto, sui conti correnti bancari, anche in via continuativa, ma nei limiti degli affidamenti concessi alla Società; \_\_\_\_\_
- di nominare agenti e/o rappresentanti di commercio, commissionari di vendita; di assumere, licenziare il personale dell'azienda, stabilendone le condizioni e le modalità; di trattare con le Organizzazioni Sindacali; di stipulare e rescindere contratti d'opera e/o di consulenza o comunque di lavoro autonomo; \_\_\_\_\_
- di transigere nelle liti; \_\_\_\_\_
- di concedere abbuoni e sconti a clienti; \_\_\_\_\_
- di girare il portafoglio della società per lo sconto, l'incasso e l'accreditamento s.b.f.; di fare elevare le azioni di protesto a carico di terzi debitori, di esercitare azioni cambiarie, di incassare da uffici pubblici e postali, rilasciando le opportune ricevute; di quietanzare in forma liberatoria;



*Elonide Ron*







- di stipulare e rescindere contratti di mutuo o finanziamento con o senza garanzie reali o personali;
- di firmare la corrispondenza sociale, firmare rogiti, mandati ed ordinativi con pieno esonero dei solventi da ogni responsabilità, sottoscrivere lettere di carattere informativo ed interlocutorio, lettere di ricevuta e solleciti in genere, trasmissione documenti dati e notizie;
- di effettuare qualsiasi operazione doganale e valutaria secondo le leggi vigenti;
- di sottoscrivere prestiti emessi e garantiti dallo Stato;
- di firmare offerte, contratti di vendita e acquisto con privati, società, ministeri, enti parastatali, enti locali, aziende autonome, enti pubblici e diversi;
- di rappresentare la società in gare o appalti, effettuare cessioni *pro-solvendo* o *pro-soluto* di crediti aziendali;
- di stipulare contratti di assicurazione, rescindere tali contratti ecc.

Potrà inoltre procedere ad:

- assumere, permutare, vendere conferire partecipazioni societarie;
- affittare complessi aziendali inerenti a rami aziendali;
- istituire uffici e rappresentanze nonché sopprimere questi organismi.

L'elencazione che precede, come detto, ha carattere puramente indicativo e pertanto il consigliere delegato come sopra nominato ha il potere di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali.



*lun*

Il consiglio stabilisce inoltre di non porre vincoli di firma per emissioni di  
assegni o altri mezzi di pagamento comunque espressi o denominati e pertanto  
attribuisce firma libera e disgiunta da altri al Consigliere delegato, Presidente  
sig. Carlo Bruschi per ogni operazione finanziaria.



Il Presidente Carlo Bruschi dichiara di accettare la delega e ringrazia per la  
fiducia.



Il Presidente continua proponendo che le deleghe di cui sopra siano conferite  
pariteticamente al consigliere, sig. Bruschi Renato, per sopperire ad ipotesi di  
assenza od impedimento di lui stesso.

Il consiglio, udita l'esposizione del Presidente, approva all'unanimità la  
proposta.



Tra le eventuali varie null'altro essendovi da deliberare e discutere, il Presidente  
dichiara chiusa la riunione alle ore 16.30, previa lettura ed approvazione del  
presente verbale che i convenuti sottoscrivono.

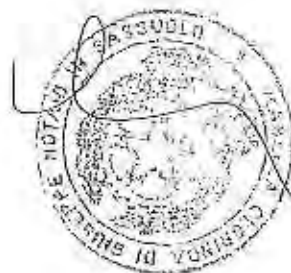
Il Presidente del  
Consiglio d'Amministrazione

(Carlo Bruschi)  
*Carlo Bruschi*

Il Segretario

(Renato Bruschi)  
*Renato Bruschi*

*Renato Bruschi*





Repertorio n. 45268

lo sottoscritto dr. CLORINDA MANELLA, Notaio in Sassuolo, iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, certifico che il presente estratto, in copia fotostatica, composto da cinque facciate è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine 1999 1 (millenovecentonovantanove uno), 1999 2 (millenovecentonovantanove due), 1999 3 (millenovecentonovantanove tre), 1999 4 (millenovecentonovantanove quattro) e 1999 5 (millenovecentonovantanove cinque) del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della Società "NICHEL CROMO S.R.L.", con sede in Mirandola (MO), Via Galvani n. 36, di nazionalità italiana, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena: 00155510365, numero Repertorio Economico Amministrativo: 98660;

libro numerato, bollato e vidimato inizialmente a norma di legge dal Dr. Mario Bulgarelli, Notaio in Mirandola, in data 13 gennaio 2000 rep. n. 240946.

Il presente estratto si rilascia a richiesta della Società suddetta per gli usi consentiti dalla Legge.

Mirandola, Piazza Costituente n. 1, oggi 7 (sette) maggio 2004 (due|milaquattro)

*Clorinda Manella*



la presente copia composta di n. 61 pagine  
è conforme all'originale e adotta <sup>la procedura n. 2</sup> A B C D E F  
ai miei atti in virtù del testo di legge e, previa  
collazione, si rilascia ..... a richiesta di parte per gli usi  
consentiti dalla legge.

Sassuolo, 11

1 giugno 2004

*[Handwritten signature]*





ALLEGATO "A"  
N. 45269 REPERTORIO  
N. 3722 RACCOLTA



COMUNE  
DI  
MIRANDOLA  
(Prov. di Modena)



Prot. n.

Mirandola, li 29 dicembre 2001

OGGETTO: CONFERIMENTO INCARICO DIRIGENZIALE ALL'ARCH. ADELE RAMPOLLA  
QUALE RESPONSABILE DEL SETTORE TERZO - USO ED ASSETTO DEL  
TERRITORIO

IL SINDACO



Premesso che:

- con deliberazione G.C. n. 45 del 10.3.1998, esecutiva a termini di legge, si è approvato il regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

- presso il Comune di Mirandola sono istituiti i seguenti Settori;
- SETTORE 1° - AFFARI LEGALI ED ISTITUZIONALI;
  - SETTORE 2° - ATTIVITA' ECONOMICHE E FINANZIARIE;
  - SETTORE 3° - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO;
  - SETTORE 4° - SICUREZZA SOCIALE ED ATTIVITA' CULTURALI;
  - SETTORE 5° - POLIZIA MUNICIPALE ED ATTIVITA' ECONOMICHE;

- in base all'art.4, comma 2, del D.Lg. n. 165/01, ai dirigenti spetta l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, nonché la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo, essendo gli stessi responsabili in via esclusiva dell'attività amministrativa, della gestione e dei relativi risultati;

- l'art.107, comma 3, del D.Lg. n. 267/00 definisce nel dettaglio i compiti e le responsabilità dirigenziali;

- l'art.23 del succitato regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi prevede testualmente quanto segue:

*"1. Il Sindaco, su proposta del Direttore Generale, attribuisca e definisca gli incarichi dirigenziali, assegnando ai Dirigenti le relative funzioni.*



RAMPOLLA

2. Gli incarichi dirigenziali possono essere attribuiti ai Dirigenti in servizio presso l'ente e a quelli assunti con contratto a tempo determinato, previa valutazione delle esperienze maturate all'interno o all'esterno dell'ente, in relazione alle capacità professionali e alle attitudini dimostrate, con particolare riferimento alla gestione delle risorse umane e finanziarie assegnate.

3. Gli incarichi di direzione sono conferiti a tempo determinato e possono essere rinnovati. Al rinnovo degli incarichi provvede il Sindaco con le stesse modalità previste per il conferimento.

- il successivo art.24 fissa le competenze e le responsabilità dirigenziali;

- l'art.22 del CCNL del 10 aprile 1996, così come sostituito dall'art.13 del CCNL del 23 dicembre 1999, relativo ai dirigenti del comparto "Regioni-Autonomie locali", stabilisce che la durata degli incarichi dirigenziali non può essere inferiore a due anni;

- che, in esecuzione della deliberazione G.C. n. 1496 del 30.12.94, esecutiva a termini di legge, si è provveduto ad inquadrare l'arch. Adele Rampolla, nata a Trapani il 28.5.1959 ed assunta con rapporto di lavoro a tempo indeterminato (in attuazione all'atto di G.C. n. 343 del 11.7.1989), quale dirigente del Settore 3° - Uso ed Assetto del Territorio;

- che del Settore Uso ed Assetto del Territorio fanno parte il Servizio Lavori Pubblici, il Servizio Urbanistica-Edilizia ed Ambiente, lo Sportello Unico Intercomunale per le Attività Produttive ed il Servizio Onoranze Funebri;

- con provvedimento sindacale in data 16.3.00 (Prot. n. 4653) è stato conferito all'arch. Rampolla l'incarico di direzione del Settore 3°, per il periodo 1.1.2000-31.12.2001, fatta salva la possibilità di rinnovo;

- che il dipendente in parola è in possesso del diploma di laurea in architettura e si ritiene pertanto pienamente idoneo, in considerazione anche delle sue attitudini professionali, all'esercizio delle funzioni di dirigente del Settore 3°.

Preso atto della proposta in merito formulata dal Segretario-Direttore Generale, dott. Alessio Primavera.

Tanto premesso, con il presente provvedimento:

### CONFERISCE

all'arch. Adele Rampolla, dipendente a tempo indeterminato di questo ente in qualità di dirigente del Settore 3°- Uso ed Assetto del Territorio, l'incarico di direzione di tale Settore, stabilendo che:

- la durata dell'incarico va dall'1.1.2002 sino alla scadenza del mandato del Sindaco, fatta salva la possibilità di rinnovo con le stesse modalità previste per il presente conferimento;

- al dirigente sono attribuiti, relativamente al Settore di competenza, tutti i compiti e le responsabilità di cui all'art.4, comma 2, del D.Lg. n. 165/01, di cui all'art.107, comma 3, del D.Lg.





n. 267/00, oltre ai compiti ed alle responsabilità previsti dallo Statuto Comunale, dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e dal vigente contratto di lavoro dei dirigenti degli enti locali, nel rispetto di tutte le direttive interne di tipo organizzativo riguardanti le funzioni dei dirigenti;

- il dirigente è tenuto al raggiungimento degli obiettivi indicati nel P.E.G. per gli anni 2002, 2003 e 2004, sino alla scadenza del mandato del Sindaco), in riferimento al Settore ed ai Servizi di competenza;

- l'incarico di direzione può essere revocato anticipatamente in tutto o in parte, in qualsiasi momento, per motivate ragioni organizzative o a seguito dell'accertamento dei risultati negativi della gestione;

- il dirigente è soggetto alla responsabilità dirigenziale di cui all'art.21 del D.Lg. n. 165/01, previa idonea procedura valutativa;

- i rapporti con il Direttore Generale e con i responsabili delle altre strutture organizzative dell'ente sono disciplinati in base alle disposizioni del vigente regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

- ci si riserva di integrare il presente provvedimento sia in relazione a successive modifiche normative ed organizzative, sia mediante l'individuazione di specifiche attribuzioni inerenti agli obiettivi contenuti negli strumenti di programmazione.

Copia del presente provvedimento viene trasmessa all'interessato, al Segretario/Direttore Generale ed al Servizio personale per quanto di competenza.



IL SINDACO  
(Luigi Costi)

COMUNE DI MIRANDOLA - Provincia di Modena

Servizio Personale

Ai sensi dell'art. 10, c.2, del d.P.R. n. 445/2000, io sottoscritto dipendente comunale ATTESTO che la presente fotocopia, composta da n° due fogli, è conforme all'originale -

depositato presso questo Servizio,  
 emesso da questo Servizio

Mirandola, 30-06-04



il funzionario addetto  
Capo Servizio Personale

*Giuseppe Pavesoli*



COMUNE  
DI  
MIRANDOLA

ORIGINALE



ALLEGATO "B"  
N. 45269 REPERTORIO  
N. 3722 RACCOLTA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

-----  
 | Prot. Gen. 1246P | Num. progr. 00126 |  
 -----  
 | OGGETTO: |  
 | APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART 25 DELLA L.R.47/78 E S.M. |  
 | DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA |  
DENOMINATO "PP DI VIA BOSCO SUD"

L'anno duemilatre addì venticinque del mese di luglio alle ore 19:00 per convocazione con atto del Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale nella Sala Granda del Municipio, in adunanza di PRIMA convocazione previa consegna ai consiglieri di invito scritto a domicilio nei modi e nei termini di legge: l'ordine del giorno porta l'oggetto sopraindicato.

