



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 30 - 34

poe 1

Controdeduzioni

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

Progettisti

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)



Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2017

ELABORATO N. 9		SCHEMI ACCORDI art.18 L.R. 20/00
Adozione	del. C.C. n. 45	del 23/05/2016
Approvazione	del. C.C. n. 56	del 01/08/2017



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"**

**PROPOSTA 21 – Cabe s.r.l., Ecoter s.r.l., Fabbri Franca, Bicci Eva, UniCredit S.p.A.
SCHEMA 1 – Centro storico e aree limitrofe**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Giorgio Benedettini, cod. fisc. BNDGRG45R02B001R, nato a Borghi il 02/10/1945 e residente a
Santarcangelo di Romagna, via dell'Uso n. 969, in qualità di procuratore speciale delle società
CABE s.r.l. - P.IVA 01782000408, ed Ecoter s.r.l., entrambe con sede a Santarcangelo di
Romagna in via Portici Torlonia n. 16;

Franca Fabbri, cod. fisc. FBBFNC69A60I304T, nata a Santarcangelo di Romagna il 20/01/1969 ed
ivi residente in via Rino Molari n. 3;

Eva Bicci, cod. fisc. BCCVEA62L43H294V, nata a Rimini il 03/07/1962 ed ivi residente in via Padre
Tosi Savino n. 33;

UNICREDIT S.p.A. – P.IVA 00348170101 con sede a Roma in via Minghetti n. 17;

in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che i succitati promotori hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna
località Capolouogo, distinti al NCEU del Comune al Foglio n. 19 Particella 404 (parte), 410, con
superficie catastale complessiva di mq 1.259,37;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di
imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di
partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti
previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti
interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi
possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica,
sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza
pregiudizio dei terzi.*

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

*3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto
alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da*

una determinazione dell'organo esecutivo dell'Ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 21/04/2015 prot.n 10575 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AS in Santarcangelo di R. via Rino Molari - piazza Ganganelli, identificato al catasto al foglio 19 part 404 (parte), 410 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico a compensazione della monetizzazione delle dotazioni private e pubbliche (parcheggi e verde attrezzato);
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 1 - via Rino Molari - piazza Ganganelli ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 1 Ambito AS – Via Rino Molari - piazza Ganganelli, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- versare, ove dovuto, il contributo economico a compensazione della monetizzazione delle dotazioni private e pubbliche (parcheggi e verde attrezzato);
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 97.110,00 (euro 234/mq Su trasformata), come stabilito da SCHEDA allegata, dovuto per il cambio di destinazione d'uso.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 97.110,00(euronovantasettemilacentodieci); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della presentazione del PR che prevede cambi di destinazione d'uso. Qualora le dotazioni vengano reperite, si riduce la monetizzazione e la fidejussione;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 51 – Gallavotti Sergio e Giuliana
SCHEDA 2 – Centro storico e aree limitrofe**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

- Sergio Gallavotti, cod. fisc. GLLSRG41H20I304M, nato a Santarcangelo di Romagna il
20.06.1941 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Lauro de Bosis n. 10, int.2,
- Giuliana Gallavotti, cod. fisc. GLLGLN47R41I304B, nata a Santarcangelo di Romagna il
01.10.1947 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Lauro de Bosis n. 10 int. 1,
in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che (promotori) Sergio Gallavotti e Giuliana Gallavotti hanno la proprietà degli immobili posti in
Santarcangelo di Romagna località Capolouogo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 19
Particella 362, con superficie catastale complessiva di mq 3.852,81;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10819 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AS in Santarcangelo di R. via Lauro de Bosis, 24 identificato al catasto al foglio 19 part. 362 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico a compensazione della monetizzazione delle dotazioni private e pubbliche (parcheggi e verde attrezzato);
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 2 - via Lauro de Bosis, 24 ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di

Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 2 Ambito AS – Via Lauro de Bosis, 24, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- versare il contributo economico a compensazione della monetizzazione delle dotazioni private e pubbliche (parcheggi e verde attrezzato);
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 368.721,90 (euro 126,90/mq Su trasformata) come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a

favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 368.721,90(eurotrecentosessantottomilasettecentoventuno,novanta); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della presentazione del titolo abilitativo di legge per la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso. Qualora le dotazioni vengano reperite, si riduce la monetizzazione e la fidejussione;
- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 52 (d) Fabbri Vittorio e Angelo
SCHEDA 4 - Centro urbano**

L'anno ... (...), del giorno ... (...) del mese di aprile, 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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

- Vittorio Fabbri, cod. fisc. FBBVTR43E12I304N, nato a Santarcangelo di Romagna il 12.05.1943 e
residente a Santarcangelo di Romagna, via Paolo Borsellino n. 35,
- Angelo Fabbri, cod. fisc. FBBNGL40E27I304K, nato a Santarcangelo di Romagna il 12.05.1940 e
residente a Santarcangelo di Romagna, via Le Fosse n.753
in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che (promotori) Vittorio Fabbri e Angelo Fabbri hanno la proprietà degli immobili posti in
Santarcangelo di Romagna località Stazione, distinti al Catasto del Comune al Foglio n. 11
Particelle 63, 877, 913, 937, 2182 e 2184 con superficie catastale complessiva di mq 33.385;
Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10822 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AN.C.2 in Santarcangelo di R. via Piadina, identificato al catasto al foglio 11 part. 63, 877, 913, 937, 2182 e 2184, di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere gratuitamente le particelle 63, 913 e 937 entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- cedere gratuitamente l'area di circa mq. 2.000 per la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico di via Orsini;
- cedere gratuitamente i due lotti urbanizzati a gestione pubblica di circa mq. 5.000;
- versare il contributo economico per realizzare opere connesse al polo scolastico per adeguamento della rete pedonale e ciclabile verso la stazione e il centro, e attrezzature dell'area ceduta a parcheggio;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Vi è l'obbligo di realizzare anche un parcheggio al contorno dell'intervento, quale opera di urbanizzazione.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 4 - via Pedrignone ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 4 Ambito AN.C.2 – Via Pedrignone, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- cedere gratuitamente le particelle 63, 913 e 937 entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- cedere gratuitamente l'area di circa mq. 2.000 per la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico di via Orsini;
- cedere gratuitamente i due lotti urbanizzati a gestione pubblica di circa mq. 5.000;
- realizzare opere connesse al polo scolastico per adeguamento della rete pedonale e ciclabile verso la stazione e il centro, e attrezzature dell'area ceduta a parcheggio, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Vi è l'obbligo di realizzare anche un parcheggio al contorno dell'intervento, quale opera di urbanizzazione.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 532.800,00 (euro 133,20/mq Su residenziale), come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 532.800,00 (eurocinquecentotrentaduemilaottocento); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 22 (b) Romolo Savini
SCHEMA 5 – Centro urbano**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

Romolo Savini, cod. fisc. SVNRML33L08I304A, nato a Santarcangelo di Romagna il 08.07.1933 e residente a Santarcangelo di Romagna, via San Marino n. 388, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Romolo Savini ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Stazione, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 11 Particelle 62 (parte) e 2071 (parte), con superficie catastale complessiva di mq 6.250;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le

procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10714 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AN.C.2 in Santarcangelo di R. via San Marino, identificato al catasto al foglio 11 part. 63, 877, 913, 937, 2182, 2184, di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere la particella 62 (parte) entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- versare il contributo economico per realizzare opere connesse al polo scolastico di via Orsini pro-quota;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Assieme all'area a gestione pubblica, devono essere cedute le opere di urbanizzazione connesse (parcheggio di circa mq 1.600 e strada di accesso).

