



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

# poczero

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - art. 30)

2013-2018  
CONTRODEDUZIONI

*Commissario Straordinario*  
**Dott. Clemente Di Nuzzo**

*Vice Commissario Straordinario*  
**Dott. Michele Scognamiglio**

*Il Segretario Generale*  
**Dott. Alfonso Pisacane**

Progettisti  
 STUDIO ASSOCIATO PREGER  
**Arch. Edoardo Preger (Capogruppo)**

*Dirigente Settore Territorio*  
**Ing. Oscar Zammarchi**

**Arch. Teresa Chiauzzi**

*Istruttore tecnico del piano*  
**Geom. Claudia Polidori**

**Ing. Dante Neri**

*Funzionari dei Settori e Servizi  
comunali Edilizia, Urbanistica e LLPP*

**Ing. Massimo Plazzi - Pride**

**Dott. Aldo Antoniazzi**

ELABORATO 9

SCHEMI ACCORDI ART. 18 L.R. 20/00

ADOZIONE: DEL. C.C. N° 15 del 24/01/2013

APPROVAZIONE: DEL. C.C. N° del

SETTEMBRE 2013

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000  
RELATIVO AL "POCZERO"  
SCHEDA C1 AMBITO AN.C.15 – SAN BARTOLO**

L'anno ..... (.....), del giorno .....(.....) del mese di ....., nell'Ufficio di ..... avanti a me ..... si costituiscono i Signori:

..... nato a ..... (Prov...) il.....(codice fiscale) nella sua qualità di Dirigente del Servizio ..... del comune di Santarcangelo di Romagna (RN) (cod. fisc.....) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con .....

e GOBBI NATALINA, cod. fisc. GBBNLN34T64I550J, nata a TORRIANA il 24/12/1934 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via San Bartolo n.187, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e GUIDI GINO, cod. fisc. GDUGNI33D13I550Q, nato a TORRIANA il 13/04/1933 e residente SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via San Bartolo n.189, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e GUIDI NADIA, cod. fisc. GDUNDA69A54H294T, nata a RIMINI il 14/01/1969 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via San Bartolo n.179 in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e GUIDI PAOLA, cod. fisc. GDUPLA67A47H294X, nata a RIMINI il 07/01/1967 e residente a Bellaria-Igea Marina, via Partitico n.17, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e RAMBERTI PIERLUIGI, cod. fisc. RMB PLG 53P14 I779X, nato a Sogliano al Rubicone il 14/09/1953 e residente a Sogliano al Rubicone, via XX Settembre n.3/A, legale rappresentante della società PROM.ED. Srl, con sede legale in SOGLIANO AL RUBICONE, via XX Settembre n.3/A, P.IVA. 03184430407, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e GUIDI TERESA, cod. fisc. GDUTRS54H53I304T, nata a SANTARCANGELO DI ROMAGNA il 13/06/1954 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via San Bartolo n.73, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e GUIDI SEVERINA, cod. fisc. GDUSRN41L63I304U, nata a SANTARCANGELO DI ROMAGNA il 23/07/1941 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via San Bartolo n.27, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e SANTARINI FABIO, cod. fisc. SNTFBA52C14I304U, nato a SANTARCANGELO DI ROMAGNA il 14/03/1952 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via Tevere n. 1/A, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

Che rappresenta per procura i Sig.ri:

e FABBRI AGOSTINA, cod. fisc. FBBGTN23C52I304Q, nata a SANTARCANGELO DI ROMAGNA il 12/03/1923 e residente a Santarcangelo di Romagna, via San Bartolo n.117, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e GUIDI ALESSANDRO, cod. fisc. GDULSN59R26I304L, nato a SANTARCANGELO DI ROMAGNA il 26/10/1959 e residente a San Marino (EE) fraz. Serravalle, Strada Lamaticcie n.24, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e GUIDI GABRIELLA, cod. fisc. GDUGRL63R59I304F, nata a SANTARCANGELO DI ROMAGNA il 19/10/1963 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via San Bartolo n.117, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

persone della cui identità io ..... sono personalmente certo, le quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale:

### **PREMESSO**

*che GOBBI NATALINA, GUIDI GINO, GUIDI NADIA e GUIDI PAOLA hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 17 Particella 768, con superficie catastale complessiva di mq 2.200;*

*che PROM.ED. Srl ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 17 Particelle 737 e 83 con superficie catastale complessiva di mq 1823;*

*che FABBRI AGOSTINA, GUIDI ALESSANDRO e GUIDI GABRIELLA hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 17 Particella 791, con superficie catastale complessiva di mq 4.326;*

*che GUIDI TERESA ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 17 Particella 651, con superficie catastale complessiva di mq 4131;*

*che GUIDI SEVERINA ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 17 Particella 270, con superficie catastale complessiva di mq 948.*

*Tale proprietà, è stato verificato dagli atti e risulta:*

quanto alla particella 768 del Foglio n. 17, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

quanto alle particelle 737 e 83 del Foglio n. 17 dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

quanto alla particella 791 del Foglio n. 17, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

quanto alla particella 651 del Foglio n. 17, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

quanto alla particella 270 del Foglio n. 17, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

### **PREMESSO INOLTRE**

Che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) all'art. 18 prevede, che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).

2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).
3. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.).

#### **CONSIDERATO CHE**

L'A.C. ha messo in campo il **POCZERO**. Per esso, si tratta di definire una cornice di coordinamento delle previsioni attuative e progetti in atto, o nuove iniziative di sviluppo di attività presenti sul territorio, da innervare nel quadro strategico delle scelte strutturali del PSC, a cui dare corso mediante il POC.

Il **POCZERO** ha il compito di ricucire progetti e azioni già impostate o intraprese dall'amministrazione comunale, da enti sovraordinati, da privati, integrandole alle nuove, stabilendo anche le modalità di integrazione.

Il comune di Santarcangelo di Romagna con atto ..... di....., in data ..... ha affidato l'incarico per la redazione del **POCZERO**, richiamando la L.R. 20/00 ed il PSC e il RUE.

Nel giorno 30 del mese di novembre dell'anno 2012 si sono svolti gli incontri con le proprietà per giungere ai contenuti dell'Accordo stesso.

#### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

In data ..... è stata presentata dal Promotore richiesta di inserimento nel **POCZERO** dell'Ambito AN.C.15 – SAN BARTOLO sub ambito a), in Santarcangelo di Romagna frazione di San Bartolo, via San Bartolo, identificata al Catasto del Comune, al foglio 17 particella 83, 270, 651, 737, 768, 791, di proprietà del/i Sig./ri GOBBI NATALINA, GUIDI GINO, GUIDI NADIA e GUIDI PAOLA; e RAMBERTI PIERLUIGI - PROM.ED. Srl; GUIDI TERESA; e GUIDI SEVERINA; e SANTARINI FABIO che rappresenta per procura FABBRI AGOSTINA, GUIDI ALESSANDRO e GUIDI GABRIELLA; la particella 271 viene esclusa dal Sub-comparto a).

corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00;
- cedere gratuitamente l'area destinata a dotazioni territoriali al fine di consentire la realizzazione della scuola primaria e della palestra; l'area complessiva è di circa mq 4.570.
- cedere gratuitamente il lotto per la realizzazione di ERS, di circa mq 1.300;
- versare il contributo economico pari ad un valore di euro 119/mq SU privata;
- a realizzare le opere di urbanizzazione dell'area.

Tale proposta, è classificata come Scheda C1 Ambito AN.C.15 di **POCZERO** già individuata Ambito AN.C.15 – SAN BARTOLO sub ambito a) dal PSC/Variante di Santarcangelo di Romagna, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 09/05/2012; tal ambito era già previsto nella pianificazione previgente come area ex C3 n.3. Dal punto di vista del contesto ambientale ed insediativo, si affaccia su via San Bartolo in un contesto territoriale urbano ai confini con gli ambiti classificati dal PSC e RUE AVP, e presenta le condizioni per accedere al **POCZERO**.

Tale richiesta è corredata dai seguenti elaborati:

- schema accordo ex art.18 LR 20/2000 e s.m.i..

L'Amministrazione comunale ha disposto di proporre al Consiglio Comunale la presente proposta di Accordo con i privati ex art.18 LR 20/2000 accedendo alla contestuale adozione del **POCZERO**, in considerazione della rilevanza pubblica degli interventi proposti per la comunità locale, intendendo nel comparto territoriale della parte privata perseguire i seguenti obiettivi:

- acquisire le aree necessarie a potenziare le dotazioni territoriali mediante la realizzazione della scuola primaria e della palestra.
- dare compiutezza alla forma insediativa della frazione di San Bartolo.
- acquisire aree per la realizzazione di ERS, nelle sua diverse articolazioni.