Fatto l'appello sono presenti i Sigg.ri:

- |                         |    |                                   |    |
|-------------------------|----|-----------------------------------|----|
| 1. Costi Luigi          | SI | 12. Bertoli Renata                | SI |
| 2. Valente Gianni       | SI | 13. Reggiani Riccardo             | NO |
| 3. Ganzerli Roberto     | SI | 14. Bozzoli Malerba Stefano       | NO |
| 4. Guidi Maria-Carla    | SI | 15. Neri Corrado                  | SI |
| 5. Smerieri Paolo       | NO | 16. Rosella Domenico              | NO |
| 6. Testi Silvano        | SI | 17. Confortini Paola in Golfrè A. | NO |
| 7. Calzolari Giannina   | SI | 18. Zagnoli Mariagrazia           | SI |
| 8. Fedrazzi Ilmo        | SI | 19. Lodi Roberto                  | NO |
| 9. Tomasi Silvia        | SI | 20. Bergamini Lorenzo             | NO |
| 10. Borghi Angelica     | SI | 21. Budri Lorenzo                 | NO |
| 11. Brancolini Lodovico | SI |                                   |    |

Presenti n.13

Sono, inoltre presenti, gli Assessori Sigg.ri Balluzzi Alberto, Greco Anna, Pignatti Roberto.

Partecipa in qualità di Segretario Generale il Sig. Primavera Dr. Alessio.

Il Sig. Valente Gianni, nella sua qualità di Presidente C.C. assume la presidenza e riconosciuto legale il numero dei presenti, pone in discussione l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

Sono chiamati a scrutatori i Sigg. Consiglieri: Tomasi Silvia, Neri Corrado, Zagnoli Mariagrazia.

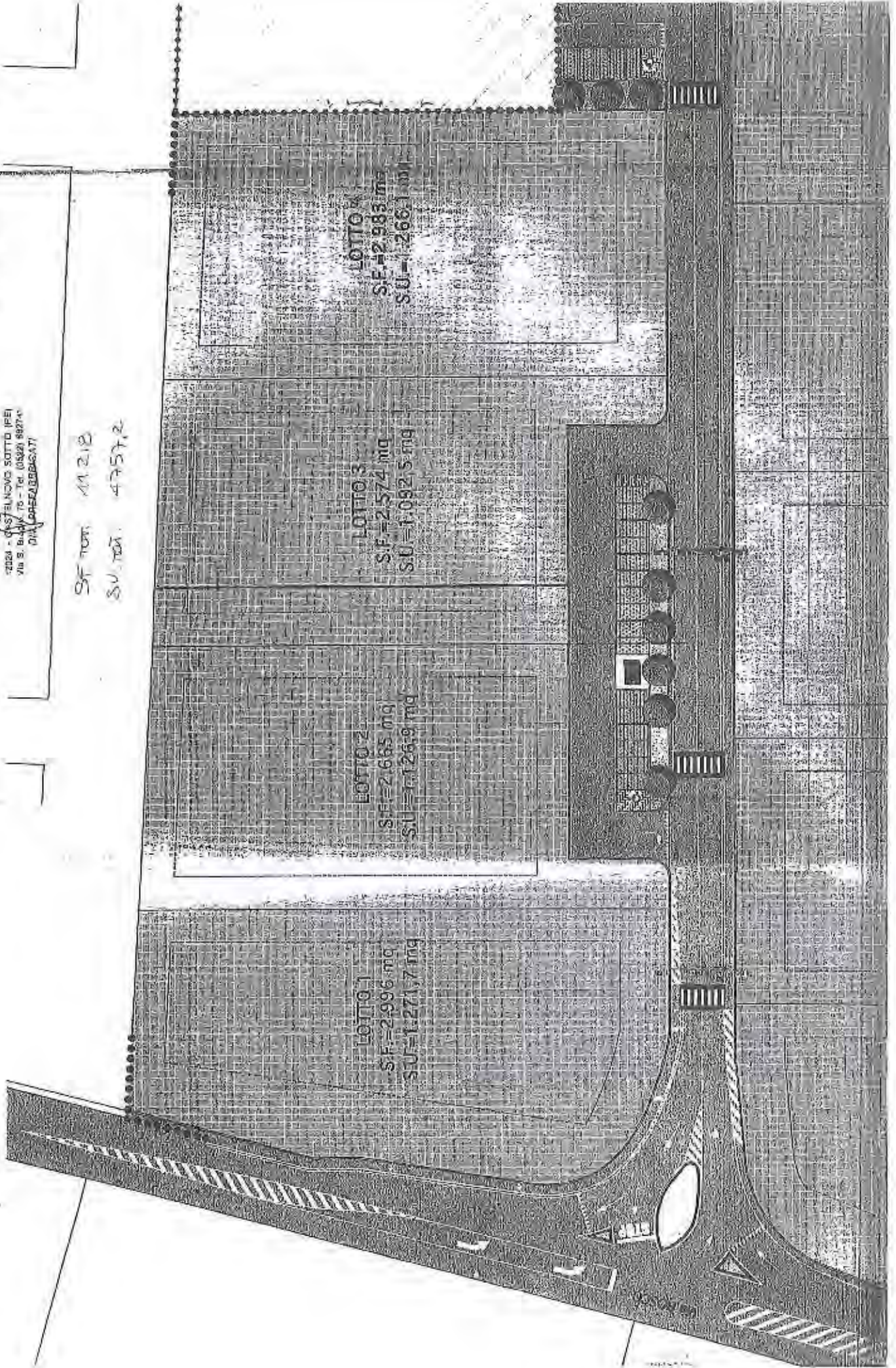
30 GEN. 2004  
Franca Pallotta



# PLANIVOLUMETRICO

**Coopsette**   
2004 - CASALNUOVO SOTTO IPER  
Via S. Biagio 75 - Tel. 0524/892744  
0110/0924888000/0924888001

SF TOT. 11.218  
SU TOT. 4757,2





**SOPRALLUOGO AREA IN VIA MANUNZIO A MIRANDOLA IN DATAV 05/07/2019**

Il giorno 05/07/2019 il sottoscritto Ing. Paolo Garuti, residente a Bagnolo in Piano (RE), Via Guido da Bagnolo 33, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n. 1196, si è recato in via Manunzio (laterale di via Bosco Monastico) a Mirandola (MO) dove è situato un lotto fabbricabile a destinazione produttiva, lotto sud residuo del piano particolareggiato di iniziativa privata "Silingardi Enrico spa". Detto lotto è di proprietà Coopsette Soc.Coop. in LCA ed è così individuati al Catasto Terreni del Comune di Mirandola:

fg	mapp	superficie	note
90	489	3879 mq	frutteto (qualità catastale)

Lotto avente superficie fondiaria di 3879:





Planimetria catastrale del terreno Coopsette Soc.Coop. in Ica

Il lotto oggetto di sopralluogo è delimitato a nord da altro lotto fabbricabile non recintato e da un parcheggio pubblico comunale, a est da insediamento industriale di terzi, a sud da capannone della ditta "Bellardi srl, con sede in Mirandola in via Manunzio 9), a ovest da Via Manunzio.

Detto lotto è attualmente permeabile con la presenza di prato già tagliato (quindi non incolto ma pulito da terzi) e vi è la presenza di un albero. Vi è la presenza di un pozzetto senza coperchio e di torrette di alimentazione reti tecnologiche futuri capannoni da edificare.

Si allegano numerose fotografie fatte e in particolare si rimanda alla cartella in rete S:\Sviluppo Immobiliare\Patrimonio\raster\Mirandola\foto2019.

Dalle foto si evince come non siano presenti rifiuti abbandonati pericolosi e non sul lotto

Nel precedente sopralluogo del 2018 si era segnalata la presenza di nomadi con camper/roulotte presso il parcheggio pubblico a nord del lotto. Detti nomadi sono andati altrove e non vi è alcuna traccia della loro passata presenza. Questo fatto rende il lotto maggiormente appetibile in quanto prima molte delle immobiliari contattate si rifiutavano di commercializzarlo a causa di questa presenza.

Mi sono recato presso la ditta Bellardi srl (ditta confinante a sud) per parlare con il titolare, Roberto Bellardi cell 335 5489437, tel 0535 34227. Egli mi ha detto di essere lui che fa tagliare l'erba del nostro lotto confinante con la sua proprietà. Egli chiede altresì alla procedura la vendita di una striscia di 5 ml lungo tutto il confine sud, lungo 70 ml, per complessivi 350 ml. Il valore di mercato dell'area (ultima perizia 2018) è pari a 51,56 euro / mq. Valore complessivo striscia richiesta =  $350 \times 51,56 = 18046,00$  euro. L'acquirente si rende disponibile anche a sostenere le spese di vendita della procedura Coopsette.

In via Montale sono presenti altri lotti attigui a quello Coopsette e su di essi non si è ancora edificato.

Nel lotto a nord di quello di proprietà Coopsette è presente una insegna pubblicitaria Coopsette come da foto sotto riportata.





Si suggerisce la rimozione del telo con la scritta (la struttura è di proprietà di terzi proprietari del terreno) in quanto riporta numero cellulare di un ex tecnico di Coopsette Soc.Coop. e in quanto la scritta è soggetta a icp (imposta comunale pubblicità).

Si rimane a disposizione per ulteriori approfondimenti se richiesti.

Castelnovo Sotto, 08/07/2019

Ing. Paolo Garuti



REPUBBLICA ITALIANA  
In Nome del Popolo Italiano

## IL TRIBUNALE DI FORLÌ

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Mazzino Barbensi, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 1018/2017 R.G. passata in decisione con termini per le difese conclusionali fino al 2.9.2019, promossa da:

**COOPSETTE soc. coop. in L.C.A.**

rappresentato e difeso dall'avv. BONFATTI SIDO del Foro di Modena e dall'avv. BELTRAMI MAURIZIO, con elezione di domicilio presso lo studio di quest'ultimo posto a Forlì in via Allegretti n. 7

ATTORÈ

contro:

**TECNOLOGICA s.r.l.**





rappresentato e difeso dall'avv. PINZA RICCARDO, con elezione di domicilio presso il suo studio posto a Forlì in via Baratti n. 3

CONVENUTO

avente ad oggetto

“REVOCATORIA FALLIMENTARE”

### CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 13.5.2019.

Tali conclusioni qui si intendono richiamate.

\*\*\*\*\*

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre premettere che con accordo avente data 16.5.2013 Coopsette soc. coop. e Tecnologica s.r.l., dopo avere dato atto che la prima aveva maturato verso la seconda un debito ammontante ad euro 384.513,69 per capitale oltre interessi, ed esprimendo l'intenzione di procedere alla ristrutturazione ex art. 182 bis l. fall. della posizione debitoria, si accordavano nel senso che Coopsette avrebbe eseguito il pagamento del solo debito per capitale in tre ratei di pari importo, rispettivamente a dodici, ventiquattro e trentasei mesi dall'omologa dell'accordo stesso.



Detto accordo, unitamente ad altri accordi di ristrutturazione dei debiti, era omologato dal Tribunale di Reggio Emilia con decreto depositato il 19.7.2013.

Peraltro, prima della scadenza del primo dei tre ratei, e precisamente in data 14.3.2014, le parti concludevano accordo col quale convenivano che l'accordo raggiunto in data 16.5.2013 fosse "sostituito" da altra "disposizione" prevedente che *"a saldo e stralcio di ogni pretesa da parte del Creditore, Coopsette si obbliga al pagamento del debito complessivo ammontante ad euro 384.513,69"* a mezzo del trasferimento di immobile posto in Mirandola, la cui proprietà avrebbe dovuto essere trasferita al creditore entro il 30.4.2014.

Tale trasferimento immobiliare avveniva, peraltro con rogito posteriore alla stabilita e precisamente in data 9.12.2014.

Con ricorso depositato il 27.5.2015 Coopsette, dando atto (pag. 35 ricorso) che pur avendo estinto 92,2 milioni di euro di debito pregresso tuttavia risultavano scaduti e inadempiti debiti ristrutturati per complessivi euro 19.900.000,00, avanzava istanza affinché le fosse concesso il termine massimo di legge per il deposito di proposta e piano concordatari in continuità.

Con decreto del 3.6.2015 il Tribunale di Reggio Emilia, dando atto del *"pregresso inadempimento all'accordo di ristrutturazione*





*omologato*”, riteneva di concedere sull’istanza il termine minimo di legge.

Con successiva istanza depositata il 27.10.2015 Coopsette, dando atto dell’impossibilità di poter accedere alla procedura, rinunciava alla procedura intrapresa.

Seguivano in data 30.10.2015 decreto ministeriale che poneva Coopsette soc. coop. in liquidazione coatta amministrativa, e poi sentenza n. 27/2016 del tribunale di Reggio Emilia che ne dichiarava lo stato di insolvenza.

Occorre altresì premettere l’operatività -peraltro neppure contestata da parte convenuta- della consecuzione tra la procedura di concordato preventivo instaurata col ricorso del 27.5.2015 e c quella di liquidazione coatta amministrativa in base all’ordinario principio di consecuzione delle procedure concorsuali (v. ad es. Cass. 28.5.2012 n. 8439, Cass. 13.4.2016 n. 7324).

