

Schema di atto di accordo con privati per predisposizione di variante al PSC ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241

Tra le parti:

- **Comune di Scandiano**, con sede in Corso Vallisneri, 6 a Scandiano, Codice Fiscale 00441150356, agente in persona del Dirigente III Settore "Uso e Assetto del territorio", domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di incarico dirigenziale in data prot. n., agli atti del Comune e intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune";

e

- la Sig.ra **Rinaldi Gianna** nata a Scandiano (RE) il 05/09/1949 e residente ad Arceto in Via Casellette n. 31;
- la ditta **Costruzioni CO.GE.CO s.r.l.** con sede legale in Via Statale n. 11/G, Casalgrande (RE), Codice Fiscale/P.IVA 01847040357 e iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia n. 229025 nella persona del suo legale rappresentante Costa Domenico nato a Taurianova (RC) il 05/02/1976 e residente a Scandiano (RE) in Via Strucca n. 2/2;
- la ditta **Immobiliare CO.GE.CO. s.r.l.** con sede legale in Via Statale n. 11/G, Casalgrande (RE), Codice Fiscale/P.IVA 01747090353 e iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia n. 219944 nella persona del suo legale rappresentante Costa Domenico nato a Taurianova (RC) il 05/02/1976 e residente a Scandiano (RE) in Via Strucca n. 2/2;

nel seguito del presente atto indicati come "Proponenti";

premesse che:

1. con deliberazione di C.C. n. 77 del 26/07/2011 è stato approvato, ai sensi dell'art. 32, comma 9, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., il Piano Strutturale Comunale (PSC) e lo stesso è entrato in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'avviso della sua approvazione, ossia il 31 agosto 2011;
2. con deliberazione di C.C. n. 19 del 08/04/2014 è stato approvato, ai sensi degli artt. 33 e 34, della LR n. 20/2000, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e lo stesso è entrato in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'avviso della sua approvazione, ossia il 07/05/2014;
3. con deliberazioni di C.C. n. 43 del 28/07/2016 e n. 78 del 28/11/2017 sono state approvate rispettivamente le varianti al RUE n. 1/2015 e 2/2017 e con deliberazione di C.C. n. 39 del 29/05/2018 è stata adottata la 3^a variante al RUE;
4. la sig.ra Rinaldi Gianna è proprietaria di alcuni immobili posti ad Arceto in Via Silvano Mario Zini identificato al Catasto Terreni del Comune di Scandiano al Fg. 23 mapp. 412 – 414 - 417;
5. nel Piano Strutturale Comunale vigente le aree suddette sono destinate a Territorio Urbanizzabile derivante dalla trasformazione dei bordi urbani (art. 3.5 del PSC 0.1 – Indirizzi normativi) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente è destinata ad Ambiti di trasformazione (art. 15 del RUE 2.1);
6. la ditta Immobiliare Co.ge.co. s.r.l. è proprietaria di alcune aree poste in località Ventoso – ex Fornace identificate catastalmente al Fg. 44 mapp. 99 – 100 e Fg. 45 mapp. 2 – 19, già incluse dal PRG previgente in "Zona B5 residenziale di ristrutturazione a PP di recupero di nuova formazione" – Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa privata P.R. 18 per il quale l'art. 3.7 "Previsioni del PRG vigente da delocalizzare" del PSC 0.1 "Indirizzi normativi" consente il trasferimento dei diritti edificatori di competenza dell'ex PR18 (pari a 9.670 mc di volume utile) ed in particolare così recita: "*..... i diritti di edificabilità afferenti all'area ex Fornace avranno priorità nel trasferimento, da eseguirsi nella stessa misura di cui agli indici territoriali già individuati dall'art. 13.6 delle NTA allegate al PRG. L'operatività del trasferimento è risolutivamente condizionata al completamento, a cura e spese del soggetto attuatore, degli*

interventi di riduzione del rischio idraulico e di messa in sicurezza dell'area (con particolare riferimento al Rio Guiglia e al Rio Bellano), nonché alla manutenzione ordinaria delle opere realizzate a carico del medesimo soggetto attuatore, secondo le necessità che dovessero emergere entro i successivi 2 anni dalla loro realizzazione”;

dato atto che:

7. i Proponenti in data 12/04/2018 prot. n. 9568 , hanno presentato una richiesta di variante al PSC per il trasferimento di una parte della capacità edificatoria del P.R. 18 sull'area di proprietà della sig.ra Rinaldi Gianna di cui al punto 4 precedente;
8. a seguito di approfondito confronto tra il Comune ed i Proponenti nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'art. 11 comma 1bis della Legge 07/08/1990 n. 241 al fine di verificare la sussistenza dei presupposti per un'intesa tra loro che consenta l'utile, efficace e tempestivo perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e, nel contempo, offra adeguato riscontro allo specifico interesse dei Proponenti alla predisposizione dei più opportuni strumenti per dare attuazione al trasferimento di capacità edificatoria;
9. all'esito del confronto le Parti hanno individuato gli elementi di un'intesa tra loro che declini gli interessi dei quali ciascuna di esse è portatrice, secondo quanto di seguito sintetizzato e fermo restando che la disciplina prevista dalla parte dispositiva del presente Atto di Accordo prevale, in ipotesi di contrasto, su quanto successivamente indicato;
10. in merito alla possibile concreta definizione della proposta di cui al punto 9, i Proponenti hanno manifestato la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000, a fronte del recepimento totale o parziale della richiesta di cui al punto 7, secondo quanto specificato negli articoli successivi, gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dal presente atto;
11. il Comune, all'esito degli incontri di cui al sopraesposto punto 8, valutata la proposta dei Proponenti alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e dell'ipotesi di loro variante, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza dell'assetto urbanistico ed ambientale ipotizzato con il recepimento totale o parziale della richiesta di variante, preso atto della disponibilità dei Proponenti all'assunzione degli impegni di cui al presente atto, reputa ammissibile la richiesta di variante al PSC nei termini meglio specificati di seguito, con la conseguente necessità di concludere con i Proponenti, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000, accordo a carattere convenzionale in virtù del quale, a fronte del recepimento della richiesta di variante al PSC di seguito specificata, i Proponenti assumano gli impegni individuati dagli strumenti di pianificazione e gli ulteriori impegni definiti dall'Amministrazione alle condizioni tutte individuate dal presente Atto di accordo;
12. è pertanto intenzione del Comune da una parte e dei Proponenti dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte dell'accordo, con riguardo altresì alle conseguenze poste a carico dei Proponenti in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni del medesimo accordo a carattere convenzionale;

richiamati

13. la L.R. n. 24/2017, in particolare l'art. 4;
14. la circolare della Regione Emilia Romagna del 14/03/2018, prot. n. 179478, in particolare il paragrafo IV, ultimo capoverso che recita quanto segue “... il Comune può, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 2000...”;
15. l'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. “Accordi con i privati”, che stabilisce:
“1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di

pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990”;

16. l'art. 119 del D. lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e l'art. 43 della legge n. 449 del 27 dicembre 1997 che consentono ai Comuni di stipulare contratti di sponsorizzazione con soggetti privati finalizzati e realizzare iniziative dirette al perseguimento di interessi pubblici;

dato atto che

17. è interesse del Comune di Scandiano la partecipazione di soggetti privati alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale sopra citate, in quanto le stesse sono ritenute di rilevante interesse per la comunità locale;
18. l'accordo con soggetti privati, definito ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, risulta essere lo strumento amministrativo più idoneo per giungere ad una più celere attuazione delle indicazioni espresse dal Comune di Scandiano per la realizzazione delle opere successivamente esplicitate;
19. la Giunta Comunale, con deliberazione n. _____ in data _____ ha approvato lo schema del presente accordo, subordinandone la sottoscrizione alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
20. il Consiglio Comunale, con deliberazione n. _____ in data _____ ha approvato lo schema del presente accordo autorizzandone la sottoscrizione;

tanto premesso, tra il Comune da una parte ed i Proponenti dall'altra, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente accordo.

Articolo 2 - Oggetto dell'accordo

L'oggetto dell'accordo consiste nell'impegno da parte dei Proponenti alla realizzazione di opere di rilevante interesse per la comunità, definite da parte del Comune di Scandiano, oltre a rinunciare ad una quota parte dei diritti edificatori trasferibili individuati dall'art. 3.7 del PSC 0.1 "Indirizzi normativi", a fronte dell'approvazione di una variante al PSC come descritta negli articoli successivi.

