

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

**Intervento di nuovo insediamento urbano – ambito AR 4 - relativo all'immobile posto
in Comune di Conselice VIA SELICE**

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

TRA

il **Comune di Conselice** qui rappresentato da _____, nato a il/...../....., domiciliato per la carica in Lugo, piazza Martiri n.1, la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in nome e per conto del Comune di Conselice, 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 Conselice , con delibera di Consiglio comunale in data n., a ciò autorizzato con Decreto del Presidente dell'Unione n.del/...../2017, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva a termini di legge (d'ora in poi, per brevità: "*il Comune*")

E

il Sig. Mauro TION nato a Udine il 19/12/1965 - C.F. TNIMRA65T19L483B, residente a Pozzuolo del Friuli (UD) in via Kennedy n. 13/A , in qualità di Vice Direttore Generale di "**BANCA MEDIO CREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA**" con sede a Udine in via Aquileia n. 1, cod.fisc. e p.iva 00269390308 mcfvg@legalmail.it - mediocredito.fvg@mediocredito.fvg.it (d'ora in poi denominati anche: "*soggetto privato*")

PREMESSO CHE

- il comune di Conselice è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera CC n 31 in data 20/04/2009, 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 Conselice è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera CC n. 17. in data 24/05/2012, 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 Conselice ha approvato l'avviso pubblico, assieme al Documento Programmatico per la Qualità Urbana, con delibera n. 67 del 23/07/2013 allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC;
- Il Sig. Gasparro Narciso per conto di BANCA MEDIO CREDITO del FRIULI VENEZIA GIULIA in qualità proprietaria dell'area e degli immobile siti nel territorio comunale di Conselice identificata catastalmente (CF) al foglio n. 33, mappale 67 sub 1-3-4-7-8 per una superficie complessiva di mq 11943 ha presentato domanda di partecipazione al POC, in data 31/10/2016 con PEC prot. 54662 del 31/10/2016 per un intervento di costruzione di un edificio commerciale in un unico lotto, con realizzazione delle relative aree pertinenziali, carico scarico merci e parcheggio pubblico , previa demolizione dei fabbricati esistenti con impegno di realizzazione di una pista ciclabile esterna al comparto di attuazione, che soddisfa la realizzazione di opere pubbliche di interesse

Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.
IL VICE DIRETTORE GENERALE
MAURO TION

dell' Amministrazione ;

- detta area è individuata nel PSC vigente fra gli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani precisamente definiti come ambiti AR (4).

Ai sensi dell' Art. 5.3 delle norme di attuazione del PSC gli ambiti da riqualificare (AR) in funzione delle loro caratteristiche , specifiche potenzialità e opportunità, devono essere orientati verso la trasformazione con le prescrizioni indicate nel suddetto articolo e precisamente "l'attuazione dell'ambito dovrà essere in particolare finalizzata a determinare l'incremento del livello di dotazioni territoriali ;

- in data 15/09/2017 con deliberazione n. 67 la Giunta comunale ha quindi approvato l'elenco definitivo dei possibili soggetti attuatori, con allegate le "Schede specifiche" descrittive, che ha considerato "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 02/11/2017 prot. 56086 (a mezzo PEC) è stato comunicato alla proprietà 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; fissandone un termine di 30 giorni per la sottoscrizione fra le parti pertanto entro il 02/11/2017;

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 catasto terreni al foglio 33, mappali 67 ha formulato una proposta progettuale che interessa l'intero ambito AR (4);

- 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 dei possibili soggetti attuatori approvato dalla Giunta Comunale;

- nel corso di detti incontri, il "soggetto privato" ha sviluppato ed integrato la proposta progettuale che prevede la riqualificazione dell'area AR, sopra identificata, mediante la definizione di un

Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.
IL VICE DIRETTORE GENERALE
Rag. Mauro TION

unico lotto di intervento sul quale costruire un edificio a destinazione commerciale, previa demolizione dei manufatti esistenti, la realizzazione del parcheggio pertinenziale, delle opere di urbanizzazione relative alle dotazioni a parcheggio pubblico e degli accessi carrabili sulla via Selice e di un tratto di pista ciclabile posto in fregio alla Via Selice, per una lunghezza di circa ml 250 il tutto come meglio evidenziato nello "Schema di assetto progettuale" (vedi elaborato – Allegato 1 e 2 .), infine la monetizzazione della dotazione a verde pubblico e della quota ERS ;