Che in sede di approvazione del **POCZERO**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", adottata e depositata contestualmente al POC, confermando all'interno dello stesso ovvero modificando, in caso di esito positivo o parzialmente positivo, la specifica Scheda C1 Ambito AN.C.15 – SAN BARTOLO sub ambito a), allegata al presente atto, proposta relativa alle aree oggetto di Accordo indicante le modalità di attuazione, la capacità edificatoria massima di nuovo impianto, pari a mq. 2.262 di SU, le aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare a carico della "Parte privata" e/o il contributo economico per la sostenibilità dell'intervento, da versare all'A.C., in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di legge come meglio definiti dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/00.

Il presente Accordo è un' intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione del POC ed alla sua definitiva conferma con la sottoscrizione dell'Accordo tra il Comune e il privato promotore;

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1

##### CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo.

#### ART. 2

##### MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite il rilascio del Titolo abilitativo e alla sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC ove prevista, di cui all'art. A-26 L.R. 20/2000 e al Titolo II (disciplina dell'attività edilizia) della Legge Regionale 25.11.02, n.31 e successive modifiche ed integrazioni, da redigersi in conformità alle norme edilizie di RUE di Santarcangelo di Romagna, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 09/05/2012, nonchè in conformità ai contenuti del **POCZERO** e della relativa Scheda C1 Ambito AN.C.15 – SAN BARTOLO sub ambito a) ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il Permesso di costruire è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4.

Il Progetto delle opere pubbliche quale contributo per la sostenibilità degli interventi, oggetto della proposta avanzata dalla parte privata, come individuate nel successivo art. 4 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere autorizzato anticipatamente come Permesso di Costruire (PdC) autonomo rispetto a quello relativo alla formazione degli edifici residenziali.

#### ART. 3

##### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente come in premessa verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda C1 Ambito AN.C.15 – SAN BARTOLO sub ambito a), secondo quanto sarà disciplinato dal POC e dalle norme edilizie di RUE.

Con l'intervento si realizza l'accesso da via San Bartolo, da cui senza interferire con le residenze, si accede all'area destinata a dotazioni territoriali (nuova scuola elementare e palestra). La viabilità di urbanizzazione sarà accompagnata dalla pista ciclabile che si ricollega

a quella esistente delle aree insediate retrostanti e dal marciapiede per i pedoni. L'insediamento residenziale è caratterizzato da edifici nel verde, alti uno/due piani. L'area destinata a scuola primaria e alla palestra ricomprenderà un parcheggio con accesso esclusivo.

Il POC fornisce uno schema d'assetto complessivo dell'intero ambito che consente di accorpate le aree pubbliche per la realizzazione della scuola ed i lotti dedicati all'ERS. Nella realizzazione degli interventi del sub ambito a) si terrà conto degli indirizzi guida per l'insediamento forniti dallo schema generale. I sub-ambiti a) e b) potranno essere collegati fra loro attraverso una viabilità carrabile e/o attraverso un percorso ciclopedonale, tenuto conto dei futuri esiti degli studi viabilistici e acustici da redigere in sede di PUA/PdC.

#### ART. 4

##### CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': CONTRIBUTO ECONOMICO, AREE DA CEDERE, OPERE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE

Il Promotore si impegna ed obbliga in maniera definitiva e irrevocabile, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, senza alcun onere ed aggravio per il Comune a:

- 1) Sottoscrivere in via definitiva l'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, entro 30 giorni dall'approvazione del **POCZERO**.
- 2) Cedere gratuitamente l'area destinata a dotazioni territoriali al fine di consentire la realizzazione della scuola primaria e della palestra, come individuata nello schema di assetto complessivo, pari complessivamente a circa mq 4.570.
- 4) Cedere gratuitamente il lotto per la realizzazione di ERS, di circa mq 1.300, come individuata nello schema di assetto complessivo.
- 5) Versare il contributo economico pari ad un valore di euro 119/mq SU privata, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.
- 6) A realizzare le opere di urbanizzazione dell'area, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.

Il PUA deve essere depositato presso il Comune entro 6 mesi dall'approvazione del POC. La stipula della Convenzione dovrà avvenire entro 2 mesi dall'approvazione del PUA. Entro 12 mesi dal deposito del PUA dovranno essere cedute al Comune l'area destinata a Dotazioni territoriali come individuata nello schema di assetto complessivo, pari complessivamente a circa mq 4.570, e l'area destinata a ERS pari a circa mq 1.300. Contestualmente dovranno essere cedute dietro semplice richiesta del Comune, le aree per la realizzazione della strada di accesso da via San Bartolo al fine di consentire l'accessibilità alle dotazioni pubbliche e all'ERS. Le aree dovranno rimanere nella gestione, manutenzione e custodia della parte cedente, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione. Le aree dovranno comunque essere cedute dietro semplice richiesta del Comune, anche qualora il PUA non venga depositato, al fine del raggiungimento degli obiettivi pubblici.

#### ART. 5

##### IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara e si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a condividere senza riserve gli "obiettivi" dell'Amministrazione Comunale come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita;
- a recepire ed adeguare la proposta di trasformazione e relativa scheda di POC, gli eventuali progetti delle opere infrastrutturali ove previsti, ad eventuali osservazioni e prescrizioni che dovessero emergere in sede di controdeduzione al POC;
- a eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a POC, PUA/PdC (studi geologici, sismici, ambientali, archeologici, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione comunale e degli altri aventi titolo (Arpa, Hera, Nip, Soprintendenza, Provincia, ecc. ecc.);
- a versare i contributi di sostenibilità, le monetizzazioni, gli oneri secondo le modalità previste dal presente Accordo, dal POC, dalla Convenzione di PUA/PdC;

Il Comune di Santarcangelo di Romagna, come sopra rappresentato, si impegna:

- a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno pervenire in fase di iter del procedimento;
- ad accelerare per quanto possibile l'approvazione del **POCZERO**;

- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC.
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

La parte privata ed il Comune di Santarcangelo di Romagna si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo pubblico-privato saranno riportati nella Convenzione di PUA/PdC ad esso relativa da stipularsi.

#### ART. 6

##### FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### ART. 7

##### INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

Qualora la Parte privata, come sopra formata e articolata, non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nel presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal presente accordo per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini dell'esecuzione degli obblighi previsti.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Il Comune si riserva la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

#### ART. 8

##### ADEMPIMENTI FISCALI

Er norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

#### ART. 9

##### RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### ART. 10

##### GARANZIE FINANZIARIE

Il promotore si obbliga a depositare presso il Comune idonea fidejussione a garanzia bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, nel rispetto della cessione delle aree e/o della realizzazione delle opere di sostenibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna, ove ciò sia previsto posticipatamente (rispetto all'approvazione del **POCZERO**), pena l'annullamento delle previsioni di POC, salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'A.C.. Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC per quanto concerne il valore di circa mq 3.213 (che corrisponde all'area aggiuntiva derivante da mq 4.570-1.357) di area da cedere da quantificare secondo i parametri usati ai fini del computo ICI/IMU o dei regolamenti comunali, oltre al valore del contributo economico da versare pari a circa euro 163.030,00; il tutto a garanzia degli impegni da

assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento. Le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA/PdC.

La garanzia finanziaria sarà svincolata anche per parti, su richiesta del promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli impegni da parte del privato.

ART. 11  
VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo è disciplinato dall'art.18 della LR 20/2000 e dall'art. 11 comma 2 e ss. della L.241/1990 ed avrà piena efficacia quando il Consiglio Comunale avrà approvato le clausole sopra riportate.

Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti. Qualora la proposta di **POCZERO** e conseguentemente il presente Accordo non sia approvata, il presente accordo decade. In tali casi nessuna somma a qualsiasi titolo né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'amministrazione comunale.

ART. 12  
SPESE

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplicato della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto ai seguenti Servizi comunali: Protocollo, Segreteria, Patrimonio, Urbanistica, Ragioneria. Saranno a carico del promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune, per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

ART. 13  
CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n° ..... (.....) che previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate ed intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

**Il Comune di Santarcangelo di Romagna**

Il Dirigente del Settore .....

Ing./Arch. ....

.....  
(firma leggibile)

**La parte privata**

Per la Soc. PROM.ED Srl il legale rappresentante in carica Sig. RAMBERTI PIERLUIGI

.....  
(firma leggibile)

Sig.ra GOBBI NATALINA

Sig. GUIDI GINO

Sig.ra GUIDI PAOLA



.....  
(firma leggibile)

Sig.ra GUIDI NADIA

.....  
(firma leggibile)

.....  
(firma leggibile)

.....  
(firma leggibile)

Sig. GUIDI TERESA

.....  
(firma leggibile)

Sig. GUIDI SEVERINA

.....  
(firma leggibile)

Sig. SANTARINI FABIO

.....  
(firma leggibile)

Sig.ra FABBRI AGOSTINA

Sig. GUIDI ALESSANDRO

Sig.ra GUIDI GABRIELLA

.....  
(firma leggibile)

.....  
(firma leggibile)

.....  
(firma leggibile)

Santarcangelo di Romagna, lì.....

