



**Comune di Modena**  
**Settore Pianificazione territoriale e Edilizia privata**  
**Servizio Pianificazione urbanistica, mobilità e politiche abitative**

***REGOLAMENTO CONTENENTE I CRITERI E LE MODALITÀ  
APPLICATIVE DELL'ART. 14.1 DEL TESTO COORDINATO  
DELLE NORME DI PSC-POC-RUE***

Testo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 16/06/2008, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 06/12/2010, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 12/12/2013, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 18/12/2014 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 22/04/2015.

Allegato A: MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI INCREMENTI DI VALORE DEI TERRENI IN APPLICAZIONE ALL'ART. 14.1 DEL TESTO COORDINATO DELLE NORME DI P.S.C. – P.O.C. – R.U.E. e VALORI MEDI DEGLI IMMOBILI approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 463 del 15/10/2013.

## SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Settore Pianificazione territoriale e Edilizia privata.....</i>  | <i>1</i>  |
| <i>Servizio Pianificazione urbanistica, mobilità e politiche abitative.....</i>   | <i>1</i>  |
| <b>SOMMARIO.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Art. 2 - CAMPO D'APPLICAZIONE.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Art. 3 - ITER PROCEDURALE E VALUTAZIONE.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>DI AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI ACCORDO.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Art. 4 - CRITERI PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Art. 5 - MODALITA' DI CALCOLO E DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Art. 5 bis - MODALITA' DI CALCOLO E DI CORRESPONSIONE DELLA<br/>COMPENSAZIONE ECONOMICA A INTERVENTI IN DEROGA AI SENSI DEL<br/>DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA".....</b> | <b>13</b> |
| <b>Art. 6 - ACCORDO DI CUI ALL'ART. 18 LR 20/2000 E S.M. E I.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>Art. 7 - DISCIPLINA DELLA VARIANTE AL POC.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>Art. 8 - ALLEGATI.....</b>   | <b>15</b> |

## **Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. *Il presente regolamento stabilisce i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 (POC) del Testo coordinato delle Norme di Piano strutturale comunale (PSC) Piano operativo comunale (POC) Regolamento urbanistico edilizio (RUE) vigente.*

*Unitamente all'art. 14.1 predetto, detta pertanto le regole in base alle quali concordare con i privati, anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 11 comma 4 bis legge n. 241/1990, come novellata dalla Legge n. 15/2005, l'attribuzione di una maggior potenzialità edificatoria o di più vantaggiose destinazioni d'uso edilizie rispetto alle vigenti previsioni di POC-RUE.*

2. *In particolare esso disciplina:*

- a. *localizzazione, sul territorio comunale, delle proposte di accordo;*
- b. *modalità di presentazione, valutazione e verifica della compatibilità urbanistica delle proposte di accordo;*
- c. *procedure di approvazione dell'accordo.*
- d. *determinazione della compensazione economica;*
- e. *contenuti e schema tipo dell'accordo di cui all'art. 18 LR 20/2000 e s.m.;*

## **Art. 2 - CAMPO D'APPLICAZIONE**

1. *Il presente regolamento si applica a tutte le parti del territorio comunale urbanizzato, nelle quali il POC possa assegnare/trasferire potenzialità edificatoria ai sensi dell'art. 14.0, o procedere a modifiche di destinazioni d'uso, ad esclusione, quindi, del Territorio rurale ed anche dei Centri storici, nei limiti delle trasformazioni che rientrano nell'ambito di competenza del POC. Rimangono pertanto escluse le trasformazioni che comportano variante al PSC. Sono altresì escluse le zone F e G, o disciplinate dal PEEP e dal PIP, o nelle quali operino altri meccanismi perequativi previsti dal PSC-POC-RUE.*

## **Art. 3 - ITER PROCEDURALE E VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI ACCORDO**

*1. I Privati proprietari di immobili interessati all'applicazione dell'art. 14.1 possono presentare al Comune una proposta di accordo corredata dalla documentazione necessaria alla descrizione dello stato di fatto e di diritto degli immobili di cui sopra, al fine di verificare se vi siano le condizioni per avviare il processo di concertazione.*