Considerato altresì che

- le norme del PSC prevedono all'Art. 4.6 la possibilità del POC di riconoscere ai proponenti interessati diritti edificatori in relazione alla cessione di aree (*alle opere pubbliche o di interesse pubblico proposte nei termini del Bando alle Amministrazioni*), che tale diritti, devono essere disciplinati preventivamente all'adozione del POC, da un accordo ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000;

- l'Art. 18 della LR 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. 67 del 15/09/2017;
2. Il "*soggetto privato*" si impegna, alle condizioni meglio specificate al successivo Art. 4, di redigere e realizzare a propria cura e spese, apposito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), relativo all'areale di cui in premessa, individuato al catasto fabbricati al foglio n. 33, mappale 67 sub 1-3-4-7-8 secondo la proposta presentata al Bando POC, successivamente integrata e perfezionata, nel rispetto delle modalità tecnico progettuali indicate dai competenti uffici comunali e secondo le specifiche e distinte superfici fondiari, da meglio definire con il frazionamento in sede di redazione della convenzione attuativa e successivo permesso di

Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.
IL VICE PRESIDENTE GENERALE
Rag. Mauro TION

costruire per le opere di urbanizzazione:

- a) Superficie territoriale (ST) = orientativamente pari a mq 11943
- b) Superficie fondiaria (SF) = orientativamente pari a mq 9197 (unico lotto)
- c) Superficie complessiva edificabile (SC) = orientativamente pari a mq 3700 con previsione di realizzazione di superficie di vendita -SV -pari a mq 1500 alimentare e mq 1000 non alimentare ;
- d) Dotazioni da cedersi gratuitamente al Comune:

↑
cessione dell'area ad uso "parcheggio pubblico" per la realizzazione dell'intervento edificatorio = orientativamente pari a mq 1615 (superiore al minimo da realizzare pari al 40% della SC = $3700 \times 0,40 =$ mq 1480) con vincolo di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a parcheggio pubblico (compresi gli oneri di spesa per illuminazione pubblica e pulizia).

- e) Monetizzazione delle quota "attrezzature e spazi collettivi (verde 60% della SC) orientativamente pari a mq 2085 mq per un corrispettivo di € 209.938,65 calcolate secondo le modalità indicate nell'allegato C del RUE definite sulla base dei valori attualmente vigenti pari a € 100,69 (derivato dal conteggio IMU €7mq 111,15 -40% + € /mq 34) , valori da aggiornare comunque in base alle tariffe vigenti al momento dell'autorizzazione del PUA;
- f) Il "soggetto privato" si impegna a realizzare o monetizzare per il corrispettivo valore, le opere di urbanizzazione fuori comparto consistenti nel prolungamento della pista ciclabile per una lunghezza di circa 250 ml, in fregio alla Via Selice, secondo le modalità e prescrizioni che saranno impartite dagli Enti competenti (Comune e Provincia) e che saranno definite in sede di PUA ;
3. Il "soggetto privato" si impegna a corrispondere al momento della stipula della convenzione attuativa dell'intervento il contributo ERS di cui alla lettera b) del comma 1 dell'art. 6ter della LR 20/2000 e.s.m.i , quantificato secondo quanto previsto nel Bando di POC : 1 euro ogni mq di SC , pari a un ammontare complessivo di € 3700 (€/mq 1 x mq 3700)
4. Il "soggetto privato" si impegna corrispondere la monetizzazione di cui al precedente punto d) nei tempi e nelle modalità da definirsi nella convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA;
5. Il "soggetto privato" si impegna a cedere gratuitamente al Comune, le aree ad uso pubblico di cui al precedente punto d) comprensive della aree sulle quali verrà realizzata la viabilità di accesso al parcheggio pubblico, all'atto di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA, con l'impegno a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area ad uso parcheggio pubblico nonchè degli impianti tecnologici a servizio della stessa (illuminazione, rete fognaria, ecc) e come meglio definita nella convenzione urbanistica suddetta;
6. Il "soggetto privato" si impegna a realizzare o a versare il corrispettivo valore delle opere relative alla pista ciclabile , il cui importo ammonta a euro 75.000 a compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale, nel rispetto della stima dei diritti edificatori perequativi generati dalla proposta di intervento, per la realizzazione delle suddette opere pubbliche esterne al comparto di intervento. L'eventuale monetizzazione dovrà essere corrisposta al momento della stipula della convenzione del PUA;
7. Il "soggetto privato" nella eventualità della diretta realizzazione dell'opera di cui al punto precedente, si impegna a realizzarle, secondo le modalità e prescrizioni che saranno impartite dagli Enti competenti (Comune e Provincia) e che saranno definite in sede di PUA ;
8. Contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, in forma notarile, viene depositata

Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.
IL VICE DIRETTORE GENERALE
Rag. Mauro TION

- idonea garanzia fidejussoria pari al 25% del valore da corrispondere per la realizzazione delle opere pubbliche fuori comparto, pari a € 18.750 (diconsi Euro diciottomilasettecentocinquanta) rilasciata dalla _____ n. _____ del _____, che dovrà rimanere valida ed operante fino all'atto di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA, quale "caparra" per la liquidazione dell'indennità stabilita al precedente punto 5;
9. Il "soggetto privato" si impegna altresì a garantire la manutenzione, pulizia e gestione dell'area destinata a "laminazione" da attuarsi con il sovra dimensionamento delle infrastrutture fognarie realizzate sotto il parcheggio pubblico e/o parcheggio pertinenziale secondo i tempi e modalità definite dalla convenzione del PUA;
 10. All'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica e contestuale cessione delle aree di cui al comma 2 il privato consegnerà al Comune apposita garanzia fideiussoria di importo calcolato in rapporto al valore delle opere di urbanizzazione indicato nel computo metrico estimativo allegato al PUA ;
 12. L'esecuzione e progettazione del PUA dovrà prevedere il recepimento delle condizioni e prescrizioni della VALSAT del POC e del parere degli Enti preposti ed inoltre dovrà riferirsi a prescrizioni e normative di piani sovraordinati e in particolare alle normative di settore per analisi geologiche e geotecniche con gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento ;

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 – Allegato1 e 2) , orientativamente pari ad una superficie mq 11943, nel Piano Operativo Comunale, condizionata, per la sua conferma, all'esito del procedimento di adozione e approvazione.
2. In applicazione delle regole della perequazione urbanistica, il Comune di Conselice riconoscerà alla proprietà dell'area oggetto del presente accordo il diritto edificatorio premiale da sommare all'indice IP 0,25 di base e particolari oneri di bonifica, corrispondente ad una Superficie Complessiva (SC) di 715 circa mq in funzione della proposta di realizzazione delle opere fuori comparto.

Art.4 – Tempistica dell'accordo

1. Il "soggetto privato" si impegna sin d'ora:
 - a) a presentare al Servizio Piani Attuativi dell' Unione dei Comuni della Bassa Romagna la richiesta di approvazione del PUA del comparto **entro 5 (cinque) anni** dall'approvazione del POC..
 - b) a corrispondere all'Amministrazione comunale un corrispettivo di € 75.000 all'atto di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA a compensazione dell'incremento dell'indice perequativo premiale;
 - c) a corrispondere all'Amministrazione Comunale, all'atto di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA l'intera quota di monetizzazione del verde (U) ed a quantificare la fidejussione relativa alla quota residua sulla base dei valori stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione (vedi allegato C del RUE);
 - d) a cedere gratuitamente al Comune le aree, meglio individuate nel Schema di assetto progettuale di cui all'Art.2, contestualmente alla stipula della convenzione

Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.
IL VICE DIRETTORE GENERALE
Fog. Mauro TION

urbanistica del PUA, mentre il possesso rimarrà al soggetto attuatore fino al collaudo delle opere e passerà all'Amministrazione Comunale solamente al rilascio del Certificato di Collaudo approvato;

e) a realizzare tutte le opere di urbanizzazione secondo i tempi definiti nella convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA;

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.

4. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini indicati all'Art.4, su richiesta degli interessati, a fronte di comprovate ragioni non imputabili agli stessi.

5. 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.