Tutto ciò premesso, la questione che si pone -in relazione alla domanda principale proposta da Coopsette in L.C.A.- riguarda la revocabilità dell’atto di compravendita del 9.12.2014 ai sensi dell’art. 67 comma 1 n. 2 legge fallimentare.

Tale domanda principale è da ritenersi fondata.

Avverso tale domanda Technologica eccepisce la causa di esenzione di cui all’art. 67 comma 3 lettera c) in quanto la compravendita di



cui si discute sarebbe avvenuta in esecuzione dell'accordo di ristrutturazione omologato.

All'uopo parte convenuta, per superare la circostanza che oggetto dell'omologazione era il diverso accordo del 16.5.2013, sostiene che la procedura di ristrutturazione non avrebbe carattere concorsuale e che perciò, avendo essa carattere meramente negoziale, le parti ben avrebbero potuto modificare le modalità di esecuzione dell'accordo omologato. Si afferma perciò da parte di Technologica che *“con tale “modifica”, infatti, le parti diversamente disciplinavano unicamente le modalità di estinzione del debito”*.

La tesi della parte convenuta non è condivisibile.

Sul piano dei presupposti, occorre rilevare che la Suprema Corte ha chiarito l'appartenenza degli accordi di ristrutturazione agli istituti concorsuali (Cass. 25.1.2018 n. 1896).

Sul piano poi della fattispecie concreta, deve rilevarsi che l'accordo del 16.5.2013 aveva provveduto a ristrutturare il debito stabilendone il pagamento del solo capitale in tre ratei.

Al momento in cui con l'accordo del 14.3.2014 le parti stabilivano che detto debito avrebbe dovuto essere pagato tramite la *datio in solutum* costituita dal trasferimento immobiliare si passava ad una diversa modalità di ristrutturazione.





Non è sufficiente rilevare che il debito veniva mantenuto fermo nell'importo stabilito nell'accordo del 16.5.2013 per affermare che detto accordo rimaneva sostanzialmente identico, in quanto è palese che altro è pagare con danaro liquido, ed altro è invece pagare mediante il trasferimento di un immobile, il cui valore tra l'altro è stato stabilito discrezionalmente dalle parti. E nel concetto di ristrutturazione del debito deve ritenersi rientrare anche la previsione delle modalità di estinzione dello stesso.

Non è questione di accertare se il nuovo accordo fosse o meno migliorativo del precedente, o se esso fosse o meno compatibile con altri accordi omologati. Il fatto è che si tratta di un accordo di ristrutturazione non equipollente a quello omologato.

Non trova perciò applicazione la causa di esenzione della revocatoria invocata.

E trova invece applicazione la causa di revoca domandata in via principale, posto che il pagamento del corrispettivo tramite il trasferimento di immobile non può che definirsi un mezzo anomalo di pagamento (v. ad es. Cass. 14.11.2017 n. 26927).

Né vale ad ostacolare l'operatività della revoca il richiamo, effettuato da parte convenuta, alla disciplina di cui all'art. 2901 comma 3 c.c..







Non è sufficiente rilevare che il debito veniva mantenuto fermo nell'importo stabilito nell'accordo del 16.5.2013 per affermare che detto accordo rimaneva sostanzialmente identico, in quanto è palese che altro è pagare con danaro liquido, ed altro è invece pagare mediante il trasferimento di un immobile, il cui valore tra l'altro è stato stabilito discrezionalmente dalle parti. E nel concetto di ristrutturazione del debito deve ritenersi rientrare anche la previsione delle modalità di estinzione dello stesso.

Non è questione di accertare se il nuovo accordo fosse o meno migliorativo del precedente, o se esso fosse o meno compatibile con altri accordi omologati. Il fatto è che si tratta di un accordo di ristrutturazione non equipollente a quello omologato.

Non trova perciò applicazione la causa di esenzione della revocatoria invocata.

E trova invece applicazione la causa di revoca domandata in via principale, posto che il pagamento del corrispettivo tramite il trasferimento di immobile non può che definirsi un mezzo anomalo di pagamento (v. ad es. Cass. 14.11.2017 n. 26927).

Né vale ad ostacolare l'operatività della revoca il richiamo, effettuato da parte convenuta, alla disciplina di cui all'art. 2901 comma 3 c.c..



Tale richiamo non tiene infatti conto delle diversità di presupposti e di finalità delle due forme di revocatoria (su cui v. Cass. 8.2.2019 n. 3778), l'una (quella ordinaria) basata sulla necessità di tutelare la garanzia patrimoniale, e l'altra basata sull'esigenza di salvaguardare il principio della *par condicio creditorum*.

In ogni caso la modalità di pagamento tramite *datio in solutum* costituisce altro rispetto all'adempimento di quanto dovuto e perciò fuoriesce dall'alveo della disposizione di cui all'art. 2901 comma 3 c.c. (Cass. 14.11.2017 n. 26927).

Infine può rilevarsi come la parte convenuta non abbia superato la presunzione stabilita dall'art. 67 comma 1 l. fall. relativa alla *scientia decoctionis*.

All'uopo non basta a superare tale presunzione la circostanza che dal bilancio di Coopsette del 2013 risultasse "*l'intervenuto accordo con le Banche che aveva determinato l'erogazione da parte delle stesse di nuova finanza per 68 milioni di Euro aggiuntivi rispetto ai 24 milioni di Euro già erogati ad aprile 2013*" (così la convenuta nella memoria n. 2). Infatti la concessione di nuovo credito al debitore è un elemento ambiguo e può dipendere anche dalla mera speranza che il finanziamento sia di ausilio a superare la crisi economica, e così come non esclude la *scientia decoctionis* in chi lo concede (Cass. 8.7.2004 n. 12556) a maggior ragione non può escluderla nei





terzi, specialmente se questi -come nel caso di specie- erano al corrente della necessità del debitore di addivenire ad accordi di ristrutturazione per sanare la posizione debitoria e avevano inoltre potuto constatare che nonostante l'accordo omologato il debitore aveva proposto una *datio in solutum* in luogo del pagamento con denaro liquido.

Ogni altra argomentazione è così assorbita.

La domanda di revocatoria svolta in via principale deve dunque essere accolta e a ciò consegue la necessità della restituzione dell'immobile compravenduto all'attrice.

L'esito del giudizio comporta la condanna della convenuta alle spese.

Gli onorari della parte attrice sono così liquidati: euro 3.375,00 per fase di studio, euro 2.227,00 per fase introduttiva, euro 9.915,00 per fase istruttoria, ed euro 5.870,00 per fase decisoria.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c. con riguardo alla condanna alle spese, e deve essere annotata ai sensi dell'art. 2655 comma 1 c.c..

\*\*\*\*\*

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa e contraria



eccezione, istanza e domanda disattesa o assorbita, così provvede, previa reiezione delle istanze istruttorie di parte attrice:

- 1) **DICHIARA** inefficace nei confronti di **COOPSETTE** soc. coop. in L.C.A., e perciò **REVOCA**, l'atto di compravendita immobiliare di cui al rogito a ministero del Notaio Minganti Michele del distretto notarile di Reggio Emilia n. rep. 7774, racc. n. 5277, del 9.12.2014 registrato in Reggio Emilia il 22.12.2014 al n. 14808 serie IT, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 22.12.2014, al n. 29126 Reg. Gen. e al n. 21458 Reg. Part., perfezionato tra Coopsette soc. coop. quale venditrice e Tecnologica s.r.l. quale acquirente, ed avente ad oggetto un appezzamento di terreno posto in Comune di Mirandola (MO), Via Bosco Monastico, censito al catasto Terreni del Comune di Mirandola al foglio 90, Particella 490, e meglio descritto nel rogito medesimo;
- 2) **CONDANNA** **TECNOLOGICA** s.r.l. in persona del legale rappresentante in carica a restituire a **COOPSETTE** soc. coop. in L.C.A. l'immobile oggetto della vendita così revocata;
- 3) **DISPONE** che il Conservatore dei registri immobiliari competente provveda, con esonero da sua responsabilità, ad annotare la presente sentenza a margine della trascrizione dell'atto revocato;





**4) CONDANNA TECHNOLOGICA s.r.l. in persona del legale rappresentante in carica a pagare a COOPSETTE soc. coop. in L.C.A. le spese processuali, che liquida in euro 1.850,16 per esborsi e euro 21.387,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali 15%;**

**5) DICHIARA la presente sentenza provvisoriamente esecutiva come per legge.**

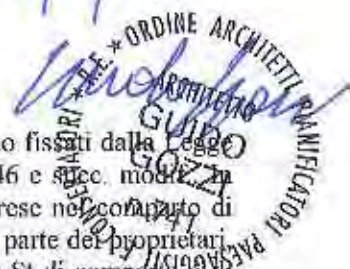
Così deciso in data 1 ottobre 2019 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Forlì.

il Giudice

Dott. Mazzino Barbensi



05/01/2020



6. I criteri di formazione e approvazione di detti strumenti di attuazione sono fissati dalla Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e integr. e dalla L.r. 8.11.1988 n. 46 e succ. modif. e integr. particolare, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto di intervento, il Piano Particolareggiato può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari purchè i promotori dispongano di almeno il 70% della superficie territoriale St di comparto o di almeno il 60% della superficie utile o del volume complessivamente costruibile nel comparto. In questo caso comunque il Piano Particolareggiato di iniziativa privata deve far salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel Comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di Zona e negli Elaborati Grafici della V.G. al P.R.G.

7. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del P.R.G. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia.

Per i comparti che risultano scaduti ma individuati con perimetro di comparto nella cartografia di PRG variante generale adottata con atto di C.C. N° 80/1999, si applica quanto segue:

- a) per i lotti ancora liberi, e comunque fino ad esaurimento della potenzialità edificatoria attribuita ai lotti dal PP scaduto, si applicano i parametri edilizi ed urbanistici del Piano Particolareggiato anche se scaduto.
- b) per tutti i lotti presenti nel comparto le destinazioni d'uso sono quelle previste dalle presenti NTA per le singole zone omogenee e le distanze dalle strade quelle di cui all'art. 18.

Ad esaurimento della suddetta potenzialità edificatoria e per i comparti che alla data di adozione della variante generale non risultano essere più perimetrati nella cartografia di PRG, si applicano i parametri urbanistici edilizi e le destinazioni d'uso delle presenti NTA per le singole zone omogenee e il contributo di costruzione per intervento diretto.

#### ART.9bis. 1 COMPARTI PEREQUATI DEL BOSCO DELLA CINTURA URBANA

1. Come indicato al precedente art.9, il PRG identifica in cartografia i Comparti perequati del bosco della cintura urbana, con riferimento all'art.47 del PTCP della Provincia di Modena. I Comparti perequati del bosco della cintura urbana, la cui attuazione è soggetta alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso al perimetro del comparto perequato, riguardano le parti di territorio circostanti l'abitato del capoluogo che assumono una particolare valenza per il miglioramento della qualità ambientale delle zone urbane, per la formazione di reti di connessione ecologica ed anche per le esigenze di fruizione per attività del tempo libero.

2. Per l'attuazione dei comparti perequanti si fa riferimento allo Schema di Convenzione specifico, deliberato dal Consiglio Comunale nel rispetto delle presenti norme.

Il comparto perequato del bosco può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, purchè i promotori dispongano di almeno il 70% della superficie territoriale St del comparto perequato del bosco o di almeno l'80% della superficie territoriale della zona C3 unitamente al 50% della superficie territoriale del comparto perequato del bosco; in questo caso comunque il Piano Particolareggiato di iniziativa privata deve fare salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel Comparto, secondo quanto previsto nelle Norme di Zona e negli Elaborati Grafici della V.G. al P.R.G.

3. All'interno dei Comparti perequati del bosco della cintura urbana il PRG identifica:

- le zone da destinare alla formazione del bosco della cintura urbana o da mantenere all'uso agricolo in riferimento a quanto previsto al successivo art.56 ;
- le zone di tipo F/G2, destinate al soddisfacimento degli standards secondo i criteri specificati al successivo comma 5; l'attuazione di tali zone avviene in riferimento e secondo i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo art. 63 e art. 48, 11° comma. Queste zone possono inoltre essere anche destinate e pertanto contribuire alla formazione del bosco della cintura urbana da realizzarsi secondo quanto definito all'art. 56 e allegato 1 delle presenti NTA;



- le zone di tipo C3, destinate ad una edificazione di tipo non intensivo per le quali vale quanto prescritto all'art.48;
- la viabilità di servizio alla zona C3 localizzata nella zona del bosco della cintura urbana. Detta previsione di PRG può essere variata nella fase di elaborazione del progetto di piano particolareggiato, per motivi di sicurezza della circolazione veicolare, sentita la Polizia Municipale e la C.Q.A.P.