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 5 - via San Marino ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale).

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 5 Ambito AN.C.2 – Via San Marino, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- cedere la particella 62 (parte) entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- versare il contributo economico per realizzare opere connesse al polo scolastico di via Orsini pro-quota;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 84.049,20 (euro 133,20/mq Su residenziale). come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a

favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 84.049,20(euroottantaquattromilaquarantanove,venti); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 34 Quinto Ioli
SCHEMA 6 - Centro Urbano**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

Quinto Ioli, 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"

PREMESSO

che (promotore) Quinto Ioli ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Capoluogo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 20 Particelle 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954 con superficie catastale complessiva di mq 30.189;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10758 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AN.C.16 in Santarcangelo di R. via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza, identificato al catasto al foglio 20 part. 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 930, 931, 932, 933, 934, 954 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere l'area verde di circa mq 17.000 eccedente gli standard, entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune, a compensazione del contributo economico da versare;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 6 - via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale).

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di

Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 6 Ambito AN.C.16- Via Togliatti, via Piave, viale della Resistenza, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- cedere l'area verde di circa mq 17.000 eccedente gli standard, entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune, a compensazione del contributo economico da versare;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 639.576,00 (euro 126,90/mq SU), come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a

favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 639.576,00(euroseicentotrentanovemilacinquecentosettantasei); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 55 - Antoniacci, Archema, Baroni, Canducci, Lombardi, Teodorani
SCHEDA 6bis- Centro Urbano**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

- Paola Antoniacci, cod. fisc. NTNPLA53L61G755P, nata a Poggio Berni il 21.07.1953 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Savio n. 8,
- Marina Canducci, cod. fisc. CNDMRN53R66H294D, nata a Rimini il 26.10.1953 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Dante di Nanni n. 14/A,
- Marco Canducci, cod. fisc. CNDMRC59H16H294C, nato a Rimini il 16.06.1959 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Dante di Nanni n. 12,
- Renato Teodorani, cod. fisc. TDRRNT40T05I304F, nato a Santarcangelo di R. il 05.10.1940 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Tevere n. 6,
- Roberto Baroni, cod. fisc. BRNRRT53S21I550I, nato a Torriana il 21.11.1953 e residente a Santarcangelo di Romagna, vicolo Amaduzzi n.7,
- Sergio Silvio Baroni, cod. fisc. BRNSGS58M22I550F, nato a Torriana il 22.08.1958 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Dante di Nanni n. 56,
- Aldo Canducci, cod. fisc. CNDLDA30P23I304I, nato a Santarcangelo di R. il 23.09.1930 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Mazzini n. 45,
- Francesco Amati, cod. fisc. MTAFCNC44H05I304C, nato a Santarcangelo di R. il 05.06.1944 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Piave n.39,
- Franca Gammieri, cod. fisc. GMMFNC52B54I304V, nata a Santarcangelo di R. il 14.02.1952 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Giordano Bruno n. 20,
- Luigi Antoniacci, cod. fisc. NTNLGU49L27G755F, nato a Poggio Berni il 22.07.1949 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Togliatti n. 7,
- Carla Lombardi, cod. fisc. LMBCRL45R49I304E, nata a Santarcangelo di R. il 09.10.1945 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Leonardo da Vinci n. 1,
- Antonio Lombardi, cod. fisc. LMBNTN50C30I304Y, nato a Santarcangelo di R. il 30.03.1950 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Giordano Bruno n. 20,
- Carlo Lombardi, cod. fisc. LMBCRL57S03I304W, nato a Santarcangelo di R. il 03.11.1957 e residente a Santarcangelo di Romagna, via IX Febbraio n.7,
- Roberto Sancisi, cod. fisc. SNCRRT44D23I304X, nato a Santarcangelo di R. il 23.04.1944 e residente a Santarcangelo di Romagna, via Leonardo da Vinci n. 1, in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che (promotori) Paola Antoniacci, Marina Canducci, Marco Canducci, Renato Teodorani, Roberto Baroni, Sergio Silvio Baroni, Aldo Canducci, Francesco Amati, Franca Gammieri, Luigi Antoniacci, Carla Lombardi, Antonio Lombardi, Carlo Lombardi e Roberto Sancisi hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna, località Capoluogo distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 20 Particelle 710, 2090, 47, 48, 912, 913, 921, 49, 988, 987, 794, 922, 795, 55 con superficie catastale complessiva di mq 30.189;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10844 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AN.C.16 (b) MPA in Santarcangelo di R., via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza identificato al catasto al foglio n. 20 Particelle 710, 2090, 47, 48, 912, 913, 921, 49, 988, 987, 794, 922, 795, 55 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico per attrezzare il parco con valenza archeologica, **opere viarie** e opere connesse al centro,
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Il parcheggio attrezzato posto su via Piave costituisce area di standard.

Le opere di sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza con la rotatoria, da cui avrà accesso il complesso terziario/commerciale, potranno essere scomutate per il 50% dal contributo di sostenibilità; l'altro 50% potrà essere scomutato dagli oneri U1 in sede di PUA.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 6bis - via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale).

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 6bis Ambito AN.C.16 (b) - via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- versare il contributo economico per attrezzare il parco con valenza archeologica, opere viarie e opere connesse al centro,
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Il parcheggio attrezzato posto su via Piave costituisce area di standard.

Le opere di sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza con la rotatoria, da cui avrà accesso il complesso terziario/commerciale, potranno essere scomutate per il 50% dal contributo di sostenibilità; l'altro 50% potrà essere scomutato dagli oneri U1 in sede di PUA.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 1.030.976,10 (euro 153,90/mq SU) come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 1.030.976,10(eurounmillionetrentanovecentosettantasei,dieci); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 47 Società Agricola HOT ORTO S.S.
SCHEDA 7 - Triangolone**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Manuel Eusebi, cod. fisc. SBEMNL93C15H294I, nato a Rimini il 15.03.1993 e residente a Rimini,
via Portogallo n. 20, in qualità di legale rappresentante della società agricola HOT ORTO S.S., con
sede legale a Santarcangelo di Romagna in via Emilia Vecchia n. 803, in seguito denominata nel
presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) la Società Agricola HOT ORTO S.S. ha la proprietà degli immobili posti in
Santarcangelo di Romagna località San Vito - Casale, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 7
Particelle 94 parte, 228 parte, 685, 695 parte con superficie catastale che è parte della
complessiva di mq 73.549;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10805 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APS.N.2.3.(a) in Santarcangelo di R. via Emilia Vecchia, identificato al catasto al foglio 7 part. 94 parte, 228 parte, 685, 695 parte di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere gratuitamente le aree frontistanti sia l'incrocio fra via P. Tosi e via Vecchia Emilia, necessaria per la realizzazione della rotatoria prevista nel succitato incrocio, sia la via Vecchia Emilia per la profondità di circa 6 m;
- realizzare l'allargamento della via Vecchia Emilia, nel tratto compreso fra l'incrocio con via P. Tosi e il parcheggio del Convento dei Padri Passionisti, il cui valore è pari al contributo economico sotto riportato.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione delle aree destinate a dotazioni verdi e a funzioni terziarie lungo la viabilità, nonché la realizzazione di opere di riqualificazione del tratto di accesso dalla via vecchia Emilia che garantiscano la messa in sicurezza.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 7 - via Emilia Vecchia ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 7 Ambito APS.N.2.3.(a) – Via Emilia Vecchia, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- cedere gratuitamente le aree frontistanti sia l'incrocio fra via P. Tosi e via Vecchia Emilia, necessaria per la realizzazione della rotatoria prevista nel succitato incrocio, sia la via Vecchia Emilia per la profondità di circa 6 m;
- realizzare l'allargamento della via Vecchia Emilia, nel tratto compreso fra l'incrocio con via P. Tosi e il parcheggio del Convento dei Padri Passionisti, il cui valore è pari al contributo economico sotto riportato.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la realizzazione della pista ciclabile su via Vecchia Emilia, nel tratto compreso fra l'incrocio con via P. Tosi e il Convento dei Padri Passionisti.