Articolo 3 - Oneri ed obblighi dei Proponenti

I Proponenti si impegnano, nel rispetto delle normative vigenti, alla realizzazione di opere di rilevante interesse per la comunità che sono in grado di garantire al Comune un contributo economico maggiore rispetto a quello imponibile secondo la legislazione vigente, , a fronte dell'approvazione di una variante al PSC come descritta negli articoli successivi.

I Proponenti si impegnano a realizzare, nei tempi e nei modi successivamente esplicitati, le opere pubbliche di seguito descritte, che l'accordo consente di attuare in aggiunta a quanto viene usualmente richiesto attraverso gli ordinari strumenti di pianificazione.

Gli impegni e le opere da realizzare saranno le seguenti:

- opere di manutenzione straordinaria su edifici scolastici comunali da individuare con specifico atto della Giunta Comunale;
- partecipazione, nei tempi e nei modi stabiliti dall'Amministrazione Comunale, ai costi di realizzazione di eventuali altre opere pubbliche aggiuntive e/o sostitutive rispetto a quanto sopra specificato, da definirsi da parte del Comune di Scandiano, per un importo complessivo, comprese quelle di cui ai punti precedenti, di €20.000,00 oltre ad IVA se ed in quanto dovuta;

I tempi da rispettare saranno i seguenti:

- i progetti saranno consegnati dai Proponenti successivamente all'approvazione della variante urbanistica;
- il Comune di Scandiano metterà a disposizione gli immobili interessati dai lavori, ove necessario;
- i lavori dovranno essere iniziati entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione dei progetti e dalla disponibilità degli immobili relativi ed ultimati, collaudati e resi agibili, entro un anno dallo stesso termine.

Nel caso che l'esecuzione dei lavori sopra elencati avvenga contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi oggetto di variante al PSC, tutti gli impegni dei Proponenti dovranno essere recepiti nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo relativo all'intervento.

I Proponenti rinunciano inoltre al trasferimento di mq 310,00 mq di superficie complessiva dell'ex PR 18, prevista dall'art. 3.7 del PSC 0.1 "Indirizzi normativi".

Articolo 4 - Garanzia.

I Proponenti, entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione definitiva della variante urbanistica in oggetto, dovranno presentare al Comune di Scandiano una fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo di Euro 20.000,00 (ventimila/00) a garanzia delle eventuali penalità e per l'osservanza con correttezza, puntualità e completezza degli adempimenti per le obbligazioni e le condizioni e clausole esplicitate e convenute con il presente accordo.

Nel contratto fideiussorio dovrà essere espressamente escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C., e l'istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune senza attendere sentenze giudiziarie.

Nel contratto fideiussorio non dovrà essere apposto termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate, con liberazione dei Proponenti che l'hanno prestata da ogni obbligo

relativo, soltanto dopo il collaudo definitivo e la presa in carico delle opere da parte del Comune di Scandiano.

Lo svincolo avverrà soltanto ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune di Scandiano.

In assenza della suddetta garanzia, l'accordo si intenderà risolto di diritto.

Articolo 5 - Impegni del Comune di Scandiano

Il Comune di Scandiano si impegna ad adottare ed approvare una variante al Piano Strutturale Comunale relativamente a:

- un'area ubicata ad Arceto in Via Silvano Mario Zini, identificata al Catasto Terreni al Fg. 23 mapp. 412 - 414 - 417, attualmente destinata dal PSC a territorio urbanizzabile derivante dalla trasformazione dei bordi urbani (art. 3.5 del PSC 0.1 - Indirizzi normativi) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente ad Ambiti di trasformazione (art. 15 del RUE 2.1);
- con la modifica proposta si intende utilizzare una parte residua della potenzialità edificatoria dell'ex PR18, e precisamente 450 mq di SC corrispondente a circa 5 alloggi teorici, all'interno dell'Ambito di ridefinizione dei bordi urbani ubicato in località Arceto

La variante non determina modifiche alla cartografia del PSC ma soltanto l'integrazione delle Norme del PSC relative all'Ambito di Arceto con particolare riferimento al numero di alloggi realizzabile, modificato da 20 a 25 e ad alcune prescrizioni riguardanti la fase attuativa, con riferimento ai contenuti della convenzione, alle prescrizioni dettate nella Relazione Geologico Sismica e tutto quanto sottoscritto nel presente accordo.