4. Ai Comparti perequati del bosco della cintura urbana e' attribuito un indice convenzionale di edificabilità, riferito alla nuova edificazione, pari a 0,05 mq/mq di Ut che puo' essere utilizzato esclusivamente all'interno delle zone C3 secondo i parametri edilizi urbanistici previsti per questa zona fatto salvo l'ampliamento del 100% di cui al 6° comma dell'art.56. Si precisa che l'edificato già esistente non è compreso nell'indice convenzionale dello 0,05mq/mq di Ut. In sede di piano particolareggiato possono essere consentite limitate modifiche al disegno del PRG relativamente alla identificazione dei lotti edificabili e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria di cessione gratuita purchè all'interno del perimetro di intervento unitario indicato in cartografia comprendente la zona C3 e l'area F/G2 di cessione gratuita.

L'attuazione del programma edilizio e' condizionato alla contemporanea realizzazione del bosco della cintura urbana nei tempi e con le garanzie che saranno definite in sede di stipula della convenzione e nel rispetto di quanto previsto al successivo comma 6.

5. Le aree di tipo F/G2, comprese all'interno dei Comparti perequati del bosco della cintura urbana, da destinare ad attrezzature pubbliche prevalentemente per attività all'aria aperta, sono individuate in modo da soddisfare sia gli obblighi di dotazione di standards connessi alla edificazione prevista all'interno dei comparti, sia le esigenze derivanti dalla attuazione del Piano dei Servizi. Queste aree costituiscono quindi in parte un "serbatoio" per l'applicazione del meccanismo dello standard a distanza ai sensi di quanto indicato dal Piano dei servizi; cio' risponde all'obiettivo primario di cogliere tutte le possibilità per dare piu' rapida attuazione al bosco della cintura che rappresenta una scelta strategica per la qualificazione ambientale della città di Mirandola. Le aree F/G2 di cessione gratuita in quanto connesse alla edificazione prevista nei comparti perequati sono individuate da un apposito perimetro assieme alle zone C3. Il verde pubblico individuato all'interno delle zone C3, può essere localizzato, in fase attuativa, anche all'interno del comparto perequato del bosco, nel rispetto di quanto previsto all'art 48.

I proprietari si impegnano a praticare prezzi convenzionati per la cessione delle zone a verde pubblico (zone di tipo F/G2) da utilizzare come standard a distanza a favore di comparti edificabili previsti in altre parti del capoluogo. I prezzi di cessione di tali aree devono essere definiti all'interno della convenzione da stipularsi per l'attuazione del Piano particolareggiato.

6. Nell'ambito del programma edificatorio deve essere realizzata una superficie a bosco pari ad almeno il 50% dell'area del comparto perequato da ricavarsi all'interno del comparto perequato stesso. Ove non sia possibile accedere a fondi pubblici previsti dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale o ad altri finanziamenti pubblici e a condizione che il comparto perequato abbia una superficie territoriale superiore a mq 40.000, il 50% del totale delle aree a bosco, può essere oggetto di coltivazione forestale intensiva.

La individuazione specifica delle aree da destinare a bosco, come anche la definizione progettuale degli interventi da effettuare dovrà costituire oggetto del Piano particolareggiato di attuazione nel rispetto delle indicazioni dell'art.56. Dovrà essere previsto in convenzione un obbligo alla manutenzione delle aree piantumate della durata di almeno dieci anni dall'impianto. In sede di convenzione dovranno essere definite le modalità per garantire la pubblica fruizione di parti delle aree sistemate a bosco, individuando anche i percorsi pedonali/ciclabili di uso pubblico. La zona sistemata a bosco, oltre che essere oggetto di convenzione per consentirne la pubblica fruizione (in tutto o in parte), potrà essere acquisita a prezzi convenzionati dall'Amministrazione per destinarla a parco pubblico o per attrezzature all'aria aperta.

Alla fase della redazione del Piano particolareggiato e' attribuito il compito di definire in modo puntuale la viabilità, i punti di accesso pubblico alle zone boscate ed i percorsi pedonali e ciclabili, come anche l'esatta delimitazione delle aree da destinare al rimboschimento, quelle da



sistemare a radura, le eventuali attrezzature e aree di sosta e le aree da lasciare all'uso agricolo con i caratteri descritti all'art. 56.

7. Le aree del comparto perequato, non interessate dalla edificazione o dalla trasformazione a bosco o interessate in tempi differiti, assumono la valenza di aree agricole periurbane, nel senso che possono essere svolte le attività agricole secondo quanto previsto all'art. 56.

#### ART. 10. ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Gli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, salvo quanto già indicato al precedente articolo, sono quelli definiti dal Regolamento Edilizio.

#### ART. 11. ATTUAZIONE PER INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

1. Nelle zone in cui ciò è previsto o consentito dalle presenti NTA, ovvero nell'ambito dei comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente articolo 9 a seguito dell'avvenuta approvazione degli stessi, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con riferimento alla legislazione vigente in materia ed alle modalità previste dal Regolamento Edilizio.

#### ART. 11bis. PIANO PER ATTIVITA' ESTRATTIVE COMUNALE - PAE

La cartografia del PRG individua, in adeguamento al PIAE approvato con atto C.P. N° 44 del 16/03/2009, con apposita perimetrazione, le seguenti aree destinate a poli per attività estrattive:

- polo N° 25 del PIAE - Disturbata Nuova;
- polo N° 26 del PIAE - Fondo Giulia;
- polo N° 27 del PIAE - Fondo Manarina.

Le destinazioni d'uso finali dei poli, le modalità attuative delle attività estrattive e di recupero finale delle aree sono normate nel PAE comunale che è parte integrante del presente strumento urbanistico generale.

### CAPO III

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE.

#### ART. 12. OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le opere di urbanizzazione, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, sono quelle classificate all'art. 31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e succ. modif..

2. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

3. La determinazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria è stabilita dalle NTA per ogni zona.

#### ART. 13. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.



## ART.32. ZONE DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE: TERRENI INTERESSATI DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA

1. Fra le zone di interesse storico testimoniale sono compresi i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura come indicati in cartografia per i quali valgono le seguenti prescrizioni che prevalgono sulle specifiche indicazioni di zona.

2. Sono soggetti a tutela i manufatti idraulici segnalati in cartografia per i quali si applica la categoria di intervento A2B ai sensi dell'art.36 della L.R.47/78 e succ.mod. con le seguenti specificazioni:

- sono consentite le opere necessarie al funzionamento idraulico utilizzando tutte le tecniche che preservino al massimo le caratteristiche storico testimoniali del manufatto, in particolare con riferimento alle caratteristiche volumetriche ad alla caratterizzazione dei fronti;
- sempre nel rispetto degli elementi di caratterizzazione dei fronti puo' essere consentito il reimpiego di materiali non particolarmente pregiati.

3. Negli interventi di trasformazione di qualunque tipo valgono le seguenti prescrizioni:

- a. deve essere fatta salva l'efficienza del sistema idraulico;
- b. deve essere evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi della organizzazione territoriale;
- c. qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione regionali e provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
- d. gli interventi di nuova costruzione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unita' accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;
- e. deve essere evitata la modifica e l'interramento dei canali di bonifica che corrono in affiancamento a viabilita' storica, a percorsi di interesse paesaggistico e/o panoramico o ricompresi nell'ambito di visuali significative;
- f. deve essere evitato l'abbattimento di filari alberati esistenti in affiancamento a canali di bonifica;
- g. deve essere evitata la rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto.

## ART. 33. ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: VIABILITÀ STORICA

1. Il Piano identifica in cartografia la viabilita' storica urbana ed extraurbana.

2. La tutela dell'infrastruttura prevede il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la viabilita' storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non puo' essere soppressa ne' privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumita';
- oltre alle caratteristiche strutturali della viabilita' storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
- le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
- e' vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale a distanza inferiore a 3 mt dalla carreggiata fatte salve le indicazioni turistiche;
- gli interventi di allargamento della sede stradale e tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;



- deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale;
- devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.

3. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

a. gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;

b. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

#### ART.34. ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: VIABILITA' PANORAMICA, PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO, VISUALI SIGNIFICATIVE.

1. In cartografia sono identificati:

- i tratti di viabilità panoramica;
- i percorsi di interesse paesaggistico;
- le visuali significative.

2. Le visuali significative sono identificate in cartografia con un numero che consente di definire l'elemento di interesse e dunque di meglio orientare la valutazione degli interventi ammessi:

- visuale n.1 e 3: Chiesa Parrocchiale di Quarantoli e torre campanaria.
- visuale n.2 : Nucleo insediativo della Falconiera.
- visuale n.4 : Chiesa Parrocchiale di S.Martino Carano.

3. Con riferimento a tali percorsi e visuali valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e succ. modif., sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a 20 metri. Deroghe a tale disposizione sono ammesse qualora si dimostri, in base ad uno studio di inserimento paesistico, che l'intervento non altera le visuali significative.
- è vietata l'edificazione precaria ed impropria in margine alla strada;
- è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria in margine alla viabilità panoramica;
- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo per motivi di sicurezza e pubblica incolumità;
- devono essere promossi interventi di valorizzazione di tali elementi con particolare riguardo alla realizzazione di parcheggi attrezzati e aree per il ristoro e la sosta.



2. La disciplina delle zone omogenee D si articola, in relazione alle caratteristiche funzionali dell'insediamento in:

- zone omogenee D1, zone produttive artigianali e industriali destinate ad attività a relativa maggiore compatibilità con il tessuto residenziale;
- zone omogenee D2, artigianali e industriali prevalentemente edificate,
- zone omogenee D3, artigianali e industriali di nuovo insediamento,
- zone omogenee D4, per attività terziarie e direzionali, distributive prevalentemente edificate,
- zone omogenee D5, destinate prevalentemente ad attrezzature di servizio di interesse generale e ad attrezzature tecniche e tecnologiche.

**ART. 50. ZONE OMOGENEE D1, ZONE PRODUTTIVE PREVALENTEMENTE EDIFICATE, PER ATTIVITÀ A RELATIVA MAGGIORE COMPATIBILITÀ CON LA RESIDENZA.**

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente funzione produttiva manifatturiera, presenza diffusa di abitazioni all'interno della zona o nelle zone circostanti, per le quali occorre favorire, anche attraverso operazioni di delocalizzazione/riconversione, l'insediamento di attività di modeste dimensioni e con caratteri di maggiore compatibilità con la funzione residenziale.

2. Nelle zone omogenee D.1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:

- U8. Artigianato di servizio
- U17. Attività artigianali e industriali ad impatto moderato
- U3. Usi vari di tipo diffusivo
- U.4.1.2 medio piccole "U.4.1.2/a" e medio grandi "U.4.1.2/b" strutture di vendita, nelle sole "zone commerciali" individuate in cartografia di PRG con apposito perimetro e simbologia e nei limiti indicati all'art. 24
- U5. Attività direzionali
- U7. Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre
- U16. Attrezzature per lo sport
- U.19. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero
- U.21. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, limitatamente alla sola realizzazione di isole ecologiche.

L'uso U.18 (Attività produttive) risulta ammesso soltanto per gli usi già autorizzati alla data di adozione della presente V.G. al PRG (26.04.1999).

L'uso U12 risulta ammesso solo per i servizi religiosi e in quantità massima del 30% della Su complessiva realizzabile.

3. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq ;
- PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq/100 mq di Su;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.67 ;
- Vp (Verde privato) = in caso di intervento di nuova costruzione deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie del lotto; in caso di intervento di ampliamento in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme il 25% è riferito alla Su in ampliamento.
- II (Altezza massima) = ml. 13
- VL (Visuale Libera) = 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

4. È ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di una quota di Su a destinazione abitativa non superiore a mq 200 per il personale di sorveglianza o per il titolare. L'uso di tale quota



residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili.

La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto, dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva e non può in ogni caso essere superiore al 50% di quella adibita alla effettiva attività produttiva.

5. Le aree destinate a "verde privato", specificamente individuate in cartografia, sono inedificabili, non sono computabili ai fini del calcolo della edificabilità delle aree contigue e devono essere sistemate a verde con finalità di mitigazione ambientale.

6. Per la zona D1 individuata in cartografia con il N° 2 in frazione di San Martino Spino e la zona D1 individuata in cartografia con il N° 3 in frazione di Quarantoli, in considerazione della vicinanza con abitazioni sparse e per la prevalente vocazione agricola dei terreni circostanti, si prescrive che i titoli abilitativi ad edificare comprendano la contestuale realizzazione di una adeguata barriera vegetale di tipo arboreo/arbustivo (costituita da specie autoctone tipiche degli ambienti rurali padani), avente funzione di schermo visivo e di mitigazione ambientale, da collocare sul perimetro esterno a diretto contatto con la zona agricola.