I proprietari dei diritti edificatori che vengono trasferiti nell'ambito, concorrono pro-quota alle opere e oneri previsti.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 153.936,00[euro 122.400,00(euro 30,60/mq Sul produttivo) + euro 31.536,00(euro 65,70/mq Su residenziale)], come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 153.936,00(eurocentocinquantatremilanovecentotrentasei); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 40 Società Centro Petroli Baroni
SCHEDA 8 - Triangolone**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

Roberto Baroni, cod. fisc. BRNRRT53S21I550I, nato a Poggio Torriana il 21.11.1953 e residente a Santarcangelo di Romagna in vicolo Amaduzzi n. 7, in qualità di legale rappresentante della società "Centro Petroli Baroni srl", con sede legale a Santarcangelo di Romagna in via Santarcangelo-Bellaria n. 411, in seguito denominata nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Società Centro Petroli Baroni di Baroni Roberto ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Casale San Vito, in via P.Tosi, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 7 Particelle 761, 763 e 765 per una superficie catastale complessiva di mq 5.526;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10785 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - ECO.A in Santarcangelo di R. San Vito - Casale via P.Tosi, identificato al catasto al foglio 7 part. 224, 656, 654 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico;
- cedere le aree destinate a dotazioni verdi e alla realizzazione della rotatoria prevista nell'incrocio fra via P. Tosi, via Vecchia Emilia e via Tolemaide, entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione delle aree destinate a dotazioni verdi e a funzioni terziarie lungo la viabilità, nonché la realizzazione di opere di riqualificazione del tratto di accesso dalla via vecchia Emilia che garantiscano la messa in sicurezza.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 8 - via P.Tosi ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 8 Ambito ECO.A – Via P.Tosi, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- versare il contributo economico;
- cedere le aree destinate a dotazioni verdi e alla realizzazione della rotatoria prevista nell'incrocio fra P.Tosi, via Vecchia Emilia e via Tolemaide entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 30.600,00 (euro 30,60/mq Su produttivo) come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 30.600,00 (euro trentamilaseicento); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro65.700,00 (euro sessantacinquemilasettecento) e euro 30.600,00 (euro trentamilaseicento); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 13 Togni Tonino, Arnaldo e Gianluca
SCHEDA 9 – Centro urbano - Gronda**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

- Tonino Togni, cod. fisc. TGNTNN35C28I304Y, nato a Santarcangelo di Romagna il 28.03.1935 e residente a Domagnano (RSM), via 5 febbraio n. 116,
- Arnaldo Togni, cod. fisc. TGNRLD64H15Z130N, nato a San Marino il 15.06.1964 e residente a Dogana (RSM), via Cesare Cantu' n.151,
- Gian Luca Togni, cod. fisc. TGNGLC79S24Z130A, nato a San Marino il 24.11.1979 e residente in AIRE Santarcangelo di Romagna, via 5 febbraio n.116 (RSM)
in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che (promotore) Tonino Togni, Arnaldo Togni e Gian Luca Togni hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna Bornaccino-Gronda, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 21 Particelle 85 parte, 865 parte, 922, 994, 1004 e 1005 con superficie catastale complessiva di mq 9.209;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di qualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 20/04/2015 prot.n 10444 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APS.N.2.2 in Santarcangelo di R. via Emilia n.1279-1281, identificato al catasto al foglio 21 part. 85 parte, 865 parte, 922, 994, 1004 e 1005 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere le aree così individuate: foglio 21 particella 206 (100%), parte particella 85 e parte particella 865 per complessivi circa mq 1.250, entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune; la cessione deve avvenire previo rilievo topografico per la definizione esatta del tratto stradale e del frazionamento, in accordo con l'A.C.;

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 9 - Gronda ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 9 Ambito APS.N.2.2 – Via Emilia, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- cedere le aree così individuate: foglio 21 particella 206 (100%), parte particella 85 e parte particella 865 per complessivi circa mq 1.250, entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune; la cessione deve avvenire previo rilievo topografico per la definizione esatta del tratto stradale e del frazionamento, in accordo con l'A.C.;

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a

favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la cessione delle aree.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- da quantificare e versare al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

Le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. saranno 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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 58 Sias Società Immobili Antolini
SCHEDA 10 – Centro urbano - via Emilia Est**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Primo Antolini, cod. fisc. NTLPRM21D14I304V, nato a Santarcangelo di Romagna il 14.04.1921 e
residente a Santarcangelo di Romagna via Costantino Ruggeri n. 36, in qualità di legale
rappresentante della società "SIAS Società Immobili Antolini", in seguito denominata nel presente
atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) la società "Sias Società Immobili Antolini" ha la proprietà degli immobili posti in
Santarcangelo di Romagna località via Emilia est, distinti al Catasto del Comune al Foglio n. 21
Particelle 76, 2, 250 con superficie catastale complessiva di mq 15.600;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico,

definendo le “linee di indirizzo” per la predisposizione del POC-1, nonché i “criteri guida” per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell’arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall’art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell’art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10861 e’ stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell’ambito - AR.5 in Santarcangelo di R. via Emilia, identificato al catasto al foglio 21 part. 76,2,250 di proprietà della parte “promotrice”, corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell’art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere il lotto urbanizzato a gestione pubblica di circa mq 2.500;
- versare il contributo economico da reimpiegare per realizzare opere di riqualificazione lungo la via Emilia, che comprende la pista ciclabile nel tratto fra via Bornaccino e via Piadina, e la rotatoria all’intersezione fra la via Emilia e via Bornaccino. Sono a carico del privato gli oneri per l’esproprio delle aree.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche la sistemazione e realizzazione dei tratti di via Emilia e viabilità al contorno da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 10 - via Emilia ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l’accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell’accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della “Parte privata”, come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come

stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 10 Ambito AR.5 – Via Emilia, allegata al presente atto. Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- cedere il lotto urbanizzato a gestione pubblica di circa mq 2.500;
- realizzare le opere di riqualificazione lungo la via Emilia, che comprende la pista ciclabile nel tratto fra via Bornaccino e via Piadina, e la rotatoria all'intersezione fra la via Emilia e via Bornaccino, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato. Sono a carico del privato gli oneri per l'esproprio delle aree.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche la sistemazione e realizzazione dei tratti di via Emilia e viabilità al contorno da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 986.580 (euro 156,60/mq Su residenziale e misto terziario/commerciale), come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 986.580(euronovecentoottantaseimilacinquecentottanta); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 15 Maria Vittoria Rinaldini
SCHEDA 11 – Centro urbano - via Emilia Est**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