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000  
RELATIVO AL "POCZERO"  
SCHEDA C2 AMBITO APC.1 – IL MELOGRANO**

L'anno .... (.....), del giorno .....(.....) del mese di ....., nell'Ufficio di .....  
avanti a me ..... si costituiscono i Signori:

..... nato a ..... (Prov...) il.....(codice fiscale)  
nella sua qualità di Dirigente del Servizio ..... del comune di Santarcangelo di  
Romagna (RN) (cod. fisc.....) e domiciliato per la carica presso  
la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con  
.....

e CLAUDIO COLI, cod. fisc. CLOCLD60L07I472X, nato a SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC) il  
07/07/1960 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, (RN) via MODENA n° 9, in  
qualità di AMMINISTRATORE UNICO DELLA DITTA IL MELOGRANO HOLDING srl con sede  
in Santarcangelo di Romagna, via del Bornaccino n° 1166,  
che interviene in nome e per conto (di cui alla dichiarazione sostitutiva allegata):  
della società AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO  
COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE Spa, con sede legale in ROMA, cod fisc.  
02820100580,  
in seguito denominato nel presente atto "promotore"

persone della cui identità io ..... sono personalmente certo, le quali, avendone  
i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e il mio consenso all'assistenza dei testimoni  
per il presente atto, con il quale:

**PREMESSO**

*che AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO  
COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE Spa ha la proprietà degli immobili posti in  
Santarcangelo di Romagna, località Bornaccino, via del Bornaccino n° 1166-1168 distinti al  
Catasto del Comune, Foglio n. 22 Particelle 42, 43, 66, 116, 117, 118, 583, 586, 587, 591 e  
porzione della 592 con superficie catastale complessiva di mq 58.249.*

*che le porzioni di particelle 84 e 89 di cui al Foglio 22 ricomprese nell'ambito di PSC, di mq 609,  
vengono escluse dall'intervento essendo di proprietà del Comune di Santarcangelo, così come  
la particella 86 con superficie catastale complessiva di mq 142 che è di proprietà del Sig.  
Frisoni Giuseppe.*

*Tale proprietà, è stato verificato dagli atti e risulta:*

quanto alla Particella 42, 43, 66, 116, 117, 118, 583, 586, 587, 591, 592 del Foglio n. 22,  
dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,  
registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

**PREMESSO INOLTRE**

Che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) all'art.  
18 prevede, che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella  
pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità  
locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di  
pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione  
sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L.  
R. cit.).

2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).
3. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.).

### CONSIDERATO CHE

L'A.C. ha messo in campo il **POCZERO**. Per esso, si tratta di definire una cornice di coordinamento delle previsioni attuative e progetti in atto, o nuove iniziative di sviluppo di attività presenti sul territorio, da innervare nel quadro strategico delle scelte strutturali del PSC, a cui dare corso mediante il POC.

Il **POCZERO** ha il compito di ricucire progetti e azioni già impostate o intraprese dall'amministrazione comunale, da enti sovraordinati, da privati, integrandole alle nuove, stabilendo anche le modalità di integrazione.

Il comune di Santarcangelo di Romagna con atto ..... di....., in data ..... ha affidato l'incarico per la redazione del **POCZERO**, richiamando la L.R. 20/00 ed il PSC in particolare agli artt. 3.3 comma 2, 3.3. comma 4, 3.3 comma 6.

Nel giorno 30 del mese di novembre dell'anno 2012 si sono svolti gli incontri con le proprietà per giungere ai contenuti dell'Accordo stesso.

### CONSIDERATO INOLTRE CHE

In data ..... è stata presentata dal Promotore richiesta di inserimento nel **POCZERO** dell'ambito APC.R.1 – IL MELOGRANO, in Santarcangelo di Romagna, località Bornaccino, via del Bornaccino n° 1166-1168, identificata al Catasto del Comune, al Foglio 22 Particelle 42, 43, 66, 116, 117, 118, 583, 586, 587, 591 e porzione della 592 di proprietà della Società AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE Spa, corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00.
- realizzare la Pubblica illuminazione lungo via del Bornaccino;
- realizzare gli Impianti fotovoltaici e/o per la produzione di energia nel parcheggio pubblico;
- versare il contributo economico per la realizzazione della pista ciclabile lungo via del Bornaccino, fino alla strada di gronda, le cui modalità sono da definire sulla base di uno studio specifico sulla mobilità ciclabile che il Comune redigerà nel prossimo POC. Il contributo per tale opera di sostenibilità si valuta pari a 10 euro/mq di SU produttiva. L'opera potrà essere realizzata anche dal privato previa acquisizione da parte del Comune delle aree necessarie alla sua realizzazione;
- a realizzare le opere di urbanizzazione dell'area.

Tale proposta, è classificata come Scheda C2 Ambito APC.R.1 – IL MELOGRANO di **POCZERO** già individuata Ambito APC.R.1 – IL MELOGRANO dal PSC/Variante di Santarcangelo di Romagna, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 09/05/2012; tale ambito era già previsto nella pianificazione previgente come area ex D5 n.5. Dal punto di vista del contesto ambientale ed insediativo, si affaccia su via del Bornaccino in un contesto territoriale ambientale e paesaggistico caratterizzato dalla presenza del fiume Marecchia ai confini con gli ambiti classificati dal PSC e RUE "AVP e AVN", e presenta le condizioni per accedere al **POCZERO**.

Tale richiesta è corredata dai seguenti elaborati:

- accordo ex art.18 LR 20/2000 e s.m.i.;

L'Amministrazione comunale ha disposto di proporre al Consiglio Comunale la presente proposta di Accordo con i privati ex art.18 LR 20/2000 accedendo alla contestuale adozione del **POCZERO**, in considerazione della rilevanza pubblica degli interventi proposti per la comunità locale, intendendo nel comparto territoriale della parte privata perseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificare un'azienda produttiva esistente compatibile con il contesto ambientale, con cui accrescere le potenzialità lavorative locali;
- realizzare opere di adeguamento funzionale lungo via del Bornaccino;
- realizzare opere energeticamente autosufficienti e sostenibili;
- creare una rete di piste ciclabili di collegamento fra i luoghi della produzione e il centro urbano.

Che in sede di approvazione del **POCZERO**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", adottata e depositata contestualmente al POC, confermando all'interno dello stesso ovvero modificando, in caso di esito positivo o parzialmente positivo, la specifica Scheda C2 Ambito APC.R.1 – IL MELOGRANO, allegata al presente atto, proposta relativa alle aree oggetto di Accordo indicante le modalità di attuazione, la capacità edificatoria massima di nuovo impianto, pari a mq. 9.154 di SU, le aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare a carico della "Parte privata" e/o il contributo economico per la sostenibilità dell'intervento, da versare all'A.C., in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di legge come meglio definiti dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/00.

Il presente Accordo è un' intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione del POC ed alla sua definitiva conferma con la sottoscrizione dell'Accordo tra il Comune e il privato promotore;

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo.

#### ART. 2 MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite il rilascio del Titolo abilitativo e alla sottoscrizione della Convenzione ove prevista, di cui all'art. A-26 L.R. 20/2000 e al Titolo II (disciplina dell'attività edilizia) della Legge Regionale 25.11.02, n.31 e successive modifiche ed integrazioni, da redigersi in conformità alle norme edilizie di RUE di Santarcangelo di Romagna, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 09/05/2012, nonchè in conformità ai contenuti del **POCZERO** e della relativa Scheda C2 Ambito APC.R.1 – IL MELOGRANO ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il Permesso di costruire è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4.

Il Progetto delle opere pubbliche quale contributo per la sostenibilità degli interventi, oggetto della proposta avanzata dalla parte privata, come individuate nel successivo art. 4 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere autorizzato anticipatamente come Permesso di Costruire (PdC) autonomo rispetto a quello relativo alla formazione degli edifici residenziali.

#### ART. 3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente come in premessa verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda C2 Ambito APC.R.1 – IL MELOGRANO, secondo quanto sarà disciplinato dal POC e dalle norme edilizie di RUE.