*2. Il Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale Trasporti e Mobilità assegna a sé o ad altri la responsabilità del procedimento per verificare se la proposta del privato rientri nel campo di applicazione di cui all'art. 2. Solo in caso affermativo essa viene esaminata nel merito al fine di appurare se sia urbanisticamente compatibile, coerente con gli indirizzi di trasformazione del PSC-POC-RUE e se le trasformazioni proposte siano attuabili sotto il profilo della rispondenza alla vigente normativa urbanistico-edilizia. Eventuali carenze di documentazione dovranno essere superate a seguito di richiesta scritta per potere procedere con l'istruttoria della proposta di accordo.*

*3. Entro il termine massimo di 90 giorni, il Responsabile del procedimento comunica al privato l'ammissibilità o meno dell'avvio del processo di concertazione dell'accordo. Qualora la proposta di accordo non sia accoglibile, previa assegnazione di un termine non superiore a gg. 10 per eventuali osservazioni del privato, le relative determinazioni del Responsabile del procedimento, unitamente a dette osservazioni, dovranno essere sottoposte alla Giunta Comunale, per essere poi recepite dal Consiglio Comunale, secondo le medesime modalità di cui al successivo comma 15.*

*4. La proposta di accordo riceve dal Responsabile del procedimento prescrizioni e/o indicazioni di merito, a seconda dei casi, relativamente alla morfologia dell'insediamento, alle tipologie edilizie, alla composizione delle destinazioni d'uso edilizie e ad ogni altro elemento, nei confronti delle quali la proposta dovrà conformarsi prima di ogni altro passo procedurale.*

*5. Qualora la proposta di accordo rientri nei dettami dell'art. 14.1 e dell'art. 2 del presente Regolamento, al fine della verifica della necessaria compatibilità urbanistica nonché della determinazione della compensazione economica derivante dalle modifiche proposte, l'interessato dovrà presentare, in triplice copia, tenendo conto delle eventuali prescrizioni e/o indicazioni formulate dal Responsabile del procedimento, la seguente documentazione:*

- a. autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o, in alternativa, fotocopia semplice del documento comprovante il titolo;*

- b. *estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autocertificazione di aggiornamento;*
- c. *relazione tecnica illustrativa della proposta di accordo contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso e alle dotazioni territoriali;*
- d. *planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;*
- e. *rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli e servitù, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto supportato da adeguata documentazione fotografica;*
- f. *limitatamente agli edifici esistenti, in aree soggette a disciplina confermativa, di cui si preveda la conservazione o la sostituzione edilizia a parità di volume dovrà essere altresì presentato il relativo rilievo edilizio quotato, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, della destinazione d'uso delle singole parti e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;*
- g. *schema della proposta di trasformazione, corredato di eventuali sezioni schematiche, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento della proposta nel contesto di appartenenza;*
- h. *valutazione previsionale di clima acustico nel caso di realizzazione di interventi residenziali, case di riposo e ricettori sensibili di cui alla Tabella A dell'Allegato al DPCM 14/11/1997, oppure documentazione di previsione di impatto acustico nel caso di realizzazione di interventi produttivi, commerciali, ricreativi e infrastrutturali, da predisporre ai sensi dell'art. 8 della L. 26/10/1995 n. 447, con le modalità di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 673 del 14/4/2004.*

6. Gli elaborati tecnici di cui sopra devono contenere l'indicazione e l'ubicazione della trasformazione proposta e devono essere sottoscritti dal proprietario.

7. La documentazione, di cui al precedente comma 5, dovrà essere presentata completa, entro 180 giorni consecutivi dal ricevimento della comunicazione di ammissibilità dell'avvio del processo di concertazione dell'accordo di cui al precedente comma 3. Trascorso inutilmente tale termine la proposta di accordo verrà archiviata per carenza di documentazione.

8. Sulla proposta vengono acquisiti, se ritenuti necessari dal responsabile del procedimento, i pareri e le valutazioni di altri Settori/Servizi dell'Amministrazione.