Maria Vittoria Rinaldini, cod. fisc. RNLMT40R44I304Q, nata a Santarcangelo di Romagna il 04.10.1940 e residente a Santarcangelo di Romagna via Trasversale Marecchia n. 390, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Maria Vittoria Rinaldini ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Capoluogo via Ugo Braschi, via G.Villa, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 20 Particelle 624 e 2417 con superficie catastale complessiva di mq 1.782;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le

procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 20/04/2015 prot.n 10469 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AR.4 in Santarcangelo di R. via Ugo Braschi, via G.Villa, identificato al catasto al foglio 20 part. 624, 2417 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere le fasce lungo strada per la realizzazione della pista ciclabile;
- versare il contributo economico per partecipare ad opere diffuse di riqualificazione della via Emilia.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche la sistemazione e realizzazione dei tratti di via Emilia e viabilità al contorno da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 11 - via Ugo Braschi, via G.Villa ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

In sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 11 Ambito AR.4 – Via Ugo Braschi, via G.Villa, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- cedere le fasce lungo strada per la realizzazione della pista ciclabile, entro tre mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- versare il contributo economico per partecipare ad opere diffuse di riqualificazione della via Emilia.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche la sistemazione e realizzazione dei tratti di via Emilia e viabilità al contorno da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 43.268,00 (61,20/mq SU privata trasformata), come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 43.268,00 (euroquarantatremiladuecentosessantotto); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 18 Iniziative Romagna srl
SCHEDA 12 – Centro urbano - via Emilia Est**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

E

Manlio Maggioli, cod. fisc. MGGMNL31E11I304U, nato a Santarcangelo il 11.05.1931 e residente a Rimini viale Dandolo n. 2, in qualità di legale rappresentante della società "Iniziative Romagna srl", con sede a Santarcangelo di Romagna in via Del Carpino n. 8, in seguito denominata nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Iniziative Romagna srl ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Capoluogo via Emilia Est, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 21 Particelle 605, 165 con superficie catastale complessiva di mq 2.639;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 21/04/2015 prot.n 10567 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AR.7 in Santarcangelo di R. via Emilia Est, identificato al catasto al foglio 21 part. 605, 165 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- realizzare le opere di riqualificazione della via Emilia in prossimità di via Bornaccino, consistenti in: golfo di fermata dell'autobus ed attraversamento pedonale in sicurezza, il cui valore è pari al contributo economico determinato.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche la sistemazione e realizzazione dei tratti di via Emilia e viabilità al contorno da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 12 - via Emilia Est ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale).

In sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come

stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 12 Ambito AR.7 – Via Emilia Est, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- realizzare le opere di riqualificazione della via Emilia in prossimità di via Bornaccino, consistenti in: golfo di fermata dell'autobus ed attraversamento pedonale in sicurezza, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la sistemazione e realizzazione delle fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 61,20/mq SU privata su cui si attua il cambio d'uso pari ad euro 80.049,60, ed euro 156,60/mq per il nuovo edificio pari a euro 135.615,00, come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 80.049,60 (euroottantamilaquarantanove, sessanta) e a euro 135.615,60 (euro centotrentacinquemilaseicentoquindici, sessanta); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 7 Soc. "Simpatia" e C. Sas di Patrizia Campidelli
SCHEMA 13 – Centro urbano - via Emilia Ovest**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Patrizia Campidelli, cod. fisc. CMPPRZ60D54I304Y, nata a Santarcangelo di Romagna il
14.04.1960 e residente a Santarcangelo di Romagna in via Andrea Costa n. 69, in qualità di legale
rappresentante della Soc. "Simpatia" e C. Sas, in seguito denominata nel presente atto
"promotore"

PREMESSO

che (promotore) la Soc. "Simpatia" e C. Sas ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo
di Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 10 Particelle 7, 125,
379, 381, 383 con superficie catastale complessiva di mq 14.495;

Tale proprietà è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico,

definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 03/04/2015 prot.n 8221 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APC.N2.2 in Santarcangelo di R. via Andrea Costa- via Emilia Ovest, identificato al catasto al foglio 10 part. 7,125,379,381,383 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva dell' Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000;
- versare il contributo economico per la partecipazione alla realizzazione delle opere di completamento e qualificazione della rotatoria esistente sulla via Emilia, della sistemazione dell'incrocio San Bartolo/via Costa con goccia.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 3000 mq con profondità di circa 30 m; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. E' compresa la realizzazione del percorso ciclabile che andrà a collegarsi con quello lungo la via Costa e con quello previsto dal POC-0 lungo via San Bartolo. Le stesse comprendono la sistemazione di via Costa e il percorso ciclabile, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 13 - Centro urbano - via Emilia Ovest ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale).

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 13 Ambito APC.N2.2 – Via Andrea Costa - via Emilia Ovest, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- realizzare le opere di completamento e qualificazione della rotatoria provvisoria posta all'intersezione fra la S.S. 9 "Emilia" - via A. Costa e la S.P. 13 Santarcangelo-Bellaria, e di sistemazione con goccia dell'incrocio via San Bartolo-via A. Costa, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 3000 mq con profondità di circa 30 m; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi attrezzate di standard di legge da cedere. Le stesse includono la realizzazione del percorso ciclabile nei tratti di via A. Costa e della via "Emilia" antistanti l'ambito, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 97.920,00 (euro 61,20/mq Su terziario). come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 97.920,00(euronovantasettemilanovecentoventi); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 60 Soc. Adriauto SRL di Andrea Borrelli
SCHEMA 14 – Centro urbano - via Emilia Ovest**

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

....., (codice fiscale) nato a il..... nella sua qualità di Dirigente
del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) (C.F. e P.IVA 01219190400) e domiciliato per la
carica presso la residenza comunale, Piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente
atto con

e

Andrea Borelli, (C.F. BRLNDR60S07H199J) nato a Ravenna il 07.11.1960 e residente a Corpolò -
Rimini via Benigno Zaccagnini n. 8 int.11, in qualità di legale rappresentante della Società Adriauto
s.r.l., in seguito denominato nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) la Società Adriauto s.r.l. ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di
Romagna località San Bartolo/Emilia ovest, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 10 Particelle
177, 280 con superficie catastale complessiva di mq 20.023 dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli

ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10866 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APC.E in Santarcangelo di R. via Emilia Ovest, identificato al catasto al foglio 10 part. 177, 280 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico;

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 6.000 mq con profondità di circa 15-20 m; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. E' compresa la realizzazione del percorso ciclabile che andrà a collegarsi con quello lungo la via Costa e con quello previsto dal POC-0 lungo via San Bartolo. E' compresa anche la realizzazione del percorso ciclabile sul fronte della via Emilia. Le stesse includono la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) Altre opere a carico del privato

