

**ACCORDO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR 20/2000 E S.M.I..**

**Intervento di rigenerazione urbana relativo all'area posta in Comune di Massa
Lombarda SP 253 San Vitale**

L'anno 2017 il giorno _____ del mese di _____, in Massa Lombarda , presso la Residenza Municipale in via _____

TRA

il **Comune di Massa Lombarda** qui rappresentato dal, nato a il/...../....., domiciliato per la carica in..... via n. , il/la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in nome e per conto del Comune di Massa Lombarda, nella sua esclusiva veste di Dirigente dell'Area Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, a cui è stato conferito il Servizio Urbanistica, Edilizia e Ambiente del Comune di Massa Lombarda, con delibera di Consiglio comunale in data 05/04/2011 n. 19, a ciò autorizzato con Decreto del Presidente dell'Unione n.del/...../2017, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 25/09/2017, esecutiva a termini di legge (d'ora in poi, per brevità: "*il Comune*")

E

il Sig. **LUIGI RADAELLI** nato a MILANO il 14/06/1958 - C.F. RDLLGU58H14F205C ed ivi residente in P.le Libia 22, in qualità di Amministratore Delegato di **SYNGENTA ITALIA SPA**, con sede legale in Milano, Via Gallarate 139, (d'ora in poi denominati anche: "*soggetto privato*")

PREMESSO CHE

- il comune di Massa lombarda è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera CC n 29 in data 21/04/2009, ai sensi dell'art. 32 della LR. 20/2000 e s.m.i., reso attuativo con la pubblicazione sul BUR n. 106 del 17/06/2009 e successive varianti;
- il comune di Massa Lombarda è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera CC n. 30 in data 21/05/2017, ai sensi dell'art. 33 della LR. 20/2000 e s.m.i., reso attuativo con pubblicazione sul BUR n.127 del 18/07/2012 e successive varianti;
- la Giunta del Comune di Massa Lombarda ha approvato l'avviso pubblico, assieme al Documento Programmatico per la Qualità Urbana, con delibera n. 67 del 17/07/2013 allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC;
- la Giunta del Comune di Massa Lombarda ha riaperto i termini per la presentazione di nuove richieste di inserimento nel POC e riesame e/o integrazione alle proposte di intervento presentate, assieme al Documento Programmatico per la Qualità Urbana, con delibera n. 96 del 26/07/2016;
- il Sig. **LUIGI RADAELLI** in qualità di Amministratore Delegato di SYNGENTA ITALIA SPA, proprietaria dell'area sita nel territorio comunale identificata catastalmente al foglio n. 31, mappale



3, per una superficie catastale complessiva di mq 88.380, ha presentato domanda di partecipazione al POC, con PEC protocollata in arrivo all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con n. 49051 del 03/10/2016, per un intervento in parte in Ambito di Riqualificazione (superficie territoriale di intervento da rilievo pari a mq 52.673) che interessa il complesso dell'Ex Zuccherificio attraverso un intervento di rigenerazione urbana con l'intenzione di mantenere l'identità produttiva trasportandola in un contesto imprenditoriale contemporaneo di servizi innovativi alle imprese nonché altri usi legati alla valorizzazione del patrimonio storico e naturale dell'area;

- detta area è individuata dagli strumenti di pianificazione vigenti PSC e RUE: precisamente parte dell'ambito AR1 (28%) previsto del PSC e regolamentato dell' Art. 5.3 delle norme di attuazione, con sovrastanti edifici di interesse storico-architettonico e relativa area di pertinenza di edifici tutelati previsti e individuati dal RUE ;

- in data 25/09/2017 con deliberazione n.125 la Giunta Comunale ha quindi approvato l'elenco definitivo dei possibili soggetti attuatori, con allegate le "Schede specifiche" descrittive, considerando "Conforme" l'intervento proposto dal "soggetto privato", attuatore delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale, il cui procedimento di approvazione avviene ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

- in data 17/10/2017 prot. 59507 con PEC è stato comunicato al "soggetto privato" l'esito dell'elenco definitivo dei possibili soggetti attuatori del POC, per dare avvio alla fase di negoziazione di dettaglio con la definizione dell'"Accordo" ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000, fissando un termine di 30 giorni per la sottoscrizione fra le parti, dal ricevimento della comunicazione da parte del soggetto privato.