9. Il termine per la conclusione dell'istruttoria è di 180 giorni dalla presentazione della documentazione di cui al precedente comma 5, completa di tutti gli elaborati richiesti. Tale termine può essere interrotto, entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui sopra, qualora essa non sia completa. L'eventuale richiesta di documentazione integrativa indicherà il termine per la regolarizzazione della presentazione trascorso inutilmente il quale la proposta di accordo verrà archiviata per carenza di documentazione e l'iter verrà concluso secondo le procedure del successivo comma 15. Nel corso dell'istruttoria, inoltre, il termine può essere altresì sospeso qualora il responsabile del procedimento ritenga di dover acquisire chiarimenti e modifiche, anche sulla base delle valutazioni della CQ e dei pareri e valutazioni di altri Settori, per adeguare la proposta ai criteri di cui al presente regolamento.

A tal fine può convocare i Privati per un'audizione, al termine del quale viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per le modifiche richieste. In tal caso il termine rimane sospeso fino alla presentazione delle modifiche.

10. Al termine dell'istruttoria la bozza di accordo, redatta dal Settore Pianificazione Territoriale Trasporti Mobilità sulla base dello schema allegato al presente Regolamento, viene sottoposta al/ai Privato/i. Qualora il/i Privato/i concordi con i contenuti della bozza di accordo e relativi allegati, li restituirà debitamente siglati per accettazione dei relativi contenuti, rimanendo così obbligato a mantenere fermi i contenuti di detto accordo per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo esecutivo.

11. La proposta di accordo, una volta siglata dal/i privato/i è sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

*12. Alla stipulazione dell'accordo provvede il Segretario generale del Comune. L'accordo con i relativi allegati è sottoscritto sotto condizione sospensiva del suo recepimento con apposita variante al POC, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.*

*13. Una volta intervenuta la deliberazione di approvazione della Giunta Comunale e la stipulazione dell'accordo, gli elaborati costitutivi della variante al POC, predisposti dal Settore Pianificazione Territoriale Trasporti Mobilità, sono sottoposti al Consiglio comunale competente per l'approvazione.*

*14. La corresponsione della compensazione economica, sia in forma di monetizzazione, che di cessione di terreni, che di realizzazione di opere pubbliche, è disciplinata dall'accordo, fermo restando che tale corresponsione è condizione di utilizzo della maggiore edificabilità, o delle più vantaggiose destinazioni d'uso edilizie attribuite con la variante.*

*15. Sia qualora la proposta sia ammissibile, sia qualora essa non rientri nel campo applicativo di cui agli artt. 14.1 e 2 del Regolamento o non sia urbanisticamente compatibile, il Responsabile del procedimento formula la proposta di provvedimento favorevole o negativo e la sottopone all'approvazione della Giunta Comunale, la quale, a sua volta, la sottoporrà al recepimento del Consiglio Comunale competente in materia di PSC-POC-RUE e relative varianti.*

*16. L'intervento oggetto di accordo può comportare l'obbligatorietà di redazione di un successivo Piano Urbanistico Attuativo (PUA), esteso all'intera area oggetto di accordo così come verrà individuata dal POC, nei casi di cui all'art. 5.1, comma 3, del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, nonché nei seguenti casi:*

- a. quando la potenzialità edificatoria è maggiore o uguale a n. 30 abitazioni o, in caso di diverse destinazioni d'uso, alla corrispondente superficie utile derivante dai parametri di conversione di cui all'art. 16.10 Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE;*
- b. quando la superficie utile per attività produttive è maggiore o uguale a 15.000 mq. in ambito produttivo e zone produttive di tipo industriale.*

*17. Qualora la proposta di accordo con i privati contenga gli elementi di cui agli artt. 32.0 e 32.1 del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE come meglio specificati dalla determinazione del dirigente del Settore Trasformazione urbana e qualità edilizia n. 258/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, la deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dell'esito dell'istruttoria e dell'accordo, con relativi allegati, può costituire, su richiesta dell'interessato, autorizzazione alla formazione e presentazione del PUA, sotto la condizione*

*sospensiva dell'approvazione della variante al POC. Solo ad avvenuta efficacia di tale variante si potrà procedere alla pubblicazione del PUA nelle forme previste dalla LR 20/2000 e s.m. e i..*