Con l'intervento si realizza l'ampliamento di un'azienda produttiva esistente in un'area pianeggiante occupata da un'azienda di trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli. All'interno dell'insediamento sono presenti edifici produttivi con funzioni miste, oltre a due case ad uso residenziale collocate ai margini. Gli attuali uffici, al fine di ottimizzare l'organizzazione degli spazi, vengono demoliti, per concentrare il fabbisogno in un corpo unico. La nuova porzione di fabbricato, è importante per la messa in funzione del secondo gruppo di linee di produzione. Dimensione e forma del nuovo corpo di fabbrica sono strettamente legate alle modalità operative della ditta ed in particolare al processo di lavorazione che le merci devono compiere per passare da materia prima a prodotto confezionato pronto per l'uso alimentare.

La parte nuova prevede un corpo destinato all'attività produttiva che amplia di circa il 50% l'esistente, comprendente gli uffici. Il piano interrato, posto solo sotto al fabbricato di nuova costruzione, ospiterà parte dei parcheggi privati ed i servizi (bagni, spogliatoi ecc.) necessari al personale. Le scelte architettoniche, i materiali e le tipologie dovranno essere coerenti con la porzione di fabbricato già realizzata e con il contesto ambientale e paesaggistico.

Con l'intervento si realizzano una serie di opere pubbliche di miglioramento della viabilità di accesso al fiume Marecchia, come precedentemente descritte.

#### ART. 4

##### CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': CONTRIBUTO ECONOMICO, AREE DA CEDERE, OPERE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE

Il Promotore si impegna ed obbliga in maniera definitiva e irrevocabile, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, senza alcun onere ed aggravio per il Comune a:

- 1) Sottoscrivere in via definitiva l'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, entro 30 giorni dall'approvazione del POCZERO.
- 2) A realizzare la Pubblica illuminazione lungo via del Bornaccino, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.
- 3) A realizzare gli Impianti fotovoltaici e/o per la produzione di energia nel parcheggio pubblico.
- 4) A versare il contributo economico per la realizzazione della pista ciclabile lungo via del Bornaccino, fino alla strada di gronda, le cui modalità sono da definire sulla base di uno studio specifico sulla mobilità ciclabile che il Comune redigerà in sede di prossimo POC. Il contributo per tale opera di sostenibilità si valuta pari a 10 euro/mq di SU produttiva. L'opera potrà essere realizzata anche dal privato previa acquisizione da parte del Comune delle aree necessarie alla sua realizzazione.
- 5) A realizzare le opere di urbanizzazione dell'area, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.
- 6) A realizzare la parte di ampliamento su superficie già impermeabile al fine di non alterare l'attuale situazione idrogeologica del luogo e/o comunque il progetto di ampliamento garantirà in ogni modo il mantenimento di una superficie permeabile almeno pari all'esistente.

#### ART. 5

##### IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara e si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a condividere senza riserve gli "obiettivi" dell'Amministrazione Comunale come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita;
- a recepire ed adeguare la proposta di trasformazione e relativa scheda di POC, gli eventuali progetti delle opere infrastrutturali ove previsti, ad eventuali osservazioni e prescrizioni che dovessero emergere in sede di controdeduzione al POC;
- a eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a POC, PUA/PdC (studi geologici, sismici, ambientali, archeologici, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione comunale e degli altri aventi titolo (Arpa, Hera, Nip, Soprintendenza, Provincia, ecc. ecc.);
- ad acquisire il parere dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca.
- a versare i contributi di sostenibilità, le monetizzazioni, gli oneri secondo le modalità previste dal presente Accordo, dal POC, dalla Convenzione di PUA/PdC.

Il Comune di Santarcangelo di Romagna, come sopra rappresentato, si impegna:

- a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno pervenire in fase di iter del procedimento;
- ad accelerare per quanto possibile l'approvazione del **POCZERO**;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC.
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

La parte privata ed il Comune di Santarcangelo di Romagna si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo pubblico-privato saranno riportati nella Convenzione di PUA/PdC ad esso relativa da stipularsi.

#### ART. 6

##### FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### ART. 7

##### INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

Qualora la Parte privata, come sopra formata e articolata, non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nel presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal presente accordo per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini dell'esecuzione degli obblighi previsti.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Il Comune si riserva la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

#### ART. 8

##### ADEMPIMENTI FISCALI

A norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

#### ART. 9

##### RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### ART. 10

##### GARANZIE FINANZIARIE

Il promotore si obbliga a depositare presso il Comune idonea fidejussione a garanzia bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, nel rispetto della cessione delle aree e/o della realizzazione delle opere di sostenibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna, ove ciò sia previsto posticipatamente (rispetto all'approvazione del **POCZERO**), pena l'annullamento delle previsioni di POC, salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'A.C.. Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base al valore delle opere quali la realizzazione della Pubblica illuminazione lungo via del Bornaccino,

oltre alla realizzazione degli Impianti fotovoltaici e/o per la produzione di energia nel parcheggio pubblico, oltre al valore del contributo economico per la realizzazione della pista ciclabile lungo via del Bornaccino fino alla strada di gronda. Il contributo per quest'ultima si valuta pari a 10 euro/mq di SU produttiva, per complessivi circa euro 91.540; il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento. Le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA/PdC.

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli impegni da parte del privato.

#### ART. 11 VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo è disciplinato dall'art.18 della LR 20/2000 e dall'art. 11 comma 2 e ss. della L.241/1990 ed avrà piena efficacia quando il Consiglio Comunale avrà approvato le clausole sopra riportate.

Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti. Qualora la proposta di **POCZERO** e conseguentemente il presente Accordo non sia approvata, il presente accordo decade. In tali casi nessuna somma a qualsiasi titolo né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'amministrazione comunale

#### ART. 12 SPESE

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplicato della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto ai seguenti Servizi comunali: Protocollo, Segreteria, Patrimonio, Urbanistica, Ragioneria. Saranno a carico del promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune, per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

#### ART. 13 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n° ..... (.....) che previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate ed intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

#### **Il Comune di Santarcangelo di Romagna**

Il Dirigente del Settore .....

Ing./Arch. ....

.....  
(firma leggibile)

#### **La parte privata**

Sig. CLAUDIO COLI, AMMINISTRATORE UNICO DELLA DITTA IL MELOGRANO HOLDING srl

.....  
(firma leggibile)

Santarcangelo di Romagna, li.....

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000  
RELATIVO AL "POCZERO"  
SCHEMA C3 AMBITO APC.N2.5 – VIA DELL'ACERO**

L'anno .... (.....), del giorno .....(.....) del mese di ....., nell'Ufficio di .....  
avanti a me ..... si costituiscono i Signori:

..... nato a ..... (Prov...) il.....(codice fiscale)  
nella sua qualità di Dirigente del Servizio ..... del comune di Santarcangelo di  
Romagna (RN) (cod. fisc.....) e domiciliato per la carica presso  
la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con  
.....

e PARINI ROBERTA, cod. fisc PRNRRT66B59I304Z, nata a SANTARCANGELO DI  
ROMAGNA il 19/02/1966 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via PIADINA n.  
619, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e COLA ANGELINA, cod. fisc CLONLN42B47B001N, nata a BORGHI il 07/02/1942 e residente  
a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via PIADINA n. 621, in seguito denominato nel presente  
atto "promotore"

e PARINI SONIA, cod. fisc PRNSNO79B41H294W, nata a RIMINI il 01/02/1979 e residente a  
RIMINI, via LIPPARINI n. 31 in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e IOLI QUINTO, cod. fisc LIOQNT28P12I304U, nato a SANTARCANGELO DI ROMAGNA il  
12/09/1928 e residente a SANTARCANGELO DI ROMAGNA, via UGO BRASCHI n. 63 in  
seguito denominato nel presente atto "promotore"

persone della cui identità io ..... sono personalmente certo, le quali, avendone i  
requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e il mio consenso all'assistenza dei testimoni per  
il presente atto, con il quale:

**PREMESSO**

*che COLA ANNGELINA, PARINI ROBERTA e PARINI SONIA hanno la proprietà degli immobili  
posti in Santarcangelo di Romagna, via dell'Acero n° 619/621, distinti al Catasto del Comune,  
Foglio n. 11 Particelle 66, 574 e 575 con superficie catastale complessiva di mq 15.206;*

*che IOLI QUINTO ha la proprietà dell'immobile posto in Santarcangelo di Romagna, distinto al  
Catasto del Comune, Foglio n. 11 Particella 67 con superficie catastale complessiva di mq  
9.016.*

*Tale proprietà, è stato verificato dagli atti e risulta:*

quanto alla particella 66 del Foglio n. 11, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_,  
rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n.  
\_\_\_\_\_;

quanto alle particelle 67 del Foglio n. 11 dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_,  
rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n.  
\_\_\_\_\_;

quanto alla particella 574 del Foglio n. 11, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_,  
rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n.  
\_\_\_\_\_;



quanto alla particella 575 del Foglio n. 11, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

### **PREMESSO INOLTRE**

Che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) all'art. 18 prevede, che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L.R. cit.).
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).
3. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.).

