

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

**Intervento di nuovo insediamento urbano – ambito AR(1) - relativo all'immobile posto  
in Comune di Alfonsine, via Roma.**

L'anno 2016 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Alfonsine, presso la Residenza Municipale in via \_\_\_\_\_

**TRA**

il **Comune di Alfonsine** qui rappresentato dal ....., nata/o 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 Alfonsine, 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 Alfonsine, con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29/03/2011, a ciò autorizzata con Decreto del Presidente dell'Unione n. ... del ....., confermata con atto Decreto del Presidente n. .. del ....., 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. .... nato a ..... il 00/00/1900 - C.F. ed ivi residente in via ....., in qualità di legale rappresentante della MARINI S.P.A.

(d'ora in poi denominati anche: "soggetto privato")

**PREMESSO CHE**

- in data 16/04/2009 con Delibera di C.C. n. 24 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale del Comune di Alfonsine, 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;

- in data 22/05/2012 con Delibera di C.C. n. 32 è stata approvata una variante al PSC del Comune di Alfonsine ai sensi dell'art. 32 bis della LR 20/2000 e s.m.i., resa attuativa con pubblicazione sul BUR n.127 del 18/07/2012;

- in data 22/05/2012 con Delibera di C.C. n. 33 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Alfonsine 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;

- la Giunta del Comune di Alfonsine ha approvato l'avviso pubblico, assieme al Documento Programmatico per la Qualità Urbana, con delibera n. 68 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;

- con delibera n. 66 del 20/05/2014 la Giunta Comunale ha approvato l'elenco provvisorio dei possibili soggetti attuatori delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale 2013/2018, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

- in data 11/11/2014 con deliberazione n. 124 la Giunta Comunale ha riaperto i termini per la presentazione di domande di inserimento nel POC e di riesame delle domande "non conformi" già presentate;

- il Sig. Zanoletti Franco in qualità di legale rappresentante della "Giardino delle Rose" s.r.l. proprietaria dell'area sita nel territorio comunale identificata catastalmente al foglio n. 112 - Mappali 112, 113, per una superficie complessiva di mq 47.780 circa, ha presentato domanda di partecipazione al POC, in data 22/12/2014 con PEC prot. 51654, per un intervento di



riqualificazione compreso nell'ambito AR (1) e in parte con un edificio esistente, in ambito storico, per la realizzazione di una mensa aziendale che soddisfa i requisiti richiesti per gli ambiti di riqualificazione con la realizzazione di opere di servizio all'impianto produttivo esistente;

-che la proprietà dell'area oggetto della domanda di inserimento nel POC, da parte di "Giardino delle Rose s.r.l." attualmente risulta di "Marini S.P.A." in virtù dell'atto notaio Giganti rep 59809 del 09/06/2015

- detta area è in parte individuata nel PSC vigente fra gli ambiti di riqualificazione, precisamente definito come AR (1) e in parte come Ambito Centro Storico (ACS). Ai sensi dell'art.5.3 delle norme di attuazione del PSC, gli ambiti da riqualificare (AR), sono parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano e ed una più equilibrata distribuzione dei servizi. L'ambito in questione, descritto dal PSC come AR (1) con una ST = 3 HA, interno al territorio urbanizzato, è quasi completamente destinato all'insediamento della azienda Marini, che è insediata in questo luogo fin dalle origini. Ai sensi dell'art. 5.1 del PSC e del Capo 4.1 del RUE, per gli edifici compresi nel Centro Storico, individuati con categoria di tutela C1 come quello compreso nell'area d'intervento proposta, si deve valorizzare l'unità d'intervento tramite la conservazione e il restauro gli edifici principali e si possono riordinare le parti incongrue dell'impianto originario anche tramite demolizione e ricostruzione senza incremento di volume.