#### **Art. 4 - CRITERI PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA**

- 1. La compatibilità urbanistica della proposta, sarà verificata dal Responsabile del procedimento in relazione ai seguenti criteri:*
  - a . conformità ai contenuti del PSC vigente, inclusa la verifica del rispetto della potenzialità edificatoria massima definita dal PSC medesimo;*
  - b . sostenibilità ambientale, da dimostrare in un'apposita scheda di valutazione che dovrà accompagnare la proposta e che sarà redatta dagli Uffici del Settore Pianificazione Territoriale;*
  - c . conformità agli indirizzi e contenuti del Piano dei Servizi;*
  - d . consistenza ed adeguatezza delle dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1, attrezzature e spazi collettivi U2, dotazioni ecologico ambientali, dotazioni di carattere generale - opere infrastrutturali diffuse UG) conseguenti alla/alle trasformazione/i urbanistico-edilizie della proposta di accordo, esistenti ed in progetto, in conformità alle prescrizioni del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE e della vigente normativa urbanistico-edilizia;*
  - e . in zona produttiva di tipo industriale gli incrementi di potenzialità edificatoria non potranno portare al superamento della soglia massima ammessa dal POC-RUE vigente, pari a 7.500 mq/ha di Superficie Utile;*
  - f . in aree a destinazione residenziale monofunzionale con Superficie Fondiaria inferiore a 1.200 mq, gli incrementi di potenzialità edificatoria non potranno essere superiori a 20 abitazioni/ha, per una sola volta, anche con il superamento di una sola soglia di 35, 50, 75, 100, 130 abitazioni/ha. Il limite all'incremento si applica anche ai casi di potenzialità edificatoria espressa in numero di abitazioni, per i quali è necessario ricostruire il rapporto abitazioni/ha;*
  - g . la superficie utile media delle abitazioni oggetto della proposta di accordo non può essere inferiore a mq 75;*



*h. gli edifici compresi in aree soggette a disciplina confermativa aventi un volume inferiore a 151 mc non saranno in ogni caso computabili ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria massima ammessa, sia definita dal vigente PSC-POC-RUE che prevista dalla proposta di accordo;*

## **Art. 5 - MODALITA' DI CALCOLO E DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO**

1. Ai sensi dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, in tutti i casi in cui vengono attribuite maggiori potenzialità edificatorie o più vantaggiose destinazioni d'uso edilizio rispetto alle precedenti previsioni di PRG, è dovuta una compensazione economica (monetizzazione) aggiuntiva rispetto al contributo di costruzione dovuto per gli interventi che si andranno a realizzare, commisurato ad  $\frac{1}{2}$  del maggior valore economico generato da tali modifiche, da utilizzare per la realizzazione di opere e servizi pubblici, o per l'acquisizione di aree per tali opere e servizi.

2. Le modalità di calcolo per commisurare il predetto aumento di valore sono stabilite nell'Allegato A al presente regolamento "Modalità di calcolo degli incrementi di valore degli immobili, in applicazione dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE". I relativi valori saranno aggiornati annualmente con deliberazioni della Giunta Comunale, su proposta del Collegio dei periti del Comune.

3. La monetizzazione di che trattasi può essere scomputata, anche parzialmente, mediante la cessione al Comune di aree per servizi ed opere pubbliche o di aree edificabili, o mediante la diretta realizzazione di opere pubbliche, nei limiti ammessi dalle norme vigenti.

4. Il contributo in forma di monetizzazione deve essere corrisposto successivamente all'approvazione della variante al POC, entro 90 giorni dall'efficacia (pubblicazione sul BUR) della variante. Il pagamento può avvenire in unica soluzione o a rate senza presentazione di garanzia fideiussoria. La rateizzazione dovrà essere espressamente autorizzata dal Comune, con atto del Dirigente Responsabile. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 4 bis e 4 ter, le rate potranno andare da un minimo di due ad un massimo di quattro e l'intero pagamento dovrà avvenire entro un anno dall'avvenuta efficacia della variante e comunque la prima rata andrà corrisposta entro il medesimo termine di 90 giorni di cui sopra. All'atto del pagamento dell'ultima rata dovranno essere corrisposti anche gli interessi legali. La variante si perfeziona solo

successivamente al pagamento dell'ultimo rateo e ai sensi del comma 7, pertanto il rilascio di titoli edilizi può avvenire solo successivamente all'integrale pagamento del contributo.