### **CONSIDERATO CHE**

L'A.C. ha messo in campo il **POCZERO**. Per esso, si tratta di definire una cornice di coordinamento delle previsioni attuative e progetti in atto, o nuove iniziative di sviluppo di attività presenti sul territorio, da innervare nel quadro strategico delle scelte strutturali del PSC, a cui dare corso mediante il POC.

Il **POCZERO** ha il compito di ricucire progetti e azioni già impostate o intraprese dall'amministrazione comunale, da enti sovraordinati, da privati, integrandole alle nuove, stabilendo anche le modalità di integrazione.

Il comune di Santarcangelo di Romagna con atto ..... di....., in data ..... ha affidato l'incarico per la redazione del **POCZERO**, richiamando la L.R. 20/00 ed il PSC e il RUE.

Nel giorno 30 del mese di novembre dell'anno 2012 si sono svolti gli incontri con le proprietà per giungere ai contenuti dell'Accordo stesso.

### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

In data ..... è stata presentata dal Promotore richiesta di inserimento nel **POCZERO** dell'Ambito APC.N2.5 – VIA DELL'ACERO, in Santarcangelo di Romagna, via dell'Acero, identificata al Catasto del Comune, al foglio 11 particelle 66, 67, 574 e 575 di proprietà del/i Sig./ri PARINI ROBERTA, COLA ANGELINA, PARINI SONIA e IOLI QUINTO corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00;
- versare il contributo economico pari ad un valore di euro 20 / mq SU realizzabile;
- a realizzare le opere di urbanizzazione dell'area.

Tale proposta, è classificata come Scheda C3 di individuazione dell' Ambito APC.N2.5 di **POCZERO** già individuata Ambito APC.N2.5 – VIA DELL'ACERO dal PSC/Variante di

Santarcangelo di Romagna, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 09/05/2012; tal ambito era già previsto nella pianificazione previgente come area **ex D3 n. 4 e il progetto è già in corso di istruttoria tecnica con pareri degli Enti acquisiti**. Dal punto di vista del contesto ambientale ed insediativo, si affaccia su via dell'Acero in un contesto territoriale urbano ai confini con gli ambiti classificati dal PSC e RUE "ECO", e presenta le condizioni per accedere al **POCZERO mediante normativa specifica che consente di proseguire l'istruttoria in corso senza attendere l'approvazione del POC, stante la conformità del progetto agli strumenti urbanistici**.

Tale richiesta è corredata dai seguenti elaborati:

- documenti del PUA già depositati presso il Comune;
- accordo ex art.18 LR 20/2000 e s.m.i.;

L'Amministrazione comunale ha disposto di proporre al Consiglio Comunale la presente proposta di Accordo con i privati ex art.18 LR 20/2000 accedendo alla contestuale adozione del **POCZERO**, in considerazione della rilevanza pubblica degli interventi proposti per la comunità locale, intendendo nel comparto territoriale della parte privata perseguire i seguenti obiettivi:

- dare impulso alle attività produttive.
- acquisire oneri per la realizzazione di opere pubbliche per la collettività.

Che in sede di approvazione del **POCZERO**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", adottata e depositata contestualmente al POC, confermando all'interno dello stesso ovvero modificando, in caso di esito positivo o parzialmente positivo, la specifica Scheda C3 di individuazione dell'Ambito APC.N2.5 – VIA DELL'ACERO allegata al presente atto, proposta relativa alle aree oggetto di Accordo indicante le modalità di attuazione, la capacità edificatoria massima di nuovo impianto, le aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare a carico della "Parte privata" e/o il contributo economico per la sostenibilità dell'intervento, da versare all'A.C., in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di legge come meglio definiti dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/00.

Il presente Accordo è un' intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione del POC ed alla sua definitiva conferma con la sottoscrizione dell'Accordo tra il Comune e il privato promotore;

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1

##### CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo.

#### ART. 2

##### MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite il rilascio del Titolo abilitativo e alla sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC ove prevista, di cui all'art. A-26 L.R. 20/2000 e al Titolo II (disciplina dell'attività edilizia) della Legge Regionale 25.11.02, n.31 e successive modifiche ed integrazioni, da redigersi in conformità alle norme edilizie di RUE di Santarcangelo di Romagna, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 09/05/2012, nonché in conformità ai contenuti del **POCZERO** e della relativa Scheda C3 di individuazione dell'Ambito APC.N2.5 – VIA DELL'ACERO ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il Permesso di costruire è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4.

Il Progetto delle opere pubbliche quale contributo per la sostenibilità degli interventi, oggetto della proposta avanzata dalla parte privata, come individuate nel successivo art. 4 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere autorizzato anticipatamente come

Permesso di Costruire (PdC) autonomo rispetto a quello relativo alla formazione degli edifici residenziali.

### ART. 3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente come in premessa verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda C3 di individuazione dell'Ambito APC.N2.5 – VIA DELL'ACERO, secondo quanto sarà disciplinato dal POC e dalle norme edilizie di RUE.

Con l'intervento si realizza l'accesso da via dell'Acacia e via dell'Acero, che proseguirà in futuro verso il viale della Stazione. L'area avrà una fascia di verde verso le aree ECO e parcheggi pubblici funzionali ai camion e alle auto sul fronte.

### ART. 4 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': CONTRIBUTO ECONOMICO, AREE DA CEDERE, OPERE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE

Il Promotore si impegna ed obbliga in maniera definitiva e irrevocabile, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, senza alcun onere ed aggravio per il Comune a:

- 1) Sottoscrivere in via definitiva l'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, entro 90 giorni dall'approvazione del **POCZERO**.
- 2) Versare il contributo economico pari ad un valore di euro 20/mq SU realizzabile, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC, seguendo la presente tempistica: 1/3 al rilascio del PdC per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione U1, 2/3 entro 30 gg. dal collaudo delle opere di U1 e comunque entro la data di inizio dei lavori di costruzione del primo fabbricato produttivo del comparto.
- 6) A realizzare le opere di urbanizzazione dell'area, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.

### ART. 5 IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara e si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a condividere senza riserve gli "obiettivi" dell'Amministrazione Comunale come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita;
- a recepire ed adeguare la proposta di trasformazione e relativa scheda di POC, gli eventuali progetti delle opere infrastrutturali ove previsti, ad eventuali osservazioni e prescrizioni che dovessero emergere in sede di controdeduzione al POC, compatibilmente con l'iter procedurale già avviato;
- a eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a POC, PUA/PdC (studi geologici, sismici, ambientali, archeologici, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione comunale e degli altri aventi titolo (Arpa, Hera, Nip, Soprintendenza, Provincia, ecc. ecc.);
- a versare i contributi di sostenibilità, le monetizzazioni, gli oneri secondo le modalità previste dal presente Accordo, dal POC, dalla Convenzione di PUA/PdC;

Il Comune di Santarcangelo di Romagna, come sopra rappresentato, si impegna:

- a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno pervenire in fase di iter del procedimento;
- ad accelerare per quanto possibile l'approvazione del **POCZERO**;
- ad accelerare, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC per la realizzazione del PPIP.
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

La parte privata ed il Comune di Santarcangelo di Romagna si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo pubblico-privato saranno riportati nella Convenzione di PUA/PdC ad esso relativa da stipularsi.

### ART. 6 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati proprietari del PPIP, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### ART. 7

##### INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

Qualora la Parte privata, come sopra formata e articolata, non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nel presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal presente accordo per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini dell'esecuzione degli obblighi previsti.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Il Comune si riserva la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

#### ART. 8

##### ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

#### ART. 9

##### RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### ART. 10

##### GARANZIE FINANZIARIE

Il promotore si obbliga a depositare presso il Comune idonea fidejussione a garanzia bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, nel rispetto del contributo di sostenibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna, ove ciò sia previsto posticipatamente (rispetto all'approvazione del **POCZERO**), pena l'annullamento delle previsioni di POC, salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'A.C.. Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base al valore del contributo economico da versare pari circa a euro 20 / mq SU realizzabile; il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento. Le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA/PdC.

La garanzia finanziaria sarà svincolata anche per parti, su richiesta del promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli impegni da parte del privato.

#### ART. 11

##### VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo è disciplinato dall'art.18 della LR 20/2000 e dall'art. 11 comma 2 e ss. della L.241/1990 ed avrà piena efficacia quando il Consiglio Comunale avrà approvato le clausole sopra riportate.

Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

Qualora la proposta di **POCZERO** e conseguentemente il presente Accordo non sia approvata, il presente accordo decade. In tali casi nessuna somma a qualsiasi titolo né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'amministrazione comunale

**ART. 12  
SPESE**

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplicato della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto ai seguenti Servizi comunali: Protocollo, Segreteria, Patrimonio, Urbanistica, Ragioneria. Saranno a carico del promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune, per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

**ART. 13  
CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n° ..... (.....) che previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate ed intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

**Il Comune di Santarcangelo di Romagna**

Il Dirigente del Settore .....

Ing./Arch. ....

.....  
(firma leggibile)

**La parte privata**

Sig.ra .COLA ANGELINA

Sig.ra PARINI ROBERTA

Sig.ra PARINI SONIA

.....  
(firma leggibile)

.....  
(firma leggibile)

.....  
(firma leggibile)

Sig. IOLI QUINTO

.....  
(firma leggibile)

Santarcangelo di Romagna, lì.....

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000  
RELATIVO AL "POCZERO"  
SCHEDA C4 AMBITO APS.N.2.1 – VIA TOSI**

L'anno .... (.....), del giorno .....(.....) del mese di ....., nell'Ufficio di ..... avanti a me ..... si costituiscono i Signori:

..... nato a ..... (Prov...) il.....(codice fiscale) nella sua qualità di Dirigente del Servizio ..... del comune di Santarcangelo di Romagna (RN) (cod. fisc.....) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con .....

e NANNI ANNA MARIA, cod. fisc. NNN NMR 39C 61 H 294 C, nata a RIMINI (RN) il 21/03/1939 e residente a RIMINI, via Dandolo n° 2, in qualità di AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETÀ IMMOBILIARE DEL CONCA s.r.l. con sede in Rimini, viale Amerigo Vespucci n° 12/N, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e BISULLI GIORGIO, cod. fisc. BSL GRG 45B 03 I 304 J, nato a SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) il 3/2/1945 e residente a SANTARCANGELO di R., via Ospedale n.371, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e PONTILLO DOMENICA, cod. fisc. PNT DNC 47C 55 E 147 P, nata a GRASSANO (MT) il 15/03/1947 e residente a SANTARCANGELO di R., via Ospedale n.371, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

persone della cui identità io ..... sono personalmente certo, le quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale:

**PREMESSO**

*che la SOCIETÀ IMMOBILIARE DEL CONCA s.r.l. ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna, via Tosi, via del Gelso distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 12 Particelle 143, 148, 521, 524 e 2624 con superficie catastale complessiva di mq 25.033.*

*che il Sig. BISULLI GIORGIO e la Sig.ra PONTILLO DOMENICA hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna, via Tosi, via del Gelso distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 12 Particelle 2.615, 2.625 con superficie catastale complessiva di mq 2.929.*

*Tale proprietà, è stato verificato dagli atti e risulta:*

quanto alle Particelle 143, 148, 521, 524 e 2624 del Foglio n. 12, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

quanto alle Particelle 2615 e 2625 del Foglio n. 12, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

**PREMESSO INOLTRE**

Che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) all'art. 18 prevede, che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione

sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).

2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).
3. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.).

### CONSIDERATO CHE

L'A.C. ha messo in campo il **POCZERO**. Per esso, si tratta di definire una cornice di coordinamento delle previsioni attuative e progetti in atto, o nuove iniziative di sviluppo di attività presenti sul territorio, da innervare nel quadro strategico delle scelte strutturali del PSC, a cui dare corso mediante il POC.

Il **POCZERO** ha il compito di ricucire progetti e azioni già impostate o intraprese dall'amministrazione comunale, da enti sovraordinati, da privati, integrandole alle nuove, stabilendo anche le modalità di integrazione.

Il comune di Santarcangelo di Romagna con atto ..... di....., in data ..... ha affidato l'incarico per la redazione del **POCZERO**, richiamando la L.R. 20/00 ed il PSC in particolare agli artt. 3.3 comma 2, 3.3. comma 4, 3.3 comma 6.

Nel giorno ... del mese di ..... dell'anno ..... si sono svolti gli incontri con le proprietà per giungere ai contenuti dell'Accordo stesso.

### CONSIDERATO INOLTRE CHE

In data 21 dicembre 2012 è stata presentata dal Promotore richiesta di inserimento nel POCZERO dell'ambito APS.N.2.1 – VIA TOSI, in Santarcangelo di Romagna, via del Tosi e via del Gelso, identificata al Catasto del Comune, al Foglio 12 Particelle 143, 148, 521, 524 e 2624, 2615 e 2625 di proprietà della SOCIETÀ IMMOBILIARE DEL CONCA s.r.l.; BISULLI GIORGIO; PONTILLO DOMENICA, corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00.
- realizzare la pista ciclabile lungo la ferrovia secondo le indicazioni dell'A.C. e cedere gratuitamente la porzione di area pari a circa mq 500;
- versare il contributo economico pari ad un valore di euro 20/mq SU.
- a realizzare le opere di urbanizzazione dell'area.

Tale proposta, è classificata come Scheda C4 Ambito APS.N.2.1 – VIA TOSI di **POCZERO** già individuata Ambito APS.RN.2.1 – VIA TOSI dal PSC/Variante di Santarcangelo di Romagna, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 09/05/2012; tale ambito era già previsto nella pianificazione previgente come area ex D3 n.2/B. Dal punto di vista del contesto l'area si affaccia sulla ferrovia in un contesto territoriale urbano caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, ai confini con gli ambiti classificati dal PSC e dal RUE, "ECO" da un lato e "APS.E" dall'altro, e presenta le condizioni per accedere al **POCZERO**.

Tale richiesta è corredata dai seguenti elaborati:

- accordo ex art.18 LR 20/2000 e s.m.i.;

L'Amministrazione comunale ha disposto di proporre al Consiglio Comunale la presente proposta di Accordo con i privati ex art.18 LR 20/2000 accedendo alla contestuale adozione del

**POCZERO**, in considerazione della rilevanza pubblica degli interventi proposti per la comunità locale, intendendo nel comparto territoriale della parte privata perseguire i seguenti obiettivi:

- dare impulso alle attività produttive;
- acquisire l'area di proprietà privata e il tratto di pista ciclabile lungo la ferrovia, ricompresa nel progetto del comune che prevede il collegamento fra S. Giustina e la Stazione ferroviaria;
- acquisire oneri per la realizzazione delle opere pubbliche per la collettività.

Che in sede di approvazione del **POCZERO**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", adottata e depositata contestualmente al POC, confermando all'interno dello stesso ovvero modificando, in caso di esito positivo o parzialmente positivo, la specifica Scheda C4 Ambito APS.N.2.1 – VIA TOSI, allegata al presente atto, proposta relativa alle aree oggetto di Accordo indicante le modalità di attuazione, la capacità edificatoria massima di nuovo impianto, pari a mq. 7.623,15 di SU, le aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare a carico della "Parte privata" e/o il contributo economico per la sostenibilità dell'intervento, da versare all'A.C., in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di legge come meglio definiti dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/00.

Il presente Accordo è un' intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione del POC ed alla sua definitiva conferma con la sottoscrizione dell'Accordo tra il Comune e il privato promotore;

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1

##### CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo.

#### ART. 2

##### MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite il rilascio del Titolo abilitativo e alla sottoscrizione della Convenzione ove prevista, di cui all'art. A-26 L.R. 20/2000 e al Titolo II (disciplina dell'attività edilizia) della Legge Regionale 25.11.02, n.31 e successive modifiche ed integrazioni, da redigersi in conformità alle norme edilizie di RUE di Santarcangelo di Romagna, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 09/05/2012, nonchè in conformità ai contenuti del **POCZERO** e della relativa Scheda C4 Ambito APS.N.2.1 – VIA TOSI ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il Permesso di costruire è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4.

Il Progetto delle opere pubbliche quale contributo per la sostenibilità degli interventi, oggetto della proposta avanzata dalla parte privata, come individuate nel successivo art. 4 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere autorizzato anticipatamente come Permesso di Costruire (PdC) autonomo rispetto a quello relativo alla formazione degli edifici.

#### ART. 3

##### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente come in premessa verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda C4 Ambito APS.N.2.1 – VIA TOSI, secondo quanto sarà disciplinato dal POC e dalle norme edilizie di RUE.

Con l'intervento si intende eseguire la riqualificazione di un'area pressoché pianeggiante ubicata tra via Tosi, via del Gelso e la linea ferroviaria.

Il progetto dovrà tenere conto dell'insediamento limitrofo già realizzato, legandosi ad esso in modo logico ed armonico, nell'interesse delle attività che vi si installeranno e di quelle già presenti al contorno. Il progetto suddivide il comparto in due parti. Nella prima si realizza il



comparto che comprende la potenzialità edificatoria complessiva massima ammissibile e le opere pubbliche e private; nella seconda l'area viene attribuita alla casa esistente quale superficie di pertinenza.