- tratto di fognatura bianca corrispondente all'ambito e prolungamento fino a via Tazio Nuvolari (indicato in rosso nella planimetria dedicata);
- realizzazione tratto di strada di collegamento con via A. Costa;
- realizzazione pista ciclabile lungo via A. Costa.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 306.000 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si da atto che il contributo va a scomputo dalle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 14 - Centro urbano - via Emilia Ovest ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 14 Ambito APC.E via Emilia Ovest, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ': 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 120 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 6.000 mq con profondità di circa 15-20 m; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. E' compresa la realizzazione del percorso ciclabile che andrà a collegarsi con quello lungo la via Costa e con quello previsto dal POC-0 lungo via San Bartolo. E' compresa anche la realizzazione del percorso ciclabile sul fronte della via Emilia. Le stesse includono la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) Altre opere a carico del privato

- tratto di fognatura bianca corrispondente all'ambito e prolungamento fino a via Tazio Nuvolari (indicato in rosso nella planimetria dedicata);
- realizzazione tratto di strada di collegamento con via A. Costa;
- realizzazione pista ciclabile lungo via A. Costa.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 306.000,00 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si da atto che il contributo va a scomputo dalle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 306.000,00 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 306.000,00 (eurotrecentoseimila); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 3 Soc. "Forever Car" snc di Pazzini Onide e Maurizio
SCHEMA 15 – Centro urbano - via Emilia Ovest**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Onide Pazzini, cod. fisc. PZZNDO67H11I304T, nato a Santarcangelo di Romagna il 11.06.1967 e
residente a Santarcangelo di Romagna in via Ugo Braschi n. 64, in qualità di legale rappresentante
della società "Forever Car" snc di Pazzini Onide e Maurizio, in seguito denominata nel presente
atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) la Società "ForeverCar" snc di Onide Pazzini ha la proprietà degli immobili posti in
Santarcangelo di Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune al Foglio n. 10
Particelle 12, 1134,1137,1226,1228 con superficie catastale complessiva di mq 19.786;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico,

definendo le “linee di indirizzo” per la predisposizione del POC-1, nonché i “criteri guida” per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell’arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall’art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell’art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 14/03/2015 prot.n 6344 e’ stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell’ambito - APC.N2.4 in Santarcangelo di R. via Emilia Ovest, identificato al catasto al foglio 10 part. 12, 1134, 1137, 1226, 1228 di proprietà della parte “promotrice”, corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell’art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico;

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell’area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 3000 mq con profondità di circa 15/30 m, fermo restando la possibilità di realizzare l’intervento secondo i parametri di cui sopra; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. Le stesse includono il tratto di fognatura bianca previsto in progetto nel tratto del fosso della via Emilia compreso fra il confine del lotto di proprietà e il pozzetto per l’attraversamento della fogna sulla via Emilia, la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) Altre opere a carico del privato

Realizzazione della rotonda all’incrocio fra la via Emilia e via Santarcangelo-Bellaria, comprese le opere di fognatura bianca necessarie (caditoie e tratto di fognatura bianca) (indicato in nero nella planimetria). La rotonda verrà realizzata fino all’importo disponibile di € 151.347,60.

In relazione ai tempi di attuazione dei due interventi denominati APC.N2.4 “Società Forever Car” e AAP “Centro Petroli Baroni s.r.l.”, l’Amministrazione Comunale potrà valutare di assegnare in via prioritaria la realizzazione del tratto di fognatura bianca previsto da via Santarcangelo-Bellaria fino al Fiume Uso alla Società Forever Car s.n.c. in luogo della realizzazione della rotonda. L’opera assegnata verrà realizzata fino all’importo previsto quale contributo economico di sostenibilità dovuto.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 151.347,60 (euro 30,60/mq Su produttivo di base).

Si da atto che il contributo va a scomputo delle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 15 - Centro urbano - via Emilia Ovest ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l’accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell’accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale).

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 15 Ambito APC.N2.4 via Emilia Ovest, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 3000 mq con profondità di circa 15/30 m, fermo restando la possibilità di realizzare l'intervento secondo i parametri di cui sopra; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. Le stesse includono il tratto di fognatura bianca previsto in progetto nel tratto del fosso della via Emilia compreso fra il confine del lotto di proprietà e il pozzetto per l'attraversamento della fogna sulla via Emilia, la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) Altre opere a carico del privato

Realizzazione della rotonda all'incrocio fra la via Emilia e via Santarcangelo-Bellaria, comprese le opere di fognatura bianca necessarie (caditoie e tratto di fognatura bianca) (indicato in nero nella planimetria). La rotonda verrà realizzata fino all'importo disponibile di € 151.347,60.

In relazione ai tempi di attuazione dei due interventi denominati APC.N2.4 "Società Forever Car" e AAP "Centro Petroli Baroni s.r.l.", l'Amministrazione Comunale potrà valutare di assegnare in via prioritaria la realizzazione del tratto di fognatura bianca previsto da via Santarcangelo-Bellaria fino al Fiume Uso alla Società Forever Car s.n.c. in luogo della realizzazione della rotatoria. L'opera assegnata verrà realizzata fino all'importo previsto quale contributo economico di sostenibilità dovuto.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 151.347,60 (euro 30,60/mq Su produttivo di base).

Si da atto che il contributo va a scomputo delle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 151.347,60 (euro 30,60/mq Su produttivo di base).

come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,

- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 151.347,60 (euro centocinquantunomilatrecentoquarantasette, sessanta); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 4 Soc. "Centro Petroli Baroni SRL" e "Bagnolo Immobiliare SRL"
SCHEMA 16 – Centro urbano - via Emilia Ovest**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Roberto Baroni, cod. fisc. BRNRRT53S21I550I, nato a Poggio Torriana il 21.11.1953 e residente a
Santarcangelo di Romagna vicolo Amaduzzi n. 7, in qualità di legale rappresentante delle società
"Centro Petroli Baroni srl" e "Bagnolo Immobiliare srl", in seguito denominate nel presente atto
"promotori"

PREMESSO

che (promotore) le Società "Centro Petroli Baroni SRL" e "Bagnolo Immobiliare SRL" hanno la
proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna, località Capoluogo, distinti al Catasto
del Comune al Foglio n. 10 Particelle 9, 88, 92, 96, 346, 349 con superficie catastale complessiva
di mq 31.250;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di
imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di
partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti
previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti
interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi
possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica,
sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza
pregiudizio dei terzi.*

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

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

*4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di
cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 18/03/2015 prot.n 6670 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AAP in Santarcangelo di R. via Santarcangelo - via Bellaria, identificato al catasto al foglio 10 part. 9,88,92,96,348,349 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico;

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse opere comprendono anche le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità, nonché la cessione gratuita dell'area attrezzata a verde e parcheggio a servizio del cimitero, lungo via Bellaria di circa 5.800 mq. Fra le opere di urbanizzazione vi è anche la realizzazione del tratto di fognatura bianca previsto in progetto su via Santarcangelo-Bellaria antistante il suo lotto, andrà computato quale urbanizzazione primaria.