CONSIDERATO CHE

- il Piano Operativo Comunale (POC) deve perseguire i seguenti obiettivi:

- limitare il consumo di suolo e stimolare la "rigenerazione" contribuendo al miglioramento della qualità urbana e generando nel contempo occasioni di sviluppo economico;
- incoraggiare le iniziative private che riflettono benefici sulla città pubblica soprattutto attraverso una sostenibile riqualificazione dell'esistente;
- perseguire l'obiettivo di non consumare nuovo suolo anche in risposta alle attuali logiche di mercato e agli effetti della congiuntura economica, con le evidenti ricadute sul patrimonio edilizio esistente che presenta importanti quote inutilizzate;
- tutelare le risorse e migliorare il rapporto costi/benefici pubblici e ambientali delle dotazioni e delle infrastrutture territoriali;
- cogliere le opportunità che si rendono praticabili, dando concretezza alle previsioni del POC consapevoli della sostenibilità tecnica, economica e sociale delle iniziative proposte;
- favorire piccoli interventi di qualità che aggiungano minimi oneri riflessi per l'Amministrazione, promuovendo in questo modo, l'economia della manutenzione e del risparmio per vivere città e territori sicuri;
- mantenere una chiara distinzione fra città e territorio circostante, riqualificando i quartieri con la realizzazione di piste ciclabili e spazi verdi e valorizzando la qualità dell'abitare;

- il "soggetto privato", proprietario del terreno individuato al foglio n. 31, mappale 3, ha formulato una proposta progettuale che interessa un quota pari al 28% dell'Ambito di Riqualificazione AR 1

-l'intervento di rigenerazione di detta area individuata nel PSC vigente fra gli ambiti di Riqualificazione (AR) , con sovrastanti edifici di interesse storico-architettonico e relativa area di pertinenza di edifici tutelati previsti e individuati dal RUE, risponde all'interesse pubblico relativo alla riqualificazione di un complesso industriale storico; obiettivo dell'intervento risulta la valorizzazione degli immobili individuati all'interno dell'area di pertinenza degli edifici di interesse attraverso il restauro e risanamento conservativo di tipo B degli edifici esistenti di maggiore qualità architettonica e la possibilità di demolizione e riutilizzo dei volumi non sottoposti a categorie di tutela senza aumento del volume totale esistente, per ristabilire un equilibrio complessivo dell'edificazione nell' unità di intervento ;

- tra le parti sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, ravvisando nell'intervento la compatibilità con quanto definito dagli obiettivi sopra riportati, dalle norme del PSC e dal RUE, come già ribadito dall'istruttoria tecnica e dall'elenco definitivo delle proposte di intervento conformi dei possibili soggetti attuatori come approvato dalla Giunta Comunale ;

- nel corso di detti incontri, il "soggetto privato" ha sviluppato ed integrato la proposta progettuale che prevede :

- il recupero per fasi dell'edificato esistente con particolare attenzione a quello di interesse storico architettonico , prevedendone la valorizzazione, l'eventuale demolizione degli edifici e strutture non sottoposti a categorie di intervento conservativo con possibilità di riedificazione , anche con aumento della Superficie Complessiva (SC) comunque nel limite dei volumi esistenti, con possibilità di accorparli anche in differente ubicazione idonea alla valorizzazione dell'area , ai sensi delle normative vigenti ;
- la previsione di mantenimento di destinazioni produttive con l'inserimento di destinazioni per servizi alle attività produttive artigianali e terziario e /o destinazioni didattiche e di formazione, culturali, turistico ricettive, ricreative, sportive e di spettacolo, le cui compatibilità con il contesto dovranno essere verificate in sede di richiesta dei titoli abilitativi per cambio d'uso e/o interventi edilizi ;
- l'applicazione del principio del riuso temporaneo, allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana e favorire iniziative economiche, sociali e culturali di rilevante interesse pubblico, è ammesso negli spazi aperti e negli edifici esistenti dell'area di pertinenza degli immobili di interesse storico architettonico nel rispetto delle normative vigenti al momento della presentazione di richieste di titoli abilitativi o attuazione degli interventi. Ad esempio sono resi possibili, per attività di natura sociale, culturale, ricreativa e servizi di uso pubblico, l'inserimento di arredi e allestimenti temporanei o strutture indipendenti come "box in the box", facilmente amovibili, con relativa installazione di infrastrutture impiantistiche primarie;
- la possibilità di utilizzo delle aree scoperte di pertinenza dell'edificazione di valore storico tutelato, anche per usi pubblici previa eventuale successiva convenzione con la pubblica amministrazione;
- la possibilità di essere suddivisa in stralci attuativi per generare meccanismi economici in grado di auto alimentarsi, in ottica di riuso e rigenerazione urbana: come prima fase si prevede l'inserimento di attività produttive all'interno dell'edificio principale o di altro edificio esistente idoneo, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento

di carico urbanistico, nonché l'inserimento di usi temporanei negli edifici esistenti o nell'area esterna.

Considerato altresì che

- l'Art. 18 della L.R. n 20/2000 consente ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi e che tale accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

- la proposta formulata dal "*soggetto privato*", da intendersi integralmente trasfusa nel presente accordo, soddisfa pienamente i requisiti di detta norma della legge urbanistica regionale;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra "*il Comune*" e il "*soggetto privato*" come sopra generalizzati

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.
2. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC), in corso di attuazione, delle aree di cui in premessa e delle opere di cui agli articoli successivi, per essere attuate con le modalità di seguito specificate.

Art. 2 – Impegni del Privato

1. Il "*soggetto privato*", si impegna per sé, successori e aventi causa ad attuare, subordinatamente all'approvazione del POC, la trasformazione edilizia oggetto del presente atto, secondo le modalità di intervento, le cautele definite dalle vigenti norme di PSC/RUE e POC e le prescrizioni evidenziate nella delibera di Giunta Comunale n.125 del 25/09/2017.
2. Il "*soggetto privato*", si impegna, per sé, successori e aventi causa, in riferimento alla redazione di elaborato denominato "masterplan generale" che espliciti il processo rigenerativo incrementale dell'ambito e gli obiettivi e le indicazioni evidenziate negli elaborati del POC, ad attuare interventi anche per stralci attraverso Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, subordinato al parere degli enti competenti, ai sensi dell'art. 28 bis della DPR380/2001, alle condizioni meglio specificate al successivo Art. 4 e con riferimento alla proposta presentata al Bando POC, successivamente integrata e perfezionata, nel rispetto delle modalità tecnico progettuali e nel rispetto delle normative degli strumenti di pianificazione vigenti, nell'area (come individuata nell'Allegato 1) -di superficie territoriale di intervento (ST) da rilievo pari a mq 52.673.

I PDC convenzionati potranno essere richiesti in tempi successivi e/o contemporanei alla prima fase, citata in premessa. La prima fase, in ottica di riuso e rigenerazione urbana, prevede l'inserimento di attività produttive all'interno dell'edificio principale o di altro edificio esistente idoneo, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico urbanistico, nonché l'inserimento di usi temporanei negli edifici esistenti o nell'area esterna.

L'intervento progettuale dovrà ottemperare ai principi della riqualificazione attraverso la conservazione degli immobili di pregio storico testimoniale, l'analisi delle superfetazioni e degli elementi incongrui che ne offuscano la valorizzazione.

Gli edifici non soggetti a categoria di tutela potranno essere oggetto di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione a parità di volume anche accorpando le volumetrie in diverso sedime, deve quindi essere affrontata preventivamente agli interventi un'analisi approfondita della consistenza degli edifici esistenti, dei loro volumi e loro legittimità.

Superficie Complessiva edificabile (SC) : nelle quantità realizzabili all'interno dei volumi dei fabbricati di pregio storico testimoniale e negli eventuali nuovi volumi derivati dalla demolizione e ricostruzione nei casi sopra menzionati.

Le parti concorderanno le dotazioni da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, in relazione agli interventi e destinazioni qualora previsto dalle norme di pianificazione.