L'insediamento produttivo dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze minime dall'elettrodotto, dalla linea ferroviaria e dalla fossa Brancona.

La zona è servita da una viabilità esistente comprendente via Tosi, via del Gelso, via del Salice e nella S.S. n.9 (via Emilia), che ne consente l'accesso a chi proviene da Rimini, oltre che dalla viabilità attualmente in fase di realizzazione. L'accesso all'area deve avvenire da via del Gelso, mediante una strada di penetrazione che prende origine là dove termina la viabilità del comparto sottostante già realizzato.

Nell'ambito dell'intervento deve essere realizzato e ceduto il tratto di pista ciclabile che collega S. Giustina alla stazione ferroviaria, come individuato nelle opere del presente POC.

L'intervento prevede la realizzazione di un ampio parcheggio privato che circonda l'edificio e di un ampio parcheggio pubblico che deve soddisfare gli standard richiesti. Lungo la linea ferroviaria, l'intervento prevede una vasta area di verde pubblico, in particolare lungo la linea ferroviaria e nell'area circostante il bacino di laminazione, per la raccolta e lo smaltimento delle acque bianche, che servirà l'area in oggetto e il comparto sottostante.

#### ART. 4

##### CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': CONTRIBUTO ECONOMICO, AREE DA CEDERE, OPERE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE

Il Promotore si impegna ed obbliga in maniera definitiva e irrevocabile, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, senza alcun onere ed aggravio per il Comune a:

1) Sottoscrivere in via definitiva l'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, entro 30 giorni dall'approvazione del **POCZERO**.

2) A realizzare la pista ciclabile lungo la ferrovia, e cedere gratuitamente la porzione di area, secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale le cui modalità sono da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.

3) A versare il contributo economico pari ad un valore di euro 20/mq di SU, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.

#### ART. 5

##### IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara e si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a condividere senza riserve gli "obiettivi" dell'Amministrazione Comunale come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita;
- a recepire ed adeguare la proposta di trasformazione e relativa scheda di POC, gli eventuali progetti delle opere infrastrutturali ove previsti, ad eventuali osservazioni e prescrizioni che dovessero emergere in sede di controdeduzione al POC;
- a eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a POC, PUA/PdC (studi geologici, sismici, ambientali, archeologici, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione comunale e degli altri aventi titolo (Arpa, Hera, Nip, Soprintendenza, Provincia, ecc. ecc.);
- ad acquisire il parere dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca.
- a versare i contributi di sostenibilità, le monetizzazioni, gli oneri secondo le modalità previste dal presente Accordo, dal POC, dalla Convenzione di PUA/PdC.

Il Comune di Santarcangelo di Romagna, come sopra rappresentato, si impegna:

- a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno pervenire in fase di iter del procedimento;
- ad accelerare per quanto possibile l'approvazione del **POCZERO**;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC.
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

La parte privata ed il Comune di Santarcangelo di Romagna si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo pubblico-privato saranno riportati nella Convenzione di PUA/PdC ad esso relativa da stipularsi.

#### ART. 6

##### FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### ART. 7

##### INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

Qualora la Parte privata, come sopra formata e articolata, non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nel presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal presente accordo per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini dell'esecuzione degli obblighi previsti.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Il Comune si riserva la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

#### ART. 8

##### ADEMPIMENTI FISCALI

A norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

#### ART. 9

##### RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### ART. 10

##### GARANZIE FINANZIARIE

Il promotore si obbliga a depositare presso il Comune idonea fidejussione a garanzia bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, nel rispetto della cessione delle aree e/o della realizzazione delle opere di sostenibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna, ove ciò sia previsto posticipatamente (rispetto all'approvazione del **POCZERO**), pena l'annullamento delle previsioni di POC, salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'A.C.. Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC per quanto concerne il valore di circa mq 500 di area da cedere da quantificare secondo i parametri usati ai fini del computo ICI/IMU e dei regolamenti comunali, oltre al valore delle opere da realizzare quali la pista ciclabile, nonché del contributo economico da versare pari a euro 152.463,00; il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento. Le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA/PdC.

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli impegni da parte del privato.

#### ART. 11

##### VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo è disciplinato dall'art.18 della LR 20/2000 e dall'art. 11 comma 2 e ss. della L.241/1990 ed avrà piena efficacia quando il Consiglio Comunale avrà approvato le clausole sopra riportate.

Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti. Qualora la proposta di **POCZERO** e conseguentemente il presente Accordo non sia approvata, il presente accordo decade. In tali casi nessuna somma a qualsiasi titolo né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'amministrazione comunale

#### ART. 12 SPESE

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplicato della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto ai seguenti Servizi comunali: Protocollo, Segreteria, Patrimonio, Urbanistica, Ragioneria. Saranno a carico del promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune, per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

#### ART. 13 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n° ..... (.....) che previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate ed intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

#### **Il Comune di Santarcangelo di Romagna**

Il Dirigente del Settore .....

Ing./Arch. ....

.....  
(firma leggibile)

#### **La parte privata**

Sig.ra NANNI ANNA MARIA, AMMINISTRATORE UNICO SOCIETA' IMMOBILIARE DEL CONCA srl

.....  
(firma leggibile)

Sig. GIORGIO BISULLI  
.....  
(firma leggibile)

Sig.ra DOMENICA PONTILLO  
.....  
(firma leggibile)

Santarcangelo di Romagna, lì.....

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000  
RELATIVO AL "POCZERO"  
SCHEDA D1 PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE – SAN VITO**

L'anno .... (.....), del giorno .....(.....) del mese di ....., nell'Ufficio di .....  
avanti a me ..... si costituiscono i Signori:

..... nato a ..... (Prov...) il.....(codice fiscale)  
nella sua qualità di Dirigente del Servizio ..... del comune di Santarcangelo di  
Romagna (RN) (cod. fisc.....) e domiciliato per la carica presso  
la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con  
.....

e SAVINI MARCO, cod. fisc SVNMR67L17H294T, nato a RIMINI il 17/07/1967 e residente a  
....., via ....., in seguito denominato nel presente atto "promotore"

e SAVINI PAOLA, cod. fisc SVNPLA69R70H294M, nata a RIMINI il 30/10/1969 e residente a  
....., via ....., in seguito denominato nel presente atto "promotore"

persone della cui identità io ..... sono personalmente certo, le quali, avendone  
i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e il mio consenso all'assistenza dei testimoni  
per il presente atto, con il quale:

**PREMESSO**

*che SAVINI MARCO e SAVINI PAOLA hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo  
di Romagna località San Vito, distinti al Catasto del Comune, foglio n. 6 particella 206, 1146,  
con superficie catastale complessiva di mq 7.265.*

*Tale proprietà, è stato verificato dagli atti e risulta:*

quanto alle particelle 206 e 1146 del Foglio n. 6, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio  
\_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

**PREMESSO INOLTRE**

Che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) all'art.  
18 prevede, che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).
3. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.).

**CONSIDERATO CHE**

L'A.C. ha messo in campo il **POCZERO**. Per esso, si tratta di definire una cornice di coordinamento delle previsioni attuative e progetti in atto, o nuove iniziative di sviluppo di attività presenti sul territorio, da innervare nel quadro strategico delle scelte strutturali del PSC, a cui dare corso mediante il POC.

Il **POCZERO** ha il compito di ricucire progetti e azioni già impostate o intraprese dall'amministrazione comunale, da enti sovraordinati, da privati, integrandole alle nuove, stabilendo anche le modalità di integrazione.

Il comune di Santarcangelo di Romagna con atto ..... di....., in data ..... ha affidato l'incarico per la redazione del **POCZERO**, richiamando la L.R. 20/00 ed il PSC e RUE.

Nel giorno 30 del mese di novembre dell'anno 2012 si sono svolti gli incontri con le proprietà per giungere ai contenuti dell'Accordo stesso.

### CONSIDERATO INOLTRE CHE

In data ..... è stata presentata dal Promotore richiesta di inserimento nel **POCZERO** di un Progetto di valorizzazione ambientale - Creazione di servizi e attrezzature fruibili delle aree lungo il fiume Uso", in Santarcangelo di Romagna frazione di San Vito, identificata al Catasto del Comune, al foglio 6 particelle 206 e 1146 di proprietà dei Sig.ri SAVINI MARCO e SAVINI PAOLA corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00;
- cedere gratuitamente l'area destinata a pista ciclabile lungo la viabilità di circa mq 530;
- versare il contributo economico pari ad un valore di euro 12/mq Superficie fondiaria (mq 2.500).
- garantire l'accesso pubblico dallo stradello privato ed il mantenimento del buono stato di conservazione del medesimo;
- realizzare le opere di urbanizzazione dell'area

Tale proposta, è classificata come Scheda D1 Progetto di valorizzazione ambientale - Creazione di servizi e attrezzature fruibili nelle aree lungo il fiume Uso" di **POCZERO**, individuata in Ambito AVN dal PSC/Variante di Santarcangelo di Romagna, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 09/05/2012. Dal punto di vista del contesto ambientale ed insediativo, si affaccia su via San Vito, in un contesto territoriale ambientale caratterizzato dalla presenza dei meandri del fiume Uso, e presenta le condizioni per accedere al **POCZERO**.