- in data 20/10/2015 con deliberazione n.112 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" in quanto rispondente alle verifiche richieste con la realizzazione di opere pubbliche di interesse per la collettività;

- in data 06/11/2015 con PEC prot. 51635 è stato comunicato alla proprietà MARINI S.P.A .l' esito dell'elenco definitivo dei possibili soggetti attuatori del POC, nella quale per l'intervento risultato "conforme" con i contenuti del PSC e del Bando Pubblico POC, coerente con gli obiettivi enunciati nell'Avviso pubblico e le finalità indicate nel DPQU, in quanto l'intervento previsto non consuma nuovo suolo ma riutilizza aree già comprese nel territorio urbanizzato, ed è stato comunicato quindi avvio alla fase di negoziazione di dettaglio con la definizione dell' "Accordo" ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000;

-visti gli incontri effettuati tra l'Ufficio Pianificazione associata dell'Unione e i proponenti, vista la proposta definitiva formulata in data **..../..../2017 prot. ....** ;

#### 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;
  - 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. 112 - mappali 112, 113, 1678,



di complessivi mq 1754 catastali ha formulato una proposta progettuale che interessa una parte dell'ambito di riqualificazione AR(1) e una parte del Centro Storico ACS;

- 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 preliminare 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 nuova edificazione derivante dall'AR 1 di circa 450 mq di SC a destinazione mensa aziendale per l'intervento di nuova costruzione che sono assolti con la cessione dell'area 230 mq trasferirla secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, in un'altra area di proprietà della ditta (foglio 112 mappale 609 di 232 mq), limitrofa al "Palazzo Marini" già di proprietà comunale e collocata sempre sulla via Roma, per valorizzare maggiormente la pubblica proprietà e i servizi esistenti, il tutto come meglio evidenziato nello "Schema di assetto progettuale" (vedi elaborato – Allegato 2);

vista la presenza di un'ampia area di parcheggio privato di oltre 7.000 mq, di proprietà della società Marini S.P.A. sul lato opposto di via Roma a meno di 100 m dalla nuova mensa e verificato che gli utilizzatori del nuovo servizio sono principalmente gli addetti della ditta che raggiungeranno la mensa dall'interno dello stabilimento, si considerano assolti da tale area anche i parcheggi pertinenziali dovuti per la nuova costruzione ,

Qualora si opti per una destinazione della mensa aziendale anche come esercizio pubblico eventuali maggiori quantità di dotazioni dovranno essere verificate ed eventualmente compensate tramite ulteriori cessioni e/o monetizzazioni