#### ART. 51. ZONE OMOGENEE D1, ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ A RELATIVA MAGGIORE COMPATIBILITÀ CON LA RESIDENZA.

1. Sono limitate espansioni delle zone di cui all'articolo precedente destinate all'insediamento di attività di modeste dimensioni e con caratteri di maggiore compatibilità con la funzione residenziale.

2. Nelle zone omogenee D1 di espansione sono ammesse le medesime funzioni previste all'art.50, è ammesso anche l'uso U19. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero finalizzato a fornire un servizio alle zone produttive.

3. Il PRG si attua per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole di PRG, applicando i seguenti parametri:

- U1 (Indice di utilizzazione territoriale) = 4500 mq/ha.;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 15 mq/100 mq di Su di cui almeno 5mq per parcheggi pubblici e la restante per verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.67 ;
- Vp (Verde privato) – deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf;
- H (Altezza massima) = ml. 13
- VL (Visuale Libera) – 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

4. Nelle zone D1 di espansione indicate in cartografia con apposita simbologia il 50% della Su edificabile potrà essere destinata all'inserimento di PIP; l'individuazione planimetrica della parte di area soggetta a PIP avverrà in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo sulla base di un accordo preliminare che determini il prezzo di cessione della superficie territoriale da destinarsi a PIP, i tempi e le modalità di cessione. In alternativa, sempre previa approvazione di specifico accordo preliminare che individui l'area PIP di cessione, può essere ceduta gratuitamente una superficie territoriale minima del 30% della superficie complessiva del comparto originario, alla quale assegnare minimo il 35% della su dell'intera zona D1 indicata in cartografia con apposita simbologia. In alternativa può essere ceduta gratuitamente una superficie fondiaria urbanizzata, non inferiore al 15% della superficie fondiaria complessiva del comparto indicato in cartografia con apposita



simbologia, alla quale assegnare una quota di Su in proporzione alla Su complessiva del comparto stesso, precisando che i lotti di cessione sono individuati in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata del comparto indicato in cartografia con apposita simbologia. Previa valutazione da parte dell'Amministrazione, è possibile, nel rispetto delle percentuali minime sopra riportate, accorpate in un unico comparto le quote di PIP derivanti da più comparti di tipo DI indicati in cartografia con apposita simbologia, purché i comparti oggetto di trasferimento ed accorpamento siano di proprietà dello stesso soggetto attuatore e siano ubicati nello stesso centro abitato

5. Nella predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere ricercata una soluzione progettuale e/o una ubicazione delle attività tale da limitare eventuali incompatibilità tra funzioni insediate e insediabili.
6. E' ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di una quota di Su a destinazione abitativa per il personale di sorveglianza e/o per il titolare non superiore a 200 mq di Su. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto, dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva e non può in ogni caso essere superiore al 50% di quella adibita alla effettiva attività produttiva.
7. Per gli insediamenti produttivi di espansione a nord del capoluogo ( Via Bosco Monastico) nella fase di redazione del piano particolareggiato, dovranno concordarsi con l'ente gestore, le opere di potenziamento della rete idrica dalla zona vicino al cimitero, della rete gas attraverso potenziamento delle reti esistenti.  
Per l'insediamento produttivo di espansione a Mortizzuolo, si dovranno attentamente valutare con l'ente gestore in fase di redazione del piano particolareggiato, i consumi energetici ed idrici richiesti.  
Le due zone indicate in cartografia con il N° 1 sono da attuarsi mediante comparto unitario di intervento.

#### ART. 52. ZONE OMOGENEE D2 ARTIGIANALI E INDUSTRIALI PREVALENTEMENTE EDIFICATE

1. In tali zone, prevalentemente edificate sono ammessi i seguenti usi:

- U3. Usi vari di tipo diffusivo
- U4.2. Esercizi pubblici
- U5. Attività direzionali
- U7. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U8. Artigianato di servizio
- U16. Attrezzature per lo sport
- U17. e U18. Attività artigianali e industriali
- U19. Attrezzature ricettive
- U.10. Attrezzature culturali e ricreative
- U.4.1.2. medio piccole "U.4.1.2/a" e medio grandi "U.4.1.2/b" strutture di vendita, nelle sole "zone commerciali" individuate in cartografia di PRG con apposito perimetro e simbologia e nei limiti indicati all'art. 24. Qualora detti usi siano già previsti nelle NTA di piano particolareggiato in comparti attuativi già adottati alla data del 31.3.2005 (data di entrata in vigore della del. di C.R. N° 653/2005), trovano applicazione le norme sul commercio previgenti la del. di C.R. N° 653/2005.
- U.21. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, limitatamente alla sola realizzazione di isole ecologiche.



2. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile. Nell'inserimento di nuove funzioni U3 "usi vari di tipo diffusivo" va preventivamente verificata la compatibilità con le funzioni U17 e U18 eventualmente già insediate. L'uso U12 è ammesso solo per i servizi religiosi e in quantità massima del 30% della Su complessiva realizzabile.

3. Nelle zone D2 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq./mq.;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art.67;
- PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5mq/100mq di Su
- Vp (Verde privato) – deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Sf; in caso di intervento di ampliamento in lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme la percentuale è riferita alla Su in ampliamento.
- H (Altezza massima) = ml.13 . Altezze diverse sono ammissibili unicamente per volumi tecnici.
- VI (Visuale Libera) = 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

4. Nelle zone omogenee D.2 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di una quota di Su a destinazione abitativa per il personale di sorveglianza e/o per il titolare non superiore a 200 mq di Su. L'uso di tale quota residenziale è connesso all'attività produttiva e come tale risulta soggetto a vincolo di trascrizione in caso di atti di trasferimento degli immobili.

Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore al 50% di quella adibita alla effettiva attività produttiva.

5. Per la zona indicata in cartografia con il numero 1 è possibile il mantenimento della sola attività presente; in caso di insediamento di altre attività sono consentiti tutti gli usi previsti per la zona D ad eccezione degli usi U.17 e U.18 e gli altri usi previsti per le contigue zone D4; è obbligatorio realizzare uno studio di impatto ambientale che definisca le opere di mitigazione riferite in particolare alle vicine aree residenziali. La tavola di PRG individua la zona inedificabile ( non inferiore a mt 50 di profondità) in cui la realizzazione di fasce arboree-arbustive è obbligatoria. La realizzazione di tale cortina rientra tra le opere preliminari all'edificazione, e dovrà essere oggetto di progettazione nella fase di redazione del piano particolareggiato. Detta cortina indicata nella cartografia di PRG in mt 70 può essere modificata nella fase di progettazione delle opere di urbanizzazione e di mitigazione acustica del comparto a condizione che sia comunque localizzata dove prevista nella cartografia di PRG ovvero a protezione della limitrofa zona B1 e della zona scolastica di Viale Gramsci. Per la zona indicata in cartografia con il N° 2, assoggettata ad intervento urbanistico preventivo, le aree pubbliche di cessione sono quelle previste nella convenzione urbanistica rep. N° 20961/1991 del comparto originario "PP DAR" e successiva modifica con atto di C.C. N° 13/2004. Per la zona indicata in cartografia con il N° 3 sono ammessi solo gli usi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, che risultino compatibili con l'attività esistente ( attività a rischio di incidente rilevante), da attuarsi con le modalità e prescrizioni di cui al R.L.R. allegato alle presenti NTA. Sul lato est dello stabilimento, confinante con la zona ferroviaria, è prescritta una fascia di rispetto inedificabile di ml 10 ubicata all'interno della zona D2 .

6. Nel caso degli ambiti per i quali è prevista in cartografia, l'attuazione con preventivo piano particolareggiato valgono tutti i parametri edilizi – urbanistici previsti per la zona D3. Per il comparto indicato in cartografia con il N° 1 , visti gli usi ammessi , valgono tutti i parametri



edilizi – urbanistici previsti per la zona D4 e non è ammessa la cessione fuori comparto del verde di U2. La cortina arborea-arbustiva indicata nella tavola di PRG all'interno del comparto N° 1 può coincidere con le aree di cessione a verde di U2.

7. Le aree destinate a “verde privato”, specificamente individuate in cartografia, sono inedificabili, non sono computabili ai fini del calcolo della edificabilità delle aree contigue e devono essere sistemate a verde con finalità di mitigazione ambientale.

#### ART.53. ZONE D3. ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

1. In tali zone, di nuovo impianto, il piano si attua mediante strumenti urbanistici preventivi estesi alla superficie dei comparti indicati nelle tavole di PRG

2. Nelle zone D3 sono ammessi tutti gli usi indicati nel precedente Art.52 per le zone D2; l'uso U.4.1.2/a è ammesso solo qualora già previsto nelle NTA di piano particolareggiato in comparti attuativi già adottati alla data del 31.3.2005 ( data di entrata in vigore della del. di C.R. N° 653/2005). In questo caso trovano applicazione le norme sul commercio previgenti la del. di C.R. N° 653/2005.

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere ricercata una adeguata ubicazione delle funzioni U8, nonché le necessarie misure mitigative degli eventuali impatti prodotti. Nei comparti individuati con il numero 2 lettera “b” e “b/l” sono inoltre ammessi gli usi U11, U 4.2, U8 bis e U16.

3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile.

4. Nelle Zone D3 il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti parametri:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) – 4500 mq./ha.;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria)– 15mq/100mq di Su di cui almeno 5 mq per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato)

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.67;

Vp (Verde privato) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf;

H (Altezza massima) = ml.13 e ml 18 nel solo caso di edifici con presenza di uso U11 con destinazione specifica “cinema”. Altezze diverse sono ammissibili unicamente per volumi tecnici.

VL (Visuale Libera) – 0,5 e comunque nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 18 delle NTA

5. Nelle zone D3 indicate in cartografia con apposita simbologia il 50% della Su edificabile deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale e potrà essere destinata all'inserimento di PIP; l'individuazione planimetrica della parte di area soggetta a cessione avverrà in sede di definizione dello strumento urbanistico attuativo sulla base di un accordo preliminare che determini il prezzo di cessione della superficie territoriale, i tempi e le modalità di cessione. In alternativa, sempre previa approvazione di specifico accordo preliminare che individui l'area di cessione, può essere ceduta gratuitamente una superficie territoriale minima del 30% della superficie complessiva del comparto originario, alla quale assegnare minimo il 35% della su dell'intera zona D3 indicata in cartografia con apposita simbologia. In alternativa può essere ceduta gratuitamente una superficie fondiaria urbanizzata, non inferiore al 15% della superficie fondiaria complessiva del comparto indicato in cartografia con apposita simbologia, alla quale



PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria)= 5mq/100mq di Su; per la multisala cinematografica si applicano le disposizioni specifiche di cui alla già citata Delibera dell'Assemblea regionale n. 71 del 28\_2\_2012;

Modalità di accesso: si applicano le disposizioni specifiche di cui alla già citata Delibera dell'Assemblea regionale n. 71 del 28\_2\_2012.

La realizzazione della media multisala cinematografica può anche coinvolgere congiuntamente tutta o parte dell'area D5 indicata come 6a e 6b. In tal caso è possibile integrare nel progetto l'edificabilità ammessa nell'area 6b con quella consentita dall'indice UT dell'area 6a interessata e per gli altri parametri si applica quanto previsto nel presente comma.

La realizzazione delle media multisala cinematografica nella zona D5 N° 6b o nella zona D5 N° 6a o congiuntamente nella zona D5 indicata con N° 6a e 6b, consente di realizzare, all'interno del complesso edilizio, anche tutti i restanti usi già previsti nella zona D5 N° 6a come elencati al comma 1° del presente articolo.

## CAPO V

### ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

#### ART.56. ZONE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DEL BOSCO DELLA CINTURA URBANA

1. Sono le parti di territorio circostanti l'abitato del capoluogo che assumono una particolare valenza per il miglioramento della qualità ambientale delle zone urbane, per la formazione di reti di connessione ecologica ed anche per le esigenze di fruizione per attività del tempo libero. Per tali zone è previsto un intervento di sistemazione a verde di tipo estensivo, eseguito con le modalità proprie della selvicoltura naturalistica, nel rispetto dei criteri di seguito indicati.

2. Le aree destinate alla formazione del bosco della cintura urbana sono ricomprese all'interno del comparto percolato di intervento di cui all'art.9 bis e non possono essere interessate da nuova edificazione in quanto destinate al potenziamento della vegetazione ed alle attività del tempo libero all'aria aperta. I rimboschimenti non dovranno essere eseguiti su superfici continue e regolari, ma a macchie di almeno 5000 mq di superficie, a contorno irregolare, intervallate da radure e macchie arbustive collegate da un sistema di siepi, siepi alberate e filari.