2) Altre opere a carico del privato

- progetto dell'intera fognatura bianca, che va da via Tazio Nuvolari fino al suo scarico nel Fiume Uso;
- gli oneri per l'esproprio delle aree.
- realizzazione del tratto di fognatura bianca compresa fra il secondo pozzetto di via Santarcangelo-Bellaria e lo scarico nel Fiume Uso (tratto indicato in arancione in planimetria).

In relazione ai tempi di attuazione dei due interventi denominati APC.N2.4 "Società Forever Car" e AAP "Centro Petroli Baroni s.r.l.", l'Amministrazione Comunale potrà valutare di assegnare in via prioritaria la realizzazione della rotatoria all'incrocio fra la via Emilia e via Santarcangelo-Bellaria a Centro Petroli Baroni s.r.l. in luogo della realizzazione della fognatura bianca. L'opera assegnata verrà realizzata fino all'importo previsto quale contributo economico di sostenibilità dovuto.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 184.518 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si da atto che il contributo va a scomputo delle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 16 - Centro urbano - via Santarcangelo, via Bellaria ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 16 Ambito AAP via Santarcangelo-Bellaria, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse opere comprendono anche le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità, nonché la cessione gratuita dell'area attrezzata a verde e parcheggio a servizio del cimitero, lungo via Bellaria di circa 5.800 mq. Fra le opere di urbanizzazione vi è anche la realizzazione del tratto di fognatura bianca previsto in progetto su via Santarcangelo-Bellaria antistante il suo lotto, andrà computato quale urbanizzazione primaria.

2) Altre opere a carico del privato

- progetto dell'intera fognatura bianca, che va da via Tazio Nuvolari fino al suo scarico nel Fiume Uso;
- gli oneri per l'esproprio delle aree.

- realizzazione del tratto di fognatura bianca compresa fra il secondo pozzetto di via Santarcangelo-Bellaria e lo scarico nel Fiume Uso (tratto indicato in arancione in planimetria).
In relazione ai tempi di attuazione dei due interventi denominati APC.N2.4 "Società Forever Car" e AAP "Centro Petroli Baroni s.r.l.", l'Amministrazione Comunale potrà valutare di assegnare in via prioritaria la realizzazione della rotonda all'incrocio fra la via Emilia e via Santarcangelo-Bellaria a Centro Petroli Baroni s.r.l. in luogo della realizzazione della fognatura bianca. L'opera assegnata verrà realizzata fino all'importo previsto quale contributo economico di sostenibilità dovuto.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 184.518 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si da atto che il contributo va a scomputo delle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 184.518 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale) come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 184.518 (euro centottantaquattromilacinquecentodiciotto); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 49 (sub a) CO.FER SNC di Campidelli Renato & C.
SCHEMA 17 – Centro urbano - via Emilia Ovest**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

- Renato Campidelli, cod. fisc. CMPRNT30A13I304M, nato a Santarcangelo il 13.01.1930 e
residente a Santarcangelo di Romagna via Marecchiese n. 1951, in qualità di legale
rappresentante della ditta CO.FER snc di Campidelli Renato & C.;
- Guido Santarini, cod. fisc. SNTGDU30D22E514Q, nato a Legnano il 22.04.1930 e residente a
Legnano via Don Cattaneo n.2,
- Antonio Paganelli, cod.fisc. PGNNTN43L21H294N, nato a Rimini il 21.07.1943 e residente a
Santarcangelo di Romagna via A.Costa n.151,
- Luigia Pasquali, cod.fisc.PSQLGU50T47B157O, nata a Brescia il 07.12.1950 e residente a
Santarcangelo di Romagna via A.Costa n.151,
- Luigi Santarini, cod.fisc. SNTLGU26T09E514C, nato a Legnano il 09.12.1926 e residente a
Milano via Giotto, n.26,
in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che (promotori) CO.FER SNC di Campidelli Renato & C., Guido Santarini, Antonio Paganelli,
Luigia Pasquali e Luigi Santarini hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di
Romagna località San Bartolo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 9 Particelle 167, 174, 814
(parte), 780, 795, con superficie catastale complessiva di mq 20.160

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di
imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di
partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti
previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti
interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi
possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica,
sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza
pregiudizio dei terzi.*

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

*3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto
alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da
una determinazione dell'organo esecutivo dell'Ente. L'accordo è subordinato alla condizione*

sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10812 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APC.N.2.3.a in Santarcangelo di R. via Costa - via Morigi, identificato al catasto al foglio 9 part. 167,174, 814 (parte), 780, 795 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere la fascia di area di profondità di circa 3,5 m e lunghezza circa 160 m per realizzare la pista ciclabile (parte 167, 174) sulla base delle soluzioni indicate nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche, con la realizzazione dei piazzali;
- versare il contributo economico per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa, con la realizzazione della potenzialità edificatoria;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono la sistemazione di via Morigi per i tratti di competenza, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare lungo i margini residenziali le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 17 - Centro urbano - via Costa, via Morigi ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 17 Ambito APC.N.2.3.a via Costa- via Morigi, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Relativamente all'intervento di realizzazione dei piazzali produttivi, si impegna a:

- cedere la fascia di area di profondità di circa 3,50 m. e di lunghezza di circa 160 m. per la realizzazione della pista ciclabile tra via A. Costa e il centro parrocchiale sulla base delle soluzioni indicate nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche.

Relativamente alla potenzialità edificatoria ammessa, si impegna a:

- versare il contributo economico sottoriportato per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la

viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare, lungo i margini residenziali, le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC. Il percorso ciclabile deve essere realizzato almeno fino al centro parrocchiale.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 172.975,68 (euro 30,60/mq Su produttivo).

come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 172.975,68 (euro centosettantadue milanovecentosettantacinque, sessantotto); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;
- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 2 (sub. b) - Soc. "Edilimpianti 2 Srl" e Soc. "Simpatia e C. Sas"
SCHEMA 18 – Centro urbano - via Emilia Ovest**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

- Patrizia Campidelli, cod. fisc. CMPPRZ60D54I304Y, nata a Santarcangelo il 14.04.1960 e
residente a Santarcangelo di Romagna via A. Costa n. 69, in qualità di legale rappresentante delle
società Edilimpianti 2 s.r.l. e Simpatia e C. Sas, in seguito denominate nel presente atto
"promotori"

PREMESSO

che (promotori) le Soc. "Edilimpianti 2 SRL" e Soc. "Simpatia" hanno la proprietà degli immobili
posti in Santarcangelo di Romagna località Capoluogo, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 9
part. 88, 47 parte, 796 con superficie catastale complessiva di mq 27.834;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico,

definendo le “linee di indirizzo” per la predisposizione del POC-1, nonché i “criteri guida” per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell’arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall’art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell’art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 13/03/2015 prot.n 6235 e’ stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell’ambito - APC.N.2.3.a in Santarcangelo di R. via Costa n. 139, identificato al catasto al foglio 9 part. 88, 47 parte,e 796 di proprietà della parte “promotrice”, corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell’art. 18 della L.R.20/2000;
- realizzare la pista ciclabile da via A. Costa fino al centro parrocchiale sulla base delle soluzioni indicate nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017 e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche;
- versare il contributo economico per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono la sistemazione di via Morigi per i tratti di competenza, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare lungo i margini residenziali le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 18 - Centro urbano - via Costa ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l’accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell’accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale).