Il Comune di Scandiano, se necessario, metterà inoltre a disposizione le aree interessate dai lavori di cui al precedente art. 3, fatti salvi i tempi necessari per l'acquisizione delle stesse ove non ne sia già in possesso.

Articolo 6 - Motivazione

L'intesa con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

La proposta di variante al PSC recepirà il presente atto e prevederà la realizzazione delle opere e degli interventi che sono stati articolati e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

Articolo 7 - Rapporti con i terzi

L'attività del Comune di Scandiano è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità (art. 97 Cost.), di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del privato contraente.

La conclusione dell'accordo direttamente con il privato interessato, proprietario delle aree o degli immobili oggetto dell'accordo, è dovuta alla necessità di individuare una soluzione ad una particolare situazione, in termini di una specifica e oggettiva carenza di dotazioni, servizi o infrastrutture ovvero della preesistente destinazione d'uso.

L'accordo non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente.

Articolo 8 – Vigilanza, manutenzione e collaudo delle opere

I Proponenti sono tenuti a comunicare al Comune di Scandiano la data di inizio e di ultimazione dei lavori; la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa degli stessi.

La vigilanza in corso d'opera e la manutenzione di tutte le opere compete in primo luogo ai Proponenti, che le esercitano fino al collaudo ed alla presa in carico da parte del Comune di Scandiano.

La supervisione ed il collaudo dei lavori compete al Comune di Scandiano, che la esercita mediante un tecnico collaudatore di propria nomina.

Il Comune di Scandiano potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto approvato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per il buona esecuzione degli stessi.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Scandiano, previo avviso ai Proponenti, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fideiussorie, facendo gravare sui Proponenti ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori i Proponenti dovranno inoltrare richiesta di collaudo finale e di presa in carico delle opere da parte del Comune di Scandiano. La richiesta dovrà essere corredata di ogni documentazione tecnica od amministrativa necessaria (quali ad esempio: dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, relazioni sulle tipologie dei materiali utilizzati, schemi degli impianti, certificazioni dei requisiti degli installatori, progetti e simili).

Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla richiesta inoltrata dai Proponenti, il Comune di Scandiano, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, in contraddittorio con i Proponenti, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, rilasciare agli stessi certificato di collaudo (parziale o definitivo) e prendere in carico le opere.

Gli onorari del tecnico collaudatore e tutte le spese inerenti il collaudo sono a carico dei Proponenti.

Articolo 9 - Condizioni sospensive

L'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Scandiano e dai Proponenti con la sottoscrizione del presente atto è subordinata alla conclusione dei procedimenti di adozione ed approvazione della sopradescritta variante al PSC da parte degli organi preposti. L'esito della determinazione di detti organi potrà portare anche ad un parziale accoglimento ovvero alla necessità di introdurre talune modifiche ai contenuti dell'accordo. In tale caso le parti potranno integrare le presenti clausole negoziali.

Inoltre in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22/06/2016 dalla Prefettura di Reggio Emilia, dai comuni della Provincia di Reggio Emilia e dalla Provincia medesima e delle indicazioni procedurali per l'applicazione del Protocollo di legalità suddetto approvate con deliberazione di G.C. n. 231 del 06/12/2017, l'Amministrazione Comunale acquisisce d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i. e delle indicazioni procedurali del Protocollo medesimo. Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva

nei confronti dei Proponenti, procederà alla risoluzione dell'accordo medesimo nei confronti del/dei soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto dell'accordo dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati dall'accordo medesimo.

Articolo 10 - Rapporto tra i Proponenti ed i successori od aventi causa a qualsiasi titolo

I successori o aventi causa a qualsiasi titolo dei Proponenti, subentreranno in ogni obbligo ed onere contratti dallo stesso con la sottoscrizione del presente atto e non ancora adempiuti, anche in riferimento alle verifiche antimafia di cui al protocollo citato al precedente art. 9.

I Proponenti sottoscrittori del presente atto, potranno essere esonerati dalle responsabilità inerenti l'adempimento dell'accordo a condizione che abbiano integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenuti nel presente atto.

Articolo 11 - Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copie autentiche dello stesso, sono a totale carico dei Proponenti, così come saranno a loro carico tutte le spese per gli atti di trasferimento delle proprietà degli immobili, nonché le spese preliminari e conseguenti agli stessi.

Letto, approvato, sottoscritto

il Comune di Scandiano

i Proponenti