Tale richiesta è corredata dai seguenti elaborati:

- accordo ex art.18 LR 20/2000 e s.m.i.;

L'Amministrazione comunale ha disposto di proporre al Consiglio Comunale la presente proposta di Accordo con i privati ex art.18 LR 20/2000 accedendo alla contestuale adozione del **POCZERO**, in considerazione della rilevanza pubblica degli interventi proposti per la comunità locale, intendendo nel comparto territoriale della parte privata perseguire i seguenti obiettivi:

- acquisire le aree necessarie a potenziare la pista ciclabile;
- creare una polarità per la frazione con un servizio che costituisca un presidio per l'area;
- creare un facile accesso per consentire la fruizione pubblica all'ambito AVN.

Che in sede di approvazione del **POCZERO**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", adottata e depositata contestualmente al POC, confermando all'interno dello stesso ovvero modificando, in caso di esito positivo o parzialmente positivo, la specifica Scheda D1 Progetto di valorizzazione ambientale – SAN VITO, allegata al presente atto, proposta relativa alle aree oggetto di Accordo indicante le modalità di attuazione, la

capacità edificatoria massima per un chiosco amovibile ad uso pubblico esercizio, pari a mq 50 di SU oltre a 150 di pergolati amovibili, per un totale complessivo max di superficie pavimentata di mq 200 (le aree calpestabili con caratteristiche di permeabilità), le aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare a carico della "Parte privata" e/o il contributo economico per la sostenibilità dell'intervento, da versare all'A.C., in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di legge come meglio definiti dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. 20/00.

Il presente Accordo è un' intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione del POC ed alla sua definitiva conferma con la sottoscrizione dell'Accordo tra il Comune e il privato promotore;

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1

##### CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo.

#### ART. 2

##### MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite il rilascio del Titolo abilitativo e alla sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC ove prevista, di cui all'art. A-26 L.R. 20/2000 e al Titolo II (disciplina dell'attività edilizia) della Legge Regionale 25.11.02, n.31 e successive modifiche ed integrazioni, da redigersi in conformità alle norme edilizie di RUE di Santarcangelo di Romagna, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 09/05/2012, nonchè in conformità ai contenuti del **POCZERO** e della relativa Scheda D1 Progetto di valorizzazione ambientale – SAN VITO ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il Permesso di costruire è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4.

Il Progetto delle opere pubbliche quale contributo per la sostenibilità degli interventi, oggetto della proposta avanzata dalla parte privata, come individuate nel successivo art. 4 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere autorizzato anticipatamente come Permesso di Costruire (PdC) autonomo rispetto a quello relativo alla formazione degli edifici residenziali.

#### ART. 3

##### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente come in premessa verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda D1 Progetto di valorizzazione ambientale – SAN VITO, secondo quanto sarà disciplinato dal POC e dalle norme edilizie di RUE.

Il progetto si lega alla realizzazione della pista ciclabile di San Vito, e favorisce la realizzazione di una zona qualificata di accesso all'ambito AVN, che protegge e valorizza la zona fluviale attorno all'Uso. Sia il PSC (art.70 comma 2 e art. 25 comma 2.b sistema integrato di valenza ecologica e fruitiva), che la legge regionale (art. 30 L.R. 20/00 e smi comma 6 interventi di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale), prevedono la possibilità di realizzare piccoli interventi per migliorare la fruizione di tali aree. L'intervento interessa un'area che si trova nel luogo di maggiore vicinanza della frazione al fiume; può quindi costituire un facile accesso per consentire la fruizione pubblica all'ambito AVN. L'intervento prevede la realizzazione di un chiosco amovibile ad uso pubblico esercizio, e costituisce sia un servizio che un elemento di presidio per la fruizione dell'area.

Il POC fornisce uno schema d'assetto complessivo di cui tenere conto nel PdC.

#### ART. 4

**CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': CONTRIBUTO ECONOMICO, AREE DA CEDERE,  
OPERE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE**

Il Promotore si impegna ed obbliga in maniera definitiva e irrevocabile, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, senza alcun onere ed aggravio per il Comune a:

- 1) Sottoscrivere in via definitiva l'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, entro 30 giorni dall'approvazione del **POCZERO**.
- 2) Cedere gratuitamente, l'area destinata a pista ciclabile lungo la viabilità di circa mq 530, all'approvazione del POC;
- 3) A versare il contributo economico pari ad un valore di euro 12/mq Superficie fondiaria (mq 2.500), secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC. Le opere potranno essere realizzate direttamente dal privato ove accordato dall'A.C.
- 4) A garantire l'accesso pubblico dallo stradello privato ed il mantenimento del buono stato di conservazione del medesimo.
- 5) A realizzare le opere di urbanizzazione dell'area, secondo le modalità da stabilire in sede di Convenzione di PUA/PdC.

**ART. 5  
IMPEGNI DELLE PARTI**

La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara e si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a condividere senza riserve gli "obiettivi" dell'Amministrazione Comunale come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita;
- a recepire ed adeguare la proposta di trasformazione e relativa scheda di POC, gli eventuali progetti delle opere infrastrutturali ove previsti, ad eventuali osservazioni e prescrizioni che dovessero emergere in sede di controdeduzione al POC;
- a eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a POC, PUA/PdC (studi geologici, sismici, ambientali, archeologici, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione comunale e degli altri aventi titolo (Arpa, Hera, Nip, Soprintendenza, Provincia, ecc. ecc.);
- a versare i contributi di sostenibilità, le monetizzazioni, gli oneri secondo le modalità previste dal presente Accordo, dal POC, dalla Convenzione di PUA/PdC.

Il Comune di Santarcangelo di Romagna, come sopra rappresentato, si impegna:

- a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno pervenire in fase di iter del procedimento;
- ad accelerare per quanto possibile l'approvazione del **POCZERO**;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC.
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

La parte privata ed il Comune di Santarcangelo di Romagna si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo pubblico-privato saranno riportati nella Convenzione di PUA/PdC ad esso relativa da stipularsi.

**ART. 6  
FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

**ART. 7  
INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE**

Qualora la Parte privata, come sopra formata e articolata, non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nel presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal presente accordo per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini dell' esecuzione degli obblighi previsti.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Il Comune si riserva la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

#### ART. 8 ADEMPIMENTI FISCALI

A norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

#### ART. 9 RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### ART. 10 GARANZIE FINANZIARIE

Il promotore si obbliga a depositare presso il Comune idonea fidejussione a garanzia bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, nel rispetto della cessione delle aree e/o della realizzazione delle opere di sostenibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna, ove ciò sia previsto posticipatamente (rispetto all' approvazione del **POCZERO**), pena l'annullamento delle previsioni di POC, salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'A.C.. Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC per quanto concerne il valore di circa mq 530 di area da cedere da quantificare secondo i parametri usati ai fini del computo ICI/IMU o dei regolamenti comunali, oltre al valore del contributo economico da versare pari a circa euro 30.000; il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento. Le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA/PdC.

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli impegni da parte del privato.

#### ART. 11 VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo è disciplinato dall'art.18 della LR 20/2000 e dall'art. 11 comma 2 e ss. della L.241/1990 ed avrà piena efficacia quando il Consiglio Comunale avrà approvato le clausole sopra riportate.

Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti. Qualora la proposta di **POCZERO** e conseguentemente il presente Accordo non sia approvata, il presente accordo decade. In tali casi nessuna somma a qualsiasi titolo né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'amministrazione comunale.

#### ART. 12 SPESE

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplicato della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto ai seguenti Servizi comunali: Protocollo, Segreteria, Patrimonio, Urbanistica, Ragioneria.



Saranno a carico del promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune, per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

ART. 13

CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Santarcangelo di Romagna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n° ..... (.....) che previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate ed intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

**Il Comune di Santarcangelo di Romagna**

Il Dirigente del Settore .....

Ing./Arch. ....

.....  
(firma leggibile)

**La parte privata**

Sig. SAVINI MARCO

Sig.ra SAVINI PAOLA

.....  
(firma leggibile)

.....  
(firma leggibile)

Santarcangelo di Romagna, lì.....