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della “Parte privata”, come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 18 Ambito APC.N2.3.a via Costa, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- realizzare la pista ciclabile da via A. Costa fino al centro parrocchiale sulla base delle soluzioni indicate nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017 e riportate nel masterplan;
- versare il contributo economico per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono la sistemazione di via Morigi per i tratti di competenza, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare, lungo i margini residenziali, le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 176.378,40 (euro 30,60/mq Su produttivo). come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 176.378,40 (euro centosettantaseimilatrecentosettantotto,quaranta); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 23 Iniziative Romagna srl
SCHEDA 19 – Frazioni

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

Manlio Maggioli, cod. fisc. MGGMNL31E11I304U, nato a Santarcangelo il 11.05.1931 e residente a Rimini viale Dandolo n. 2, in qualità di legale rappresentante della società "Iniziative Romagna srl" in seguito denominata nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) la società "Iniziative Romagna srl" ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Vito, distinti al Catasto del Comune al Foglio n. 7 Particelle 144, 673, 699 con superficie catastale complessiva di mq 74.003;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico,

definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10716 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AN.C.11 in Santarcangelo di R. via Antica Emilia, identificato al catasto al foglio 7 part. 144, 673, 699 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere l'area a gestione pubblica di circa mq 23.000, entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- realizzare e cedere la sala di quartiere (circa mq 100);
- versare il contributo economico per realizzare il completamento del percorso ciclabile di collegamento al centro;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. L'intervento ricomprende fra le opere di urbanizzazione dovute, la realizzazione e cessione del parco di circa mq 7.000 e della rotatoria sulla via Emilia Vecchia. La rotatoria deve essere collocata all'interno del comparto di intervento.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 19 - Frazioni - via Costa, via Antica Emilia ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 19 Ambito AN.C.11 via Antica Emilia, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- cedere l'area a gestione pubblica di circa mq 23.000, entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune;
- realizzare e cedere la sala di quartiere (circa mq 100);
- realizzare il completamento del percorso ciclabile di collegamento al centro, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. L'intervento ricomprende fra le opere di urbanizzazione dovute, la realizzazione e cessione del parco di circa mq 7.000 e della rotatoria sulla via Emilia Vecchia. La rotatoria deve essere collocata all'interno del comparto di intervento.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 459.900,00 (euro 65,70/mq Su residenziale e mista).

come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 459.900,00(euroquattrocentocinquantanovemilanovecento); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 25 Lina Lucarini
SCHEDA 20 – Frazioni**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

- Lina Lucarini, cod. fisc. LCRLNI32R58G551O, nata a Piandimeleto il 18.10.1932 e residente a San Martino dei Mulini (Santarcangelo di Romagna) via Trasversale Marecchia n. 3444, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Lina Lucarini ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Martino dei Mulini, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 48 Particelle 177, 50 (parte) con superficie catastale complessiva di mq 13.059;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le

procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10722 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AR.10 in Santarcangelo di R. via Trasversale Marecchia, identificato al catasto al foglio 48 part. 177, 50 (parte) di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- realizzare e cedere l'area a parcheggio e verde di circa mq 2.268 (di cui mq 1.610 di standard);
- versare il contributo economico per realizzare opere di adeguamento della rete fognaria bianca e nera, secondo le prescrizioni del gestore del servizio idrico integrato, e la viabilità a servizio del nuovo parcheggio pubblico, con cessione gratuita dell'area;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche opere di riqualificazione nell'intorno.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 20 - Frazioni - via Trasversale Marecchia ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di

Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 20 Ambito AR.10 via Trasversale Marecchia, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 60 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre a:

- realizzare e cedere l'area a parcheggio e verde di circa mq 2.268 (di cui mq 1.610 di standard);
- realizzare opere di adeguamento della rete fognaria bianca e nera, secondo le prescrizioni del gestore del servizio idrico integrato, e la viabilità a servizio del nuovo parcheggio pubblico, con cessione gratuita dell'area, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato.
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche opere di riqualificazione nell'intorno.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 67.320,00 (euro 61,20/mq Su commerciale). In caso di utilizzo della quota commerciale aggiuntiva, si applicherà in sede attuativa il medesimo parametro.

come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 67.320,00 (euro sessantasettemilatrecentoventi); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 29 Ezio e Giancarlo Lucidi
SCHEDA 21 – Frazioni**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

- Ezio Lucidi, cod. fisc. LCDZEI60R12I304E, nato a Santarcangelo di Romagna il 12.10.1960 e
residente a Santarcangelo di Romagna via Ugo Bassi n. 11,
- Giancarlo Lucidi, cod. fisc. LCDGCR64H27I304Q, nato a Santarcangelo di Romagna il
27.06.1964 e residente a Santarcangelo di Romagna via Ugo Bassi n. 11/A,
in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che (promotori) Ezio Lucidi e Giancarlo Lucidi hanno la proprietà degli immobili posti in
Santarcangelo di Romagna località S. Ermete, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 50
Particelle 123 (parte), 244, 2278, 2279, 2276, 2275, 536, 530, 519, 517 (parte) con superficie
catastale complessiva di mq 21.200;

Tale proprietà, è stata verificata dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di
imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di
partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti
previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti
interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi
possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica,
sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza
pregiudizio dei terzi.*

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

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

*4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di
cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10746 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AN.C.5 in Santarcangelo di R. via Casale S.Ermete, identificato al catasto al foglio 50 part. 123 (parte), 244, 2278, 2279, 2276, 2275, 536, 530, 519, 517 (parte) di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- cedere l'area verde di mq 16.300 limitrofa al campo sportivo (sub-ambito a);
- cedere l'area di mq 1.200 da anettere alla scuola per l'infanzia (sub-ambito b).
- realizzare le opere di urbanizzazione.

La proprietà si impegna alla cessione delle aree che deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio relativi al comparto da realizzare sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Il verde di standard complessivo del comparto da realizzare è tutto ricompreso nelle aree destinate alle dotazioni territoriali di cui allo schema di assetto complessivo.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 21 - Frazioni - via Casale S.Ermete ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 21 Ambito AN.C.5 via Casale S.Ermete, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegna inoltre, in sede di stipula, a:

- cedere gratuitamente l'area verde di mq 16.300 limitrofa al campo sportivo (sub-ambito a);
- cedere gratuitamente l'area di mq 1.200 da annessa alla scuola per l'infanzia (sub-ambito b);
- realizzare le opere di urbanizzazione.

La proprietà si impegna alla cessione delle aree che deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio relativi al comparto da realizzare sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Il verde di standard complessivo del comparto da realizzare è tutto ricompreso nelle aree destinate alle dotazioni territoriali di cui allo schema di assetto complessivo.