Si prevedono, oltre al mantenimento di destinazioni esistenti funzioni di servizio alle attività produttive, funzioni didattiche e di formazione, turistico ricettive e culturali, artigianali e terziarie, ricreative, sportive e di spettacolo, quindi, in sede di richiesta dei titoli abilitativi per cambio d'uso e/o interventi edilizi, dovrà sempre essere verificata la compatibilità con il contesto delle sopracitate previste funzioni.

Rimane salva la facoltà di procedere mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento del carico urbanistico, al fine di favorire la messa in sicurezza e la fruizione degli edifici ed aree esterne.

3. Parte dell'area di pertinenza del comparto di interesse storico architettonico specificatamente di archeologia industriale, ricadente nell'ambito ANS 2.3, non facente parte del presente POC, potrà eventualmente essere utilizzata quale spazio a verde, per iniziative di interesse pubblico e di attivazione urbana, collegate all'area da riqualificare, garantendo manutenzione e gestione a carico della proprietà e nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, senza generazione di diritti edificatori, fino ad un suo eventuale inserimento in un nuovo POC.
4. L'intervento dovrà provvedere eventuali migliorie degli impianti tecnologici esistenti e delle infrastrutture in funzione del nuovo carico urbanistico e della situazione delle infrastrutture esistenti, quindi assoggettarsi alle condizioni di HERA/ ATERSIR in relazione ad eventuale potenziamento di impianti e infrastrutture per la depurazione, e adeguamento impianti per le forniture di gas e acqua.
5. La proposta progettuale dovrà essere sviluppata ed integrata, con particolare riferimento alle condizioni e prescrizioni sopra riportate, nella fase negoziale con gli aventi diritto, nel rispetto della qualità e sostenibilità ambientale dell'intervento da riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti (Piano Aria Regionale e Piano di Gestione Rischio Alluvioni e piano dei Rifiuti) e in elaborazione in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.
6. Dovranno inoltre essere valutate compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE per le opere di urbanizzazione.

Art. 3 – Impegni del Comune

1. A fronte degli impegni assunti dal privato, il Comune si impegna ad inserire l'area descritta in premessa, come individuata nella planimetria "Assetto delle proprietà" allegata al presente accordo (vedi elaborato – Allegato 1), di superficie territoriale di intervento (ST) da rilievo pari a mq 52.673 nel Piano Operativo Comunale, condizionata, per la sua conferma, all'esito del procedimento di adozione e approvazione.
L'Amministrazione Comunale si impegna a valutare nei propri regolamenti incentivi e sconti previsti dalle normative vigenti e di futura approvazione al fine di agevolare interventi di riuso e rigenerazione urbana.

Art.4 – Tempistica dell'accordo

1. Il "*soggetto privato*" si impegna sin d'ora a presentare **entro 5 (cinque) anni** dall'approvazione del P.O.C al Servizio Piani Attuativi dell' Unione dei Comuni della Bassa Romagna una prima richiesta di Permesso di Costruire (PdC) convenzionato con riferimento al masterplan generale.

Art.5 – Norme finali

1. Le parti convengono che in sede di Convenzione urbanistica verranno disciplinate le conseguenze dell'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti articoli stabilendo peraltro sin d'ora che l'inadempimento da parte del "*soggetto privato*" o i suoi aventi causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né della convenzione.
2. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dal "*soggetto privato*" per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento/modifica; il privato si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, nella forma della scrittura privata autenticata, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.
3. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal "*soggetto privato*" con la sottoscrizione del presente atto sono condizionate all'esatto recepimento del presente accordo nel primo P.O.C. che verrà approvato dal Consiglio Comunale. La stipula dell'accordo e la sua registrazione avverrà dopo i 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT del piano adottato e prima della approvazione del Piano Operativo Comunale da parte del Consiglio Comunale e sarà parte integrante degli atti di approvazione.
4. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'Art.11, L. n.241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
5. Tutte le spese alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono totale carico del "*soggetto privato*".

Per il Comune d Massa Lombarda

Per il privato:

Sig. Luigi Radaelli

Syngenta Italia S.p.A.



Allegati:

1. Planimetria catastale dell'area di intervento "Assetto delle proprietà"



All. 1 - Planimetria catastale

Foglio 31 - Mappale 3 parte

Scala 1:2000

Legenda

 Perimetro di intervento