4 bis. In considerazione del perdurare delle negative condizioni economiche, in particolare del settore dell'edilizia, per gli accordi approvati successivamente all'entrata in vigore del presente testo e sino a nuove determinazioni del Consiglio comunale, il pagamento del contributo dovuto, per importi superiori a € 100.000,00 può avvenire, oltre alle modalità previste dal comma 4, a rate ma con preventiva presentazione di idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa e le rate potranno andare da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 9 (nove) e l'intero pagamento dovrà avvenire non oltre 3 (tre) anni per importi ovvero non oltre 4 (quattro) anni per importi maggiori di € 500.000,00. La prima rata andrà corrisposta entro il medesimo termine di 90 giorni dall'avvenuta efficacia della variante. All'atto del pagamento dell'ultima rata dovranno essere corrisposti anche gli interessi legali calcolati a far data dall'avvenuta efficacia della variante. La variante si perfeziona solo successivamente al pagamento della prima rata e al contestuale deposito della idonea garanzia fideiussoria e solo successivamente tali adempimenti, ai sensi del comma 7, è possibile il rilascio o presentazione di titoli edilizi.

La garanzia fideiussoria, prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, dovrà avere un importo pari al contributo dovuto, maggiorata degli interessi legali. La garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento. La costituita garanzia verrà svincolata, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di avvenuto pagamento dell'intero contributo e relativi interessi legali. La garanzia verrà escussa proporzionalmente al mancato pagamento di ogni singola rata.

L'Amministrazione ha facoltà di non accettare la garanzia fornita se diversa da quella indicata nella domanda e con lettera entro 60 giorni provvederà a comunicare l'avvio del procedimento di revoca della variante. Le somme versate non saranno restituite. La rateizzazione dovrà essere espressamente autorizzata dalla Giunta Comunale, in sede di approvazione dell'Accordo e disciplinata nell'Accordo stesso.

4 ter. Per gli accordi che alla data di entrata in vigore del comma 4 bis del presente articolo, non si sono ancora perfezionati, anche in quanto non è stato effettuato il versamento del contributo dovuto, può essere presentata domanda di

frazionamento dell'intervento in stralci funzionali autonomi, nonché richiesta di rateizzazione del contributo dovuto ai sensi del comma 4 bis del presente articolo. Tale richiesta può essere presentata entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del presente testo. Alla suddetta richiesta deve essere allegata documentazione grafica indicante il cronoprogramma degli stralci funzionali e il numero di rate proposto, correlate e proporzionali agli stralci attuativi, nonché bozza di fideiussione bancaria o assicurativa, con le medesime caratteristiche di cui all'art. 4 bis. Il pagamento del primo rateo dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione dell'accoglimento della domanda. Restano invariati tutti gli altri obblighi definiti nell'Accordo quali la cessione di aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dall'Accordo.

La variante si perfeziona solo successivamente al pagamento della prima rata e al preventivo deposito della idonea garanzia fideiussoria; pertanto, ai sensi del comma 7, il rilascio di titoli edilizi può avvenire solo successivamente a tale data e da tale data decorreranno tutti i relativi termini previsti nell'accordo (cessione aree). L'Amministrazione ha facoltà di non accettare la garanzia fornita se diversa da quella indicata nella domanda e con lettera entro 60 giorni, provvederà a comunicare l'avvio del procedimento di revoca della variante.

5. La cessione di aree edificabili al Comune, laddove prevista nell'Accordo, deve avvenire entro 180 giorni dall'efficacia della variante al POC, salvo espressa e motivata richiesta di proroga da parte del proprietario che il Comune valuterà con piena discrezionalità e comunque entro un anno. Il frazionamento dell'area dovrà avvenire a cura e spese dei Proprietari, con il controllo del Settore Pianificazione territoriale e Edilizia privata. L'atto di cessione delle aree è di competenza del Servizio Patrimonio e le spese di stipulazione dell'atto saranno a carico del Comune. Alla stipulazione dell'atto accederà il regime fiscale vigente.

6. La realizzazione di opere pubbliche dovrà avvenire sulla base di modalità e tempistiche stabilite nell'accordo e comunque non oltre i tre anni dall'approvazione della variante al POC di recepimento dell'accordo stesso, che eventualmente potrà essere oggetto di ulteriore specificazione nella convenzione che accompagnerà il permesso di costruire o il PUA, sempre nel rispetto di quanto stabilito, dal precedente comma 1.