3. Tali aree assumono la valenza di aree agricole periurbane, nel senso che possono essere svolte le attività agricole compatibili, senza nuova edificazione, con esclusione della distribuzione di fanghi di depurazione e lo spandimento dei liquami, fatta eccezione per questi ultimi, se prodotti da insediamenti zootecnici già insediati.

Le aziende operanti in questo ambito avranno priorità nella erogazione di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale e cioè:

- presenza di copertura vegetale arborea ed arbustiva a carattere permanente con utilizzo di modelli colturali a basso impatto ambientale ed in particolare le tecniche dell'agricoltura biologica;
- la complementarietà della utilizzazione del suolo e degli immobili per funzioni ricreative e del tempo libero;
- la destinazione delle aziende agricole alla fruizione pubblica, anche con finalità didattiche, scientifiche e ricreative.

4. Il bosco della cintura, costituito da zone boscate e radure, potrà essere interessato da attività del tempo libero e dunque è consentita la realizzazione di:

- sentieristica ciclopedonale, realizzata secondo le specifiche tecniche approvate dall'Amministrazione Comunale.
- aree per la sosta ed il riposo delle persone.



- attrezzature ricreative e di servizio per le attività del tempo libero all'aria aperta, ivi comprese le attrezzature sportive scoperte. E' consentita a questo scopo la realizzazione dei servizi di supporto attraverso il recupero delle costruzioni esistenti. Dette attrezzature sono ad uso pertinenziale della residenza del comparto perequato. Qualora invece rientrino nell'uso U16, le stesse dovranno essere dotate dei parcheggi di pertinenza calcolati secondo quanto previsto all'art. 67. I parcheggi dovranno essere realizzati esclusivamente con tipologia a prato e dovranno fruire della viabilità esistente nella zona edificabile di tipo C3 o della viabilità esistente di contorno al comparto perequato, rimanendo esclusa la possibilità di realizzare viabilità di supporto alle attrezzature sportive nelle aree del bosco.

La realizzazione del bosco permanente deve essere garantita in misura non inferiore al 50% della superficie territoriale del comparto perequato. Della superficie totale così quantificata, le radure non possono superare  $\frac{1}{4}$  della superficie totale del bosco permanente. Il bosco permanente non può essere interessato da "Aree attrezzate per lo sport", ma può essere interessato dall'attività sportiva, a titolo di esempio, nel caso del gioco del golf, le radure del bosco permanente possono essere interessate dal fairway e radura del campo pratica, a condizione che le radure siano realizzate come da allegato I delle NTA.

Le aree attrezzate per lo sport, sono costituite da:

- la superficie scoperta attrezzata per l'attività sportiva, sulla quale nel caso di uso U16, viene quantificata la dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 67 delle presenti NTA. Ad esempio nel caso del gioco del golf, l'area attrezzata per l'attività sportiva è quella destinata al green, al tee della buca e zona battitori del campo pratica;
- l'area destinata a parcheggi pertinenziali di dotazione della stessa nel caso di uso U16.

Tali aree si aggiungono alla percentuale minima del 50% di bosco permanente.

Si precisa che nel caso di uso U16, il contributo di costruzione dovuto, viene quantificato sia sulle aree attrezzate per lo sport (ad esempio sulle aree attrezzate a green, tee, zone battitori, zone attrezzate per spettatori) che sulle aree interessate dall'attività sportiva quali ad esempio fairway, radure campo pratica

I criteri da seguire per la realizzazione delle attrezzature per lo sport, devono essere ecocompatibili, quindi dovranno essere adottate le seguenti modalità di costruzione e manutenzione:

- a) è vietato erigere barriere artificiali ai confini o all'interno della proprietà come pure la realizzazione di movimenti di terreno che alterino in modo significativo l'assetto morfologico originario del terreno, è consentito realizzare laghetti naturali per uso irriguo e movimenti di terra limitatamente alla formazione di barriere acustiche. Le suddette modifiche plano-altimetriche non dovranno interessare le zone dei dossi di pianura come individuate nella cartografia di PRG e PTCP,
- b) Le attrezzature sportive scoperte dovranno essere interamente realizzate mediante tecniche costruttive che garantiscano la totale permeabilità del suolo.
- c) I consumi idrici devono essere ridotti al minimo adottando tecniche di recupero di acqua piovana o altre tecniche analoghe. Qualora l'impianto sportivo preveda consumi energetici gli stessi dovranno essere soddisfatti mediante utilizzo di fonti di energia rinnovabili.
- d) Per la manutenzione delle aree dovranno essere adottati sistemi di difesa alternativi ai prodotti fitosanitari (lotta biologica)
- e) Al fine di valutarne la sostenibilità territoriale e la compatibilità ambientale, gli interventi di trasformazione edilizia per la realizzazione di campi da golf, dovranno essere corredati da idonea documentazione relativa alla individuazione e valutazione degli impatti ambientali dell'opera in progetto, che il progettista dovrà predisporre sulla base dei criteri/elementi informativi riportati nell'allegato D alla L.R. N° 9/99 e ss.mm



Nelle aree del bosco è esclusa la nuova edificazione mentre sono ammessi gli elementi di arredo ( quali percorsi vita, cestini, panchine, giochi, ecc) e le strutture temporanee smontabili, realizzate in modo compatibile con il carattere prevalentemente naturale dei luoghi.

In alcuni comparti del bosco il PRG localizza, nella zona del bosco della cintura urbana, la viabilità di servizio alla zona C3. Detta previsione di PRG può essere variata nella fase di elaborazione del progetto di piano particolareggiato, per motivi di sicurezza della circolazione veicolare, sentita la Polizia Municipale e la C.Q.A.P.

5. In assenza del Piano particolareggiato del comparto perequato sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti senza ampliamenti.

6. Gli interventi di modifica dell'uso dei manufatti edilizi esistenti sono ammessi compatibilmente con le condizioni di accessibilità e parcheggio e con la presenza di eventuali altre infrastrutture necessarie per il tipo di uso, per i seguenti usi:

- U.1 Abitazioni
- U.2 Abitazioni collettive
- U.3 e U.5 limitatamente all'uso uffici
- U.10 Attrezzature culturali e ricreative
- U.15. Attrezzature sociosanitarie
- U.16 Attrezzature per lo sport.

Sono richiesti i seguenti parametri:

Pp(Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 67 e con l'obbligo di creare parcheggi alberati e realizzati con materiali permeabili del tipo "a prato" ;

Vp(Verde privato) = E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto pari ad un minimo di 20 unita' per ettaro riferito all'area di pertinenza degli edifici.

Per le attività produttive e commerciali già insediate alla data di adozione delle presenti norme è consentito un ampliamento una tantum massimo del 100% della Su esistente. Detto ampliamento è ammesso anche mediante intervento di demolizione e ricostruzione. In tal caso l'altezza massima del fabbricato non può essere superiore a mt 8,00.

Per gli usi U1 già autorizzati alla data del 30/11/2012, in fabbricati esistenti nelle zone del bosco della cintura urbana, è ammessa la realizzazione di pertinenze, anche in corpo staccato dall'edificio principale, entro il limite del 20% del volume dell'edificio principale e con Smr (comma 1°, punto a.2 dell'art. 74) non superiore a mq 100.

7. La individuazione specifica delle aree da destinare a bosco, come anche la definizione progettuale degli interventi da effettuare dovrà costituire oggetto del Piano particolareggiato di attuazione nel rispetto delle indicazioni di cui allo specifico allegato, come specificato all'art. 9.bis

8. Per la zona del comparto del bosco n.3 corrispondente all'area di sedimentazione di fanghi industriali dismessa e risistemata, e' richiesta la preventiva analisi dei terreni per valutare le eventuali esigenze di bonifica dei suoli.

La vicinanza con una zona di alta vulnerabilità idrogeologica richiede inoltre che in fase di redazione del Piano particolareggiato siano verificati e definiti i seguenti aspetti :

- valutazione della opportunità di prevedere sistemi di controllo delle interferenze sulle acque sotterranee, quale ad esempio posizionamento di pozzo spia entro una isocrona di 30 - 60 giorni con periodici prelievi ed analisi delle acque per un periodo di almeno 5 anni;
- divieto di realizzare nuovi pozzi per emungimenti di qualsiasi tipo nell'intera zona definita dall'isocrona di 30 - 60 giorni;
- in presenza di scarichi inorganici o di depositi di sostanze inquinanti in forma liquida adozione di adeguate soluzioni tecnologiche.



Inoltre, in sede di definizione del Piano Particolareggiato, dovrà trovare opportuna considerazione il fatto che parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto del depuratore.

9. Nella realizzazione del bosco dovranno essere rispettati i criteri di cui all'allegato n.1 delle presenti norme.

#### ART. 57. ZONE OMOGENEE E1, E2, E3, E4.

1. Sono considerate zone omogenee E le parti di territorio volte a confermare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli reali e potenziali del suolo nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche di tutela paesaggistico-ambientale del territorio.

All'interno di tale zone, in riferimento alle caratteristiche paesaggistiche come definite attraverso la delimitazione delle Unità di Paesaggio, sono riconoscibili ambiti maggiormente vocati alla fruizione dell'ambiente naturale per attività del tempo libero ed alla ricostituzione di ambienti a destinazione naturalistica che contribuiscono al miglioramento della qualità ecologica complessiva.

In tali ambiti, corrispondenti alle zone E2, E3 di cui al successivo terzo comma, vanno incentivati, anche attraverso gli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari, gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in genere del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo.

In cartografia il PRG segnala la presenza di "pioppeti", "noceti" e "rimboschimenti" come elementi di diversificazione del paesaggio, che dovrebbero essere oggetto privilegiato delle politiche di valorizzazione sopra richiamate.

2. Nelle zone agricole E2 ed E3 sono da incentivare i seguenti interventi:

a. la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente, a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente, da latifoglie, possono comprendere superfici scoperte, purchè ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;

b. la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone;

c. la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate, di collegamento e frangivento, ivi comprese, aree a radura, purchè ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico; tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane, nonché a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite, o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;

d. la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;

e. la ricostruzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.

3. La disciplina delle zone omogenee E si articola in:

- zone omogenee E.1, zone agricole normali;
- zone omogenee E.2, destinate al riequilibrio naturalistico;
- zone omogenee E.3, zone agricole delle aree vallive.



4. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) per gli edifici segnalati in cartografia che presentano caratteristiche di bene culturale le schede di catalogazione definiscono la categoria di intervento con riferimento al successivo comma 19; per quanto non in contrasto con il comma 19 sono consentiti gli interventi di manutenzione e le opere interne.
- b) per gli edifici ed i complessi edificati privi di valore storico - architettonico, che risultino funzionalmente non collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente compresi gli ampliamenti nei termini di cui al successivo art.58, c. 4.2, per usi non agricoli.
- c) per gli edifici di cui al precedente punto b) e per gli usi agricoli sono ammessi oltre a tutti gli interventi di cui al precedente punto b) anche agli interventi di demolizione e nuova costruzione nel rispetto di quanto indicato dalle specifiche NTA di zona.
- d) gli interventi di demolizione sono comunque ammessi per gli edifici diversi da quelli di cui al punto a) e nel rispetto di quanto indicato dalle specifiche norme delle diverse zone agricole di cui ai successivi articoli.

5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, come pure gli interventi di nuova costruzione, limitatamente agli usi agricoli diversi da quelli abitativi e nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti a tutti i soggetti in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di concessione edilizia e/o autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti. Gli interventi di nuova costruzione di edifici abitativi sono consentiti solo ai soggetti espressamente indicati all'art.40 della L.R.47/78 e s.m.

6. Nelle zone omogenee E il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento edilizio diretto. E' ammessa la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che preveda il superamento degli indici fissati dalle norme di zona per interventi strettamente correlati alle esigenze produttive e alle dimensioni del fondo, nel rispetto delle prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico.

7. Per l'applicazione delle presenti NTA si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento alla data definita, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza.

8. Ai fini della definizione della superficie minima di intervento, (S<sub>ma</sub>), per l'applicazione delle presenti NTA, i frazionamenti successivi alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G. possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti NTA per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono. In caso di formazione di aziende inferiori ai 3 ettari successiva alla data di adozione delle presenti NTA (26.4.1999), l'ammissibilità degli interventi edilizi è condizionata alla formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale.

9. Per le aziende agricole esistenti alla data del 31.12.1998 e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti NTA. Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, la nuova edificazione, quando ammessa dalle presenti NTA, deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva. L'impossibilità di recuperare l'abitazione esistente dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica, relazione a firma di un tecnico abilitato. Qualora il fabbricato sia ritenuto non utilizzabile e non concorra alla definizione di una tipologia insediativa caratteristica del territorio rurale e risulti privo di elementi di interesse storico-testimoniale, dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova edificazione, ovvero a seguito della costruzione del nuovo edificio contestualmente al



completamento delle opere previste nella concessione, pena il mancato rilascio della abitabilità del nuovo fabbricato. Da tale obbligo sono esclusi gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base alle schede di censimento.