#### **Considerato altresì che**

- l'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i. 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 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 in data 20/10/2015 con deliberazione n.112
2. Il "soggetto privato" si impegna, alle condizioni meglio specificate al successivo Art. 4, di redigere e realizzare a propria cura e spese, apposito richiesta di Permesso di costruire relativo alla mensa, localizzata parte nell'area compresa nell'ambito di riqualificazione AR(1) e nell'ambito centro storico ACS, 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 fondiariae, da meglio definire con il frazionamento in sede di redazione della convenzione attuativa e successivo permesso di costruire convenzionato per le opere edili:
  - a) Superficie fondiaria (SF) = orientativamente pari a circa mq 1750 (940 AR + 810 CS)
  - b) Superficie edificabile come nuova costruzione (SC) = orientativamente mq 450 da realizzare nell'ambito AR (mappale 113);
  - c) Superficie complessiva dell'intervento, comprendente le superfici ricavabili all'interno dell'edificio storico esistente circa mq 662 di SC
  - d) Superfici da cedersi gratuitamente al Comune:  
*-"parcheggio pubblico" per la realizzazione dell'intervento edificatorio, viene ceduta un'area superiore a quella dovuta ai sensi dell'art. 3.1.6 del vigente RUE di circa 230 mq con attrezzatura come definita dal progetto allegato alla futura domanda di PdC convenzionato per la realizzazione della mensa.*
3. Il "soggetto privato" si impegna a cedere la proprietà gratuitamente al Comune, del terreno contraddistinto catastalmente al foglio 112 mappale 609, di superficie pari a circa 230 m di cui al precedente punto d), alla stipula della convenzione preventiva al rilascio del PdC convenzionato per la realizzazione delle opere relative alla mensa;
4. Il "soggetto privato" s'impegna ad attrezzare l'area di cui sopra, per un importo minimo delle opere valutato in circa 15.640 € secondo le prescrizioni dell'Amministrazione riportate nel progetto allegato al PdC convenzionato e consegnarla gratuitamente al Comune ultimata e collaudata, entro i termini di scadenza definiti dal PdC e comunque prima della richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità della mensa;
5. Contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo viene depositata idonea garanzia fideiussoria per almeno il 25% delle opere esterne al comparto, corrispondente alla attrezzatura dell'area di via Roma di cui al progetto sopracitato, pari a € 2.346 (Euro duemila trecento quaranta sei) rilasciata dalla \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di collaudo delle opere da parte dell' Amministrazione Comunale;
6. All'atto di cessione delle aree di cui al comma 3 tramite sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del PdC, il privato consegnerà al Comune apposita garanzia fideiussoria per il restante 75% del valore delle opere esterne al comparto di cui al punto precedente, calcolato di come valore delle opere di attrezzatura dell'area di cui al punto 3, indicato nel computo metrico estimativo allegato alla richiesta di rilascio del PdC convenzionato;
- 7 La proposta progettuale della mensa dovrà riferirsi alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti e in elaborazione (Piano Aria Integrato Regionale e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) oltre le analisi geologiche e geotecniche con gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle normative vigenti e dei requisiti tecnici e tipologici previsti dal RUE;
8. Il "soggetto privato" s'impegna al versamento del contributo ERS di cui alla lettera b) del comma 1 art. A-6ter della LR 20/2000, come definito dal punto 4 del bando POC, per gli interventi a destinazione non residenziale negli ambiti di riqualificazione, pari a € 1,00/mq SC, per le unità immobiliari di nuova realizzazione, per un corrispettivo totale di € 450, da versare prima del rilascio del permesso di costruire, oltre al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 29 LR 15/2013, da versare in proporzione all'intervento da realizzare, prima del rilascio del permesso di costruire.

9 Il "soggetto privato" dichiara di avere disponibilità all'utilizzo di quota parte (450 mq di SC), della potenzialità non residenziale attribuita all'ambito AR(1) dal vigente PSC (980 mq totali) e che tale disponibilità rientra completamente nella quota parte relativa alla proprietà "Marini s.p.a." compresa nell'AR(1) F 113 mappale 86

### 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), orientativamente pari ad una superficie mq 1750 compreso area in Centro Storico nel Piano Operativo Comunale, condizionata, per la sua conferma, all'esito del procedimento di adozione e approvazione.
2. In applicazione delle norme del vigente PSC, il Comune di Alfonsine riconoscerà alla proprietà dell'area oggetto del presente accordo, il diritto edificatorio corrispondente ad una superficie complessiva (SC) di 450 mq circa.

### Art.4 – Tempistica dell'accordo

1. Il "soggetto privato" si impegna sin d'ora:
  - a) a presentare al Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna la richiesta di approvazione del PdC convenzionato entro due anni dall'approvazione del POC. Tuttavia le parti concordano che tale termine potrà essere concordemente modificato e quindi prorogato con specifico nulla osta del Comune.
  - b) a corrispondere all'Amministrazione Comunale, preventivamente al rilascio del PdC, una fideiussione (circa 15.640 €) relativa alla quota corrispondente alla stima delle opere di attrezzatura dell'area di via Roma di cui sopra (F.112 M.609).;
  - c) a cedere gratuitamente al Comune l'area, meglio individuate nel Schema di assetto progettuale di cui all'art.2, preventivamente al rilascio del PdC, 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;
  - d) a realizzare le opere entro 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del POC, nel rispetto della LR 20/2000;

### 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,punto a) 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 Alfonsine

.....

\_\_\_\_\_

Per il privato:

MARINI S.P.A. - .

\_\_\_\_\_

**Allegati:**

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