6. Tutte le spese alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono totale carico del "soggetto privato".

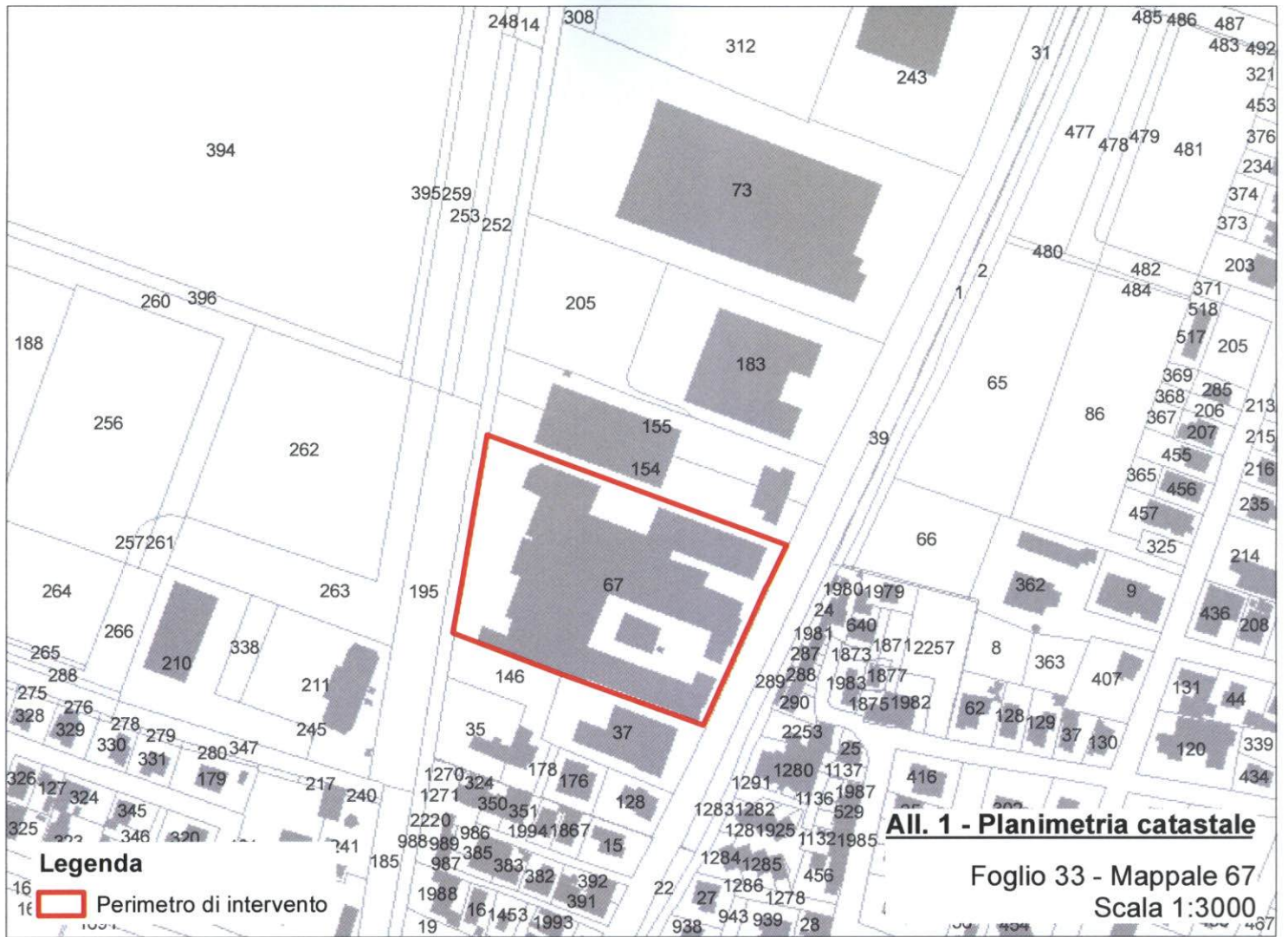
Per il Comune di Conselice

Per il privato

Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.
IL VICE DIRETTORE GENERALE
F. Mauro TION

Allegati:

1. Planimetria catastale dell'area di intervento
2. Schema di assetto progettuale

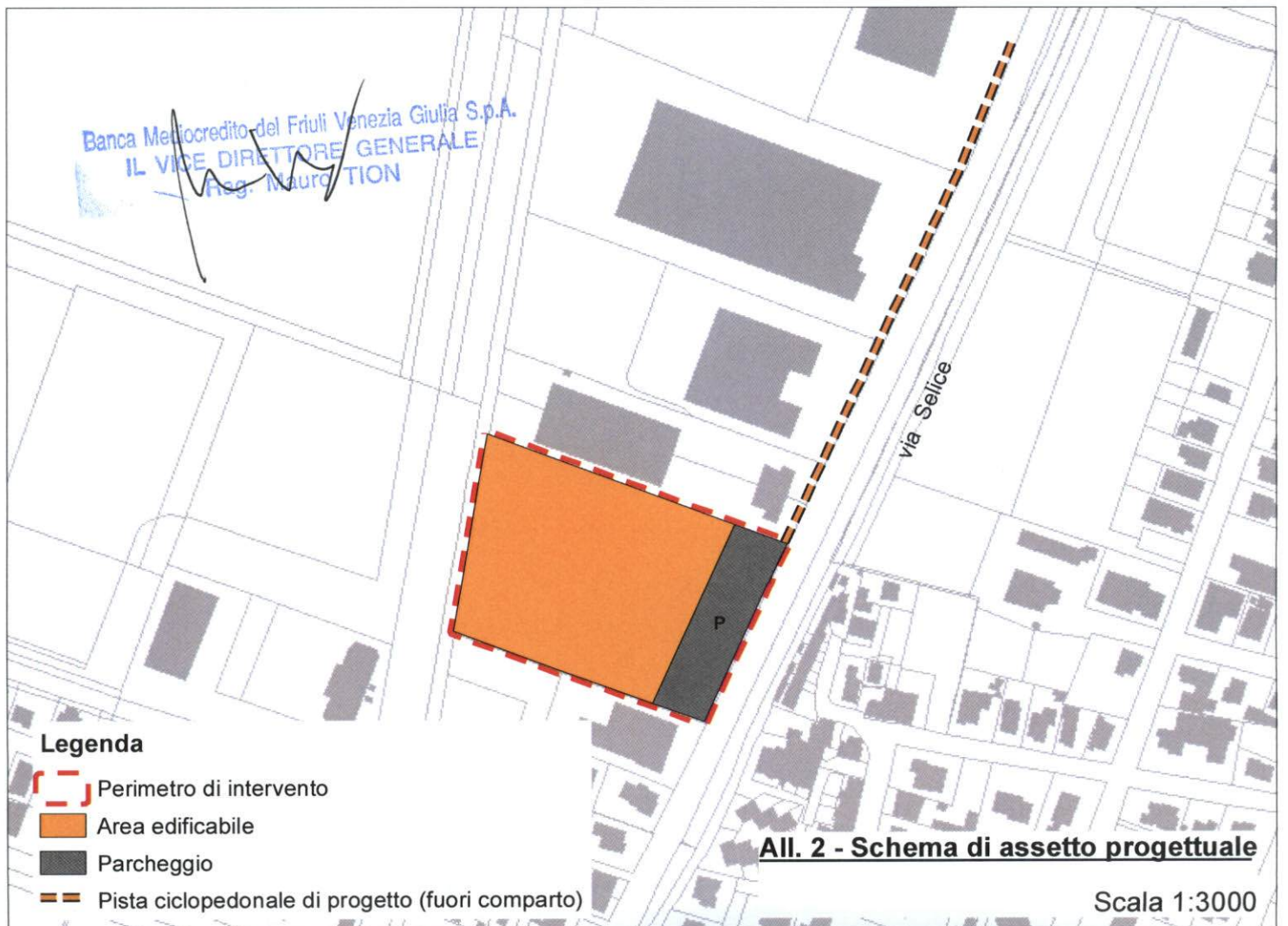


All. 1 - Planimetria catastale

Foglio 33 - Mappale 67
Scala 1:3000

Legenda

16 Perimetro di intervento



All. 2 - Schema di assetto progettuale

Scala 1:3000

Legenda

Perimetro di intervento

Area edificabile

Parcheggio

Pista ciclopedonale di progetto (fuori comparto)