7. Col pagamento del contributo previsto dall'Accordo il piano si conforma alle previsioni urbanistiche contenute nell'Accordo stesso, e da tale momento il privato non può richiedere il ripristino delle precedenti previsioni urbanistiche a fronte della restituzione delle somme già corrisposte. In nessun caso si fa luogo alla restituzione in tutto o parte di quanto già corrisposto in ragione di qualsiasi fatto o evento sopravvenuto, non essendo per altro opponibili al Comune le condizioni

particolari in cui potrebbe venirsi a trovare il soggetto privato.

8. Nei casi in cui la Giunta Comunale addivenga ad una ridefinizione dei valori posti alla base del calcolo del contributo, mediante approvazione dell'aggiornamento delle "Modalità di calcolo degli incrementi di valore degli immobili di cui all'art. 14.1 del POC", di cui all'ALLEGATO A del presente Regolamento, è data facoltà ai privati titolari di accordi già stipulati ma non ancora recepiti con variante al POC di accedere, dietro formale richiesta, ad un ricalcolo dell'ammontare del contributo dovuto, fermi restando tutti i parametri urbanistici e le eventuali opere compensative previste. L'ammontare del nuovo contributo dovuto è determinato con atto del Dirigente del Settore. La corresponsione della monetizzazione sarà da effettuarsi, in unica soluzione ovvero nelle forme rateali di cui al comma 4, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'intervenuta efficacia del ricalcolo effettuato, da assumere con delibera di Giunta. Decorso inutilmente il nuovo termine per il pagamento del corrispettivo, l'Accordo e la relativa variante divengono inefficaci e le previsioni urbanistiche antecedenti verranno ripristinate in sede di modifica o aggiornamento degli strumenti urbanistici.

9. In considerazione delle condizioni degli scenari economici attuali, ed in particolare della prolungata stagnazione del mercato immobiliare, al fine di semplificare l'azione amministrativa e di contenere, ove possibile, le tempistiche procedurali, in via transitoria il comma 8 è applicabile anche agli accordi già recepiti con variante di POC alla data dell'approvazione del presente regolamento, ed alle medesime condizioni stabilite dal comma 8. Per tali accordi, dovrà pervenire formale richiesta da parte del privato entro 180 gg. dall'approvazione del presente regolamento.

10. Qualora la capacità edificatoria assegnata con l'Accordo non sia in parte realizzabile in ragione di vincoli sopravvenuti per intervenute espressioni della Soprintendenza per i Beni Artistici e Architettonici in presenza di immobili vincolati ai sensi del titolo II del D. Lgs 42/2004, dietro formale richiesta del privato il contributo potrà essere ricalcolato sulle effettive quantità e destinazioni d'uso effettivamente realizzabili, da valutare sulla base del progetto approvato dalla Soprintendenza stessa, nonché in relazione ad eventuali ritardi nelle tempistiche previste nell'Accordo, imputabili a fasi istruttorie e ad attività di enti, documentabili da atti certi. L'ammontare del nuovo contributo dovuto è determinato con atto del Dirigente del Settore. La corresponsione della monetizzazione sarà da effettuarsi, in unica soluzione ovvero nelle forme rateali di cui al comma 4, entro 90 giorni dall'intervenuta efficacia del ricalcolo effettuato, da assumere con delibera di Giunta. Decorso inutilmente il nuovo termine per il pagamento del corrispettivo, l'accordo e la relativa variante divengono automaticamente inefficaci e le previsioni urbanistiche antecedenti verranno

ripristinate in sede di modifica o aggiornamento degli strumenti urbanistici.