Il contributo economico pari ad un valore di euro 0.

come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro -- (euro --); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 45 Brasini Luciano e F.Ili
SCHEDE 26 – Progetti Ambientali

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

- Luciano Brasini, cod. fisc. BRSLCN57E21H294P, nato a Rimini il 21.05.1957 e residente a Santarcangelo di Romagna via Palermo n. 11,
- Bruno Brasini, cod. fisc. BRBORN50L17H294H, nato a Rimini il 17.07.1950 e residente a Santarcangelo di Romagna via Bellini n. 9,
- Nicoletta Brasini, cod. fisc. BRNL64T47H294T, nata a Rimini il 07.12.1964 e residente a Piacenza via Giuseppe Manfredi n. 91,
- Anita Brasini, cod. fisc. BRNTA48S54H294Z, nata a Rimini il 14.11.1948 e residente a Rimini via Duino n. 14,
- Irmo Brasini, cod. fisc. BRSRMI32C27I304Z, nato a Santarcangelo di Romagna il 27.03.1932 e residente a Santarcangelo di Romagna via Matteotti n. 12,
- Valentina Brasini, cod. fisc. BRVNT63H46H294R, nata a Rimini il 06.06.1963 e residente a Santarcangelo di Romagna via Matteotti n.65,
- Viviana Brasini, cod. fisc. BRVVN70S49H294B, nata a Rimini il 09.11.1970 e residente a Santarcangelo di Romagna via Trasversale Marecchia n. 65,
- Renzo Brasini, cod. fisc. BRSRNZ52S29I304J, nato a Santarcangelo di Romagna il 29.11.1952 e residente a Santarcangelo di Romagna via Vecchia Marecchia n. 744,
- Andrea Brasini, cod. fisc. BRNDR74H17H294W, nato a Rimini il 17.06.1974 e residente a Santarcangelo di Romagna via Matteotti n. 12,
- Daniele Brasini, cod. fisc. BRSDNL82T18H294S, nato a Rimini il 18.12.1982 e residente a Santarcangelo di Romagna via Bellini n. 9,

in seguito denominati nel presente atto "promotori"

PREMESSO

che (promotori) Luciano Brasini, Bruno Brasini, Nicoletta Brasini, Anita Brasini, Irmo Brasini, Valentina Brasini, Viviana Brasini, Renzo Brasini, Andrea Brasini e Daniele Brasini hanno la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Santarcangelo di Romagna, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 30 Particelle 28, 57, 58, 320, 321, 350, 469, 470, 471, 473, 476, 485 con superficie catastale complessiva di mq 18.600;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10799 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APC.R.2 in Santarcangelo di R. via Vecchia Marecchia, identificato al catasto al Foglio n. 30 Particelle 28, 57, 58, 320, 321, 350, 469, 470, 471, 473, 476, 485 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- versare il contributo economico per opere connesse alla riqualificazione ambientale dell'ambito fluviale del Marecchia e percorsi ciclopedonali, comunque da definire in sede attuativa secondo le indicazioni dell'A.C..
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 26 - Progetti Ambientali - via Vecchia Marecchia, Santarcangelo di Romagna ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 26 Ambito APC.R.2 via Vecchia Marecchia, Santarcangelo di Romagna allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- versare il contributo economico per opere connesse alla riqualificazione ambientale dell'ambito fluviale del Marecchia e percorsi ciclopedonali, comunque da definire in sede attuativa secondo le indicazioni dell'A.C..
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 153.000,00 (euro 61,20/mq Su terziario commerciale),

come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 153.000,00(eurocentocinquantatremila); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;
- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 50 Lago Santarini srl
SCHEMA 28 – Progetti Ambientali**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Sauro Nicolini, cod. fisc. NCLSRA57E12I460H, nato a Sassofeltrio il 12.05.1957 e residente a
Verucchio, via di Mezzo n. 41,
in seguito denominato nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Lago Santarini srl ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di
Romagna località Santarcangelo di Romagna, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 37/38/44
Particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34,
35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 / 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 34, 35, 39, 40,
44, 46, 47, 48, 55, 56, 58, 64, 66, 67, 68 / 1, 2, 90, 106, 114, 115, 116, 117, 118 con superficie
catastale complessiva di mq 484.027 ;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di
imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di
partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti
previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti
interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi
possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica,
sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza
pregiudizio dei terzi.*

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

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

*4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di
cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10815 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AVN in Santarcangelo di R. via Trasversale Marecchia, identificato al catasto al Foglio n. 37/38/44 Particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 / 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 34, 35, 39, 40, 44, 46, 47, 48, 55, 56, 58, 64, 66, 67, 68 / 1, 2, 90, 106, 114, 115, 116, 117, 118 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- intervenire conformemente a quanto sarà disposto dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002), conseguentemente alla sua approvazione;
- rinunciare alle escavazioni previste nel PIAE e ad accettare, inderogabilmente, l'eliminazione delle previsioni di escavazione nel PAE (in approvazione);
- realizzare la sistemazione dell'area secondo le disposizioni del PAE (in approvazione), e conseguentemente a realizzare gli interventi di sistemazione e valorizzazione paesaggistica ambientale dell'area, nonché opere connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa, che trovano una definizione nell'ambito del POC-1, in conformità alla precedente destinazione quale zona "F" (attrezzature).
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 28 - Progetti Ambientali - via Trasversale Marecchia, Santarcangelo di Romagna, ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 28 Ambito AVN via - via Trasversale Marecchia, Santarcangelo di Romagna, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ': 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- intervenire conformemente a quanto sarà disposto dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002), conseguentemente alla sua approvazione;
- rinunciare alle escavazioni previste nel PIAE e ad accettare, inderogabilmente, l'eliminazione delle previsioni di escavazione nel PAE (in approvazione);
- realizzare la sistemazione dell'area secondo le disposizioni del PAE (in approvazione), e conseguentemente a realizzare gli interventi di sistemazione e valorizzazione paesaggistica ambientale dell'area, nonché opere connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa, che trovano una definizione nell'ambito del POC-1, in conformità alla precedente destinazione quale zona "F" (attrezzature).
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico pari ad un valore di euro ----/mq di SU, come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a pari a euro ---- (euro ----); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 62 Buzzi UNICEM SPA
SCHEMA 29 – Progetti Ambientali**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza
comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con
.....

e

Pietro Buzzi, cod. fisc. BZZPTR61A22B885D, nato a Casale Monferrato il 22.01.1961 e residente
a Casale Monferrato via Luigi Buzzi n. 6,
in seguito denominato nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Buzzi UNICEM SPA ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di
Romagna località San Michele, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 40 Particelle 14, 16, 109,
110, 41, 42, 172, 200, 90, 91, 1043, 1044, 1047, 1048, 1049, Foglio n. 41 Particella 6, 16, 21,
Foglio n. 42 Particelle 18, 19, 20, 29, 67, 68 con superficie catastale complessiva di mq 209.195;
Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 23/04/2015 prot.n 10906 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - A.R.11 in Santarcangelo di R. via Santa Maria n.3, San Michele identificato al catasto al Foglio n. 40 Particelle 14, 16, 109, 110, 41, 42, 172, 200, 90, 91, 1043, 1044, 1047, 1048, 1049, Foglio n. 41 Particella 6, 16, 21, Foglio n. 42 Particelle 18, 19, 20, 29, 67, 68 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- riqualificare l'ambito progettuale per realizzare un "Polo culturale e della produzione creativa", le cui modalità sono da definire secondo un programma attuativo condiviso con l'A.C.;
- cedere gratuitamente l'area indicata nel Masterplan, pulita e bonificata, compreso le strutture esistenti che devono essere cedute in sicurezza, da destinare a Polo culturale ricreativo