10. Le nuove costruzioni, quando ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere realizzate entro un unico organismo edilizio comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno di norma essere ubicate in adiacenza ai complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali ed in particolare:

- compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
- correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
- adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Una diversa localizzazione delle nuove costruzioni è ammessa solo per quei fondi agricoli che alla data di adozione della variante al PRG adottata con atto di CC N° 128 del 25 luglio 2003, risultano privi di fabbricati.

11. La realizzazione di nuove costruzioni, l'adeguamento e l'eventuale ampliamento dei fabbricati ad uso abitativo o di servizio, quando ammessi dalle presenti NTA, è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
- impiego di materiali di finitura tipici o coerenti con la tradizione locale.

12. In tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone omogenee F<sub>3</sub>, con particolare riguardo per l'edificazione delle strutture di servizio delle aziende, per quelle destinate a magazzini di ricovero macchine ed attrezzi o a magazzini di primo stoccaggio e stagionatura dei prodotti e per le strutture destinate a cantina aziendale e/o interaziendale, dovranno essere adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, per quanto attiene all'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante o ricorrendo ad opportune schermature arboree.

13. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo produttivo (A.4.1 e A.4.2), quando ammessa dalle norme di zona, è subordinata all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 20 ml, nel caso di attività di tipo A.4.1; negli altri casi la profondità della cortina sarà stabilita in base alle specifiche caratteristiche del contesto e alla vicinanza con edifici residenziali.

14. Fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

15. L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi la cui superficie è stata computata ai fini della richiesta di concessione edilizia. Tale vincolo di inedificabilità deve essere trascritto in caso di atti di trasferimento degli immobili.

16. Ai sensi del comma 15 dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr., nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio delle attività agricole, è esclusa l'edificazione di nuovi edifici abitativi. Tale esclusione vale anche per le unità poderali agricole ottenute dalle prime a seguito di frazionamenti, fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale.

17. Relativamente alle destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono i seguenti criteri generali:



- per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico - testimoniale le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone devono essere comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale;
- per gli altri edifici ad originaria funzione abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con la tipologia dell'immobile;
- per gli altri edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

18. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive di pertinenza delle abitazioni, come definite all'art.58, è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- campi da tennis,
- piscine;
- attrezzature ricreative assimilabili

a condizione che non siano previsti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse, che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e che vengano adottati opportuni accorgimenti di inserimento paesistico delle attrezzature nella zona agricola.

19. Il presente comma è abrogato e sostituito dalle norme del piano della ricostruzione approvato con atto di C.C. N° 39 del 31/3/2014.

#### ART. 58. ZONE OMOGENEE E.1 AGRICOLE NORMALI

1. Il P.R.G. individua come zone agricole normali le zone che non presentano particolari limitazioni all'uso agricolo.

2. Usi agricoli. Nell'ambito delle zone omogenee E.1 sono ammessi tutti gli usi agricoli come definiti dalle presenti NTA;

3. Per gli usi agricoli valgono i seguenti parametri edilizi urbanistici fermo restando che sugli edifici classificati come beni culturali vale quanto indicato al precedente art. 57.

3bis. Per la realizzazione di silos (orizzontali o verticali), per la lavorazione e conservazione di prodotti e che pertanto sono considerati attrezzature tecnologiche, dovranno essere rispettati i soli parametri relativi alla distanza da strade e confini previsti per gli usi di seguito descritti.

##### A.1 (Residenza agricola)

Per interventi di nuova costruzione:

S <sub>ma</sub>	(Superficie minima di intervento in zona agricola) =
-	30.000 mq. per la generalità dei casi;
-	10.000 mq. per le aziende formate con appoderamento precedente al 31.12.1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
S <sub>u</sub>	(Superficie utile) = 150 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 400 mq., comunque concentrati in unico edificio di abitazione;
H	(Altezza massima) = 8,50 mt.;
VL	(Visuale Libera) = 0,5;
D.1	(Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;
D.2	(Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;
D.3	(Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;
D.4	(Distanza dalle strade) = art.18 delle norme











- gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano.

#### **Art. 4.3 Ambiti specializzati per attività produttive (ASP)**

1. **Definizione.** Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate, o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati o di accordi sottoscritti.
2. **Obiettivi da perseguire.** Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE e il POC devono perseguire i seguenti obiettivi:
  - la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;
  - la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;
  - la minimizzazione dei rischi antropici, al fine di prevenire gli incidenti connessi a sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per l'uomo e per l'ambiente e in relazione alla necessità di mantenere opportune distanze di sicurezza tra insediamenti produttivi e centri abitati e risorse ambientali;
  - il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.
3. **Destinazioni d'uso.** Il RUE, ai fini della disciplina degli interventi edilizi diretti ammissibili, provvede ad articolare gli ambiti ASP in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, distinguendo quelli per attività prevalentemente produttive e/o logistiche da quelli per attività prevalentemente commerciali e terziarie.

Fatto salvo quanto previsto negli eventuali PUA vigenti, le funzioni ammesse sono specificate dal RUE, anche eventualmente distinguendo fra sub-ambiti distinti, fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- le medie strutture di vendita di prodotti alimentari sono ammissibili esclusivamente ove siano già legittimamente in essere;
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di prodotti non alimentari è ammissibile solo entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazioni commerciali di rilevanza comunale, fatte salve eventuali specifiche previsioni della pianificazione provinciale;
- il commercio di vicinato non è di norma ammesso salvo eventuali attività preesistenti;
- è ammissibile il commercio all'ingrosso;
- sono in genere ammissibili, salvo disposizioni specifiche, i servizi per le imprese e i loro addetti, le attività ricettive, le attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- la residenza può essere ammessa dal RUE solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, nella misura strettamente necessaria a tale funzione pertinenziale e in forma integrata con l'edificio produttivo; è ammessa inoltre la sua permanenza nelle unità edilizie già destinate legittimamente a residenza all'entrata in vigore delle presenti norme;
- non è ammesso l'insediamento ex-novo di stabilimenti a rischio di incidenti rilevante (RIR);
- sono ammissibili le stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali;
- sono ammissibili gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.



4. **Capacità insediativa** . In questi ambiti la capacità insediativa è pari a quella esistente, incrementabile essenzialmente col completamento dell'attuazione dei piani attuativi approvati e in corso di realizzazione ed eventuali interventi di sostituzione o integrazione edilizia.
5. **Direttive al RUE**. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, gli interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione sono disciplinati dal RUE e dagli eventuali PUA vigenti e avvengono di norma per intervento diretto, salvo casi specifici, in particolare nel caso di sostituzione di grandi insediamenti produttivi dismessi.
6. **Parametri edilizi ed ambientali**. Negli ambiti ASP, fatte salve le aree comprese in comparti in corso di edificazione sulla base di PUA approvati, per le quali si applicano i parametri definiti dal rispettivo PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, il RUE stabilisce i parametri edilizi ed ambientali da rispettare. Nel caso di interventi diretti di nuova costruzione o sostituzione (fatti salvi gli ampliamenti di edifici esistenti) i parametri stabiliti dal RUE devono comunque rispettare i seguenti:
  - UF max = 0,7 mq./mq.;
  - SP min = 10% della SF.
7. Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi e nelle aree costituenti dotazioni ecologiche, il RUE disciplina gli interventi di sistemazione a verde, a parcheggi o per servizi collettivi.
8. Nelle unità edilizie a tipologia residenziale o ex-rurale che risultino inglobate negli ambiti specializzati per attività produttive, il RUE può prevedere interventi di cambiamento d'uso e sostituzione edilizia nella direzione dell'omogeneizzazione con le destinazioni d'uso dell'ambito; può inoltre consentire la permanenza e consolidamento di tali presenze purché non si incrementino le condizioni di conflittualità con il contesto produttivo.
9. **Direttive al POC**. In sede di POC è possibile prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione o integrazione di particolare rilevanza, anche in deroga ai parametri definiti dal RUE per gli interventi diretti.
10. **Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR)**. Non potranno essere realizzate riconversioni di stabilimenti esistenti in stabilimenti "a rischio di incidente rilevante" (RIR) che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani.
11. Negli ambiti produttivi non rientranti nelle esclusioni di cui al comma precedente, qualora un insediamento già realizzato, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni del processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m., questo dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di misure ed opere di mitigazione, che le aree di danno risultino interne al perimetro dello stabilimento o in aree esterne limitrofe costituenti unica proprietà con l'area dello stabilimento RIR, fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente manifatturiere o logistiche o ambiti rurali. Qualora non siano rispettate le condizioni poste si dovrà operare la delocalizzazione dell'attività in un ambito idoneo.

Gli interventi di cui al presente comma sono da considerarsi interventi di trasformazione di particolare rilevanza ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, pertanto relativamente agli obblighi di cui all'art 14 Dlgs 334/99 e s.m. e dell'art. A-3 bis della L.R. 20/00, sono, disciplinati dal POC.

#### **Art. 4.4 Ambiti da riqualificare (AR)**

1. **Definizione**. Per ambiti urbani da riqualificare si intendono, ai sensi di legge, le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano







## CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

### Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)

1. Nella Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani specializzati per attività produttive identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici;
  - a) **ASP\_1.** *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere.  
*Obiettivi:* consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; completamento delle dotazioni infrastrutturali e sviluppo di attività di servizio alle imprese.
  - b) **ASP\_2.** *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza.  
*Obiettivi:* consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; completamento delle dotazioni infrastrutturali e sviluppo di attività di servizio alle imprese.
  - c) **ASP\_3.1 e ASP\_3.2.** *Descrizione:* ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento;  
*Obiettivi:* mantenere l'impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento.e sono inoltre distintamente identificate:
  - le zone con destinazione a sede stradale (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
  - le zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
  - i singoli lotti che contengono edifici abitativi inglobati in ambiti specializzati produttivi, che sono disciplinati all'art.4.4.4.
- 2.. Nella Tav. 1 del RUE sono inoltre individuati i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario.
3. Sono obiettivi del Piano per gli ambiti ASP: il consolidamento delle destinazioni in atto ovvero la loro modifica in adeguamento al carattere produttivo dell'ambito in cui ricadono; la riduzione degli impatti ambientali; lo sviluppo delle attività di servizio alle imprese.

### Art. 4.4.2 – Sub-ambiti ASP\_1

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi;* fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;
  - b) gli interventi di NC sono ammessi con i seguenti limiti:
    - UF max = 0,6 mq./mq. (oppure = a UF preesistente se superiore);
    - Sp min = 25% della SF (oppure = a Sp preesistente se inferiore).



#### **Art. 4.4.3 – Sub-ambiti ASP\_2**

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* valgono le stesse disposizioni degli ambiti Asp\_1
2. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* sono ammessi in generale i medesimo tipi d'uso che negli ASP\_1, salvo che non è ammesso l'uso U17,2, U16;

L'uso residenziale (U1) è ammesso con gli stessi limiti degli ambiti Asp\_1.

3. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.1, sita a San Martino Spino lungo via delle Valli, valgono le seguenti disposizioni specifiche:
  - sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso: U3, U5, U7, U8.1, U8.2, U10, U17.1, U19, U21; l'uso residenziale (U1) è ammesso con gli stessi limiti degli ambiti Asp\_1.
4. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.2, sita lungo Via per Concordia all'intersezione con la Variante Statale n°12, l'attuazione per intervento diretto non convenzionato deve rispettare i seguenti limiti:
  - Usi ammessi: U2, U3 max 30% SC, U6 max 50% di SC, U10, U11, U16, U19;
  - UF max = 0,30 mq/mq;
  - Sp minima = 30% della Sf

Con permesso di costruire convenzionato, fino all'adozione del primo POC sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 4.7 comma 9 del PSC.

5. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.3, sita tra il Polo Funzionale e Variante Statale n°12 sono ammessi i seguenti usi: U3, U4.1, U6, U8.1, U10, U16.
6. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.4, sita lungo via Galvani: in caso di intervento che comporti nuova edificazione o cambio d'uso, dovranno essere previste specifiche indagini ambientali. Nel caso in cui le analisi eseguite rilevassero la presenza di contaminazioni di suolo/sottosuolo/falda ai sensi di quanto previsto dal Titolo V della parte Quarta del D.Lgs. 152/06 dovrà essere prevista la bonifica del sito.

#### **Art. 4.4.4 – Sub-ambiti ASP\_3**

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* si danno i seguenti casi:
  - a) qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo o un permesso di costruire convenzionato, fino alla data di scadenza del Piano o della convenzione del PdC sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nel PdC.; questi possono essere sottoposti a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
  - b) dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;
  - c) dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.
2. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:*
  - negli ambiti ASP\_3.1 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP\_1;
  - negli ambiti ASP\_3.2 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP\_2;



Immobili | Agenzie | Privati | Estero | BLOG

RICERCA CON LE AGENZIE

PUBBLICA IL TUO ANNUNCIO

TORNA AI RISULTATI | Home » Immobili Commerciali » Emilia Romagna » MO » Mirandola » Vendita » Capannoni » Annuncio TC-41728827

Capannone industriale in vendita a Mirandola

228.750 € Trova Mutuo | 454 m<sup>2</sup> | 5 locali

foto | mappa



Non sono state pubblicate foto per questo immobile!

09/01/2020  
 ARCHITETTO  
 GUIDO  
 GOZZI  
 n. 741  
 CONSERVATORIA  
 P.A. n. 1000/2019  
 P.A. n. 1000/2019  
 P.A. n. 1000/2019

pubblicato da

Aste Re Modena

Tel: [visualizza il telefono](#)

CONTATTA VIA MAIL

aggiungi ai tuoi preferiti

escludi dalle tue ricerche

la tua ricerca

Annuncio 11 di 14 (torna ai risultati)



Descrizione:

Mo214366 - Trattasi di un piccolo capannone a schiera, composto da un piano terra e primo, facente parte di un più ampio complesso di capannoni a destinazione artigianale, il piano terra, composto da locali ufficio e sala mostra; al piano primo si trova un ampio locale esposizione, un ufficio, un disimpegno un wc. E un piccolo deposito. Immobile posto in vendita dal Tribunale. Vieni a scoprire come acquistare prima dell'asta. Annuncio finalizzato alla vendita del servizio di assistenza per un acquisto sicuro e conveniente. Nessun costo nel caso di mancata aggiudicazione del bene.

Condividi su

Dati principali:

Tipologia:	Capannone Industriale	Prezzo:	228.750 € Trova Mutuo
Contratto:	Vendita	Superficie:	454 m <sup>2</sup>
		Nr. Locali:	5 locali
Comune:	Mirandola (MO)	Nr. Bagni:	2
Indirizzo:	Mirandola		
		Classe energetica:	non disponibile
Codice Annuncio:	TC-41728827		
Riferimento:	MO214366		

Contatta l'inserzionista:

Il tuo nome:

Il tuo email:

Il tuo telefono:

Messaggio:

Annuncio pubblicato da:

Aste Re Modena  
 Via Paolo Ferrari, 85  
 41121 - Modena (MO)

Tel: [visualizza il telefono](#)

Annuncio TC-41728827  
 Riferimento agenzia: MO214366

- Inviarmi una copia del messaggio via mail
- Ricorda i miei dati (non dovrà riscriverli la prossima volta)
- Ho letto e accetto condizioni d'uso e informative sul trattamento dei dati personali



### Trova la rata del mutuo

Scegli fra 410 Mutui e tassi esclusivi!  
Anche per Surroga. Prova subito, è gratis!

Valore immobile	€	Provincia immobile	▼	Importo mutuo	€
228.750		Modena		183.000	
Finalità	▼	Durata	▼	Tipo tasso	▼
Acquisto casa		25 anni		Fisso	

Mutui

In collaborazione con [MutiExpert.it](#), un servizio [FidOne S.p.A.](#) - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. 12110

### Servizi utili

#### Mutuo Casa

calcola le rate e confronta le offerte di diverse banche

#### Devi traslocare?

ricevi nella foto a 5 precedenti senza impegno

#### Certificazione energetica

richiedi on-line il tuo certificato APC

### Ricerche correlate

[Capannoni in vendita a mirandola](#)

[Immobili per l'impresa in vendita a mirandola](#)

[TORNA AI RISULTATI](#)

[< precedente](#) | [annuncio 11 di 14](#) | [successivo >](#)

### Ricerche suggerite

#### Nello stesso comune:

[Vendita capannoni a Mirandola](#)  
[Vendita Mirandola](#)  
[Casa Mirandola](#)  
[Agenzie immobiliari Mirandola](#)

#### In provincia e regione:

[Vendita capannoni in provincia di Modena](#)  
[Vendita annunci immobiliari case in di Modena](#)  
[Annunci immobiliari in Emilia Romagna](#)

[Sezioni](#)

[Annunci immobiliari](#)  
[Agenzie immobiliari](#)  
[Annunci da Privati](#)

[TrovaCasa.net](#)

[Chi Siamo](#)  
[Contatti](#)

[Condizioni del servizio](#)

[Condizioni generali](#)  
[Privacy Policy](#)  
[Cookie Policy](#)  
[Impostazioni privacy](#)

[Guide](#)

[Guida "Anti-Truffa"](#)

[Feedback](#)

[Cosa ne pensi di TrovaCasa.net?](#)





[TORNA AI RISULTATI](#) [Home](#) > [Immobili Commerciali](#) > [Emilia Romagna](#) > [MO](#) > [Mirandola](#) > [Vendite](#) > [Capannoni](#) > [Annuncio TC-36133563](#)

## Capannone industriale in vendita a Mirandola

**265.000 €** Trova Mutuo | 520 m<sup>2</sup> | Nr. Locali n.d.



4

pubblicato da

LIVING IMMOBILIARE

Tel: [visualizza il telefono](#)

**CONTATTA VIA MAIL**

[aggiungi ai tuoi preferiti](#)

[escludi dalle tue ricerche](#)

la tua ricerca

Annuncio 8 di 14 (torna ai risultati)



< precedente



successivo >

### Descrizione:

Rif. CAMIR10 - Bellissimo capannone di testa di circa 450 mq più ufficio/appartamento al primo piano di 70 mq, di recente costruzione, in zona di insediamento industriale prossima al viale Gramsci. Area esclusiva su tre lati; altezza di 6,5 metri.

### Dati principali:

[condizioni di vendita](#)

Tipologia:	Capannone Industriale	Prezzo:	265.000 € Trova Mutuo
Contratto:	Vendita	Superficie:	520 m <sup>2</sup>
		Nr. Locali:	-
Comune:	Mirandola (MO)	Nr. Bagni:	2
Indirizzo:	-		
		Classe energetica:	non disponibile
Codice Annuncio:	TC-36133563	Anno di costruzione:	2002
Riferimento:	CAMIR10		

### Contatta l'inserzionista:

Il tuo nome:

La tua email:

Il tuo telefono:

Message:

- Inviami una copia del messaggio via mail
- Ricorda i miei dati (non dovrà inserirli la prossima volta)
- Ho letto e accetto condizioni d'uso e informative sul trattamento dei dati personali

Annuncio pubblicato da:

LIVING IMMOBILIARE  
Viale Circonvallazione, 128  
41037 - Mirandola (MO)

Tel: [visualizza il telefono](#)

Annuncio TC-36133563  
Riferimento agenzia: CAMIR10

## Trova la rata del mutuo

Scegli tra 410 Mutui a tasso esclusivo  
Anche per Surroga. Prova subito, 6 gratis!

Valore immobile 265.000	€	Provincia immobile Modena	▼	Importo mutuo 212.000	€
Finalità Acquisto casa	▼	Durata 25 anni	▼	Tipo tasso Fisso	▼

### Mutui

In collaborazione con mutuiSupermarket.it, in servizio FinOne S.p.A. - Iscrizione Registro Mediatori Creditizi presso OAM n. 3715

## Servizi utili:

### Mutuo Casa

calcola la rata e confronta le offerte di diverse banche

### Devi traslocare?

trovi nella lista a 5 preventivi senza impegno

### Certificazione energetica

richiedi on-line il tuo certificato APE

## Ricerche correlate

capannoni in vendita a mirandola

immobili per imprese in vendita a mirandola

**TORNA AI RISULTATI**

< precedente | annuncio 8 di 14 | successivo >

## Ricerche suggerite

### Nello stesso comune:

Capannoni in vendita Mirandola  
Vendita immobili Mirandola  
Case a Mirandola  
Agenzie immobiliari a Mirandola

### In provincia e regione:

Capannoni in vendita in provincia di Modena  
Case in vendita in provincia di Modena  
Vendita capannoni in Emilia Romagna  
Agenzie immobiliari in Emilia Romagna

Sezioni

Annunci immobiliari  
Agenzie immobiliari  
Annunci da Privati

TrovaCasa.net

Chi Siamo  
Contatti

Condizioni del servizio

Condizioni generali  
Privacy Policy  
Cookie Policy  
Impostazioni privacy

Guida

Guida "Anti-Truffa"

Fondatori

Cosa ne pensi di TrovaCasa.net?





&lt; Prec

1 di 7

Succ &gt;



€ 1.199.000

€ 3.225/mese  
rata mutuo3.220 m<sup>2</sup>  
superficie

3 Planimetrie

## Capannone in Vendita

### CAPANNONE A MORANDOLA MO

L'immobile è una porzione cielo/terra di un più ampio edificio industriale fronte libero su tre lati con spaziosa area cortile esclusiva. L'immobile, a pianta rettangolare, è costituito da due campate con ricavotti internamente: gli spazi magazzino, esposizione/vendita, uffici, servizi ed area break. Sono presenti anche due soppalchi (solaio degli uffici) destinati a magazzino/archivio/ripostiglio accessibili mediante scala interna in acciaio. L'immobile ha struttura portante in acciaio (pilastri, travi, tranti e catene), tamponamenti in blocchi LCA, (controsoffittata internamente), serramenti in alluminio con vetrocamera, portoni a libro coibentati, pareti mobili (alluminio e

▼ leggi tutto

### Nota

puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

### Dati principali

REFERIMENTO F. DATA ANNUNCIO

FRJULI 308547-1 - (19/4853) - 23/10/2019

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Immobile - Capannone

SUPERFICIE

3.220 m<sup>2</sup>

DEI TAGLIO CAPANNONE

Senza carroponete



DISPONIBILITÀ

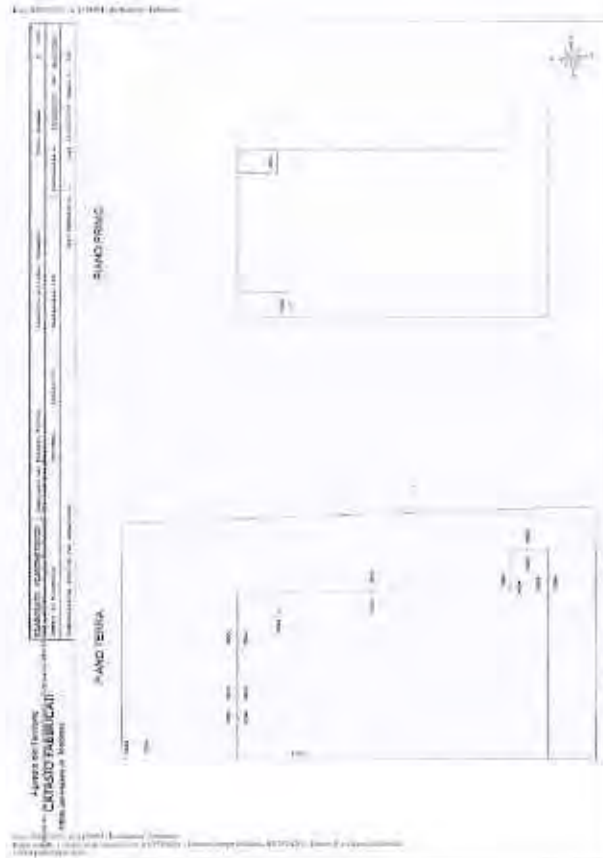
TIPO PROPRIETÀ

Intera proprietà, classe immobile media

Caratteristiche

Cantina

Planimetria



Costi

PREZZO

Vendita € 1.199.000 mutuo da € 3.225/mese

Efficienza energetica

STATO

Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO

Centralizzato

CONDIZIONATORE

Assente, solo freddo

CLASSE ENERGETICA

G

Classe energetica G

G+

A

B

C

D

E

F

G

Mutuo

Prezzo dell'immobile

Importo del mutuo

Tasso del mutuo

Durata del mutuo

1.199.000

€

839.000

€

2,29

%

30 anni



ANTICIPO

€ 359.700 (30%)

MUTUO

€ 839.300 (70%)

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

[RICHIEDI CONSULENZA](#)

## Indirizzo e mappa

VIA BRUINO SNC, Mirandola



© Immobiliare.it, OpenStreetMap



Aquila Capital Services Srl

## Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

 Sono maggiorenne, ho letto e accetto condizioni e informativa privacy

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

[INVIA EMAIL](#)

## Opzioni aggiuntive

[⚠ SEGNALE ERRORI](#)
[🖨 STAMPA ANNUNCIO](#)
[◀ CONDIVIDI ANNUNCIO](#)