**Art. 5 bis - MODALITA' DI CALCOLO E DI CORRESPONSIONE DELLA COMPENSAZIONE ECONOMICA A INTERVENTI IN DEROGA AI SENSI DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO "SBLOCCA MODENA"**

- 1. Per gli interventi in deroga allo strumento urbanistico vigente attuati nell'ambito del Documento di Indirizzo denominato "Sblocca Modena", la compensazione economica viene calcolata con le medesime modalità di calcolo di cui al comma 2 dell'art. 5, applicate alle effettive superfici utili oggetto di trasformazione.*
- 2. I valori indicati all'Allegato A in Tabella 1 – Residenziale; Tabella 1 – Direzionale; Tabella 1 – Commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; Tabella 1 – Produttivo; Tabella 1B sono ridotti delle seguenti percentuali:*
  - del 50% per interventi ricadenti in Ambiti di Riqualificazione Urbana*
  - del 30% per interventi ricadenti in altri ambiti*
- 3. La compensazione economica in forma di contributo straordinario viene corrisposta in fase di rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità vigenti per il pagamento degli oneri concessori.*

**Art. 6 - ACCORDO DI CUI ALL'ART. 18 LR 20/2000 E S.M. E I.**

- 1. L'accordo con i privati dovrà essere redatto in conformità allo schema tipo elaborato dal Comune e rispettare tutti i contenuti in esso previsti.*
- 2. Gli accordi saranno stipulati nella forma della scrittura privata autenticata e saranno sottoposti a registrazione a tassa fissa, ai sensi dell'art. 11 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 e s.m., a spese del/i sottoscrittore/i.*
- 3. Gli accordi sono recepiti nella variante al POC, cui accedono, ne costituiscono parte integrante, così come chiarito nel successivo art. 7 e sono pertanto soggetti alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. Essi sono altresì sottoposti alla condizione sospensiva del loro recepimento nella variante al POC.*
- 4. All'avveramento della condizione sospensiva dell'accordo (approvazione della variante e pagamento della monetizzazione), l'atto verrà sottoposto a registrazione per la differenza con la precedente imposta corrisposta in misura fissa (art. 27 del DPR n. 131/1986 e s.m.). Le spese di registrazione dell'atto dovranno pertanto essere anticipate dal/i privato/i, al Comune, all'atto della*

*corresponsione della compensazione economica di cui al comma 4 del precedente art. 5; nel caso di pagamento rateizzato, all'atto del pagamento della prima rata. Per le fattispecie della monetizzazione mediante cessione di immobili o realizzazione di opere pubbliche, le modalità di corresponsione di detto importo saranno fissate specificamente in sede di accordo e comunque secondo le modalità che saranno precisate dal Comune.*

5. *Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano gli artt. 18 LR 20/2000 e s.m. e 11 Legge n. 241/90, come novellata dalla Legge n. 15/2005.*

## **Art. 7 - DISCIPLINA DELLA VARIANTE AL POC**

1. *La variante al POC è approvata dal Consiglio Comunale.*
2. *In sede di variante, la Normativa coordinata di PSC-POC-RUE delle zone elementari sarà modificata inserendo in particolare:*
  - a. *il rinvio all'accordo stipulato tra privato e Comune che, unitamente alla proposta progettuale e relativi elaborati descrittivi ad esso allegata, diviene pertanto parte integrante e sostanziale della norma di Zona Elementare;*
  - b. *i necessari adeguamenti dei parametri urbanistici ed edilizi, tra cui le altezze massime consentite;*
  - c. *le modalità di intervento sull'immobile oggetto di accordo che avverrà direttamente, con permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, o previa approvazione di PUA;*
  - d. *la precisazione che la variante rimane condizionata all'avvenuta corresponsione del contributo nelle tre forme previste dall'art. 5.*

*Ove, sulla base delle trasformazioni delle destinazioni d'uso dell'area, si renda necessaria la modifica della classificazione acustica dell'unità territoriale omogenea comprendente l'area oggetto dell'accordo, la relativa variante viene approvata dal Consiglio Comunale contestualmente a quella di POC. Alla nuova classe si farà pertanto riferimento ai fini della verifica del rispetto dei valori limite di emissione ed immissione.*

3. *La convenzione che accompagna il permesso di costruire o il PUA avrà i contenuti di cui agli artt. 28 L.U. n. 1150/1942, A-26, comma 4 della LR 20/2000 e 5.1 del Testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE.*

## **Art. 8 - ALLEGATI**

### **1. *Costituiscono allegati del presente regolamento:***

*ALLEGATO A: “MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI INCREMENTI DI VALORE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL’ART. 14.1 DEL POC”;*

*ALLEGATO B: SCHEMA TIPO - ACCORDO AI SENSI DELL’ART. 18 DELLA LR 20/2000 E. S.M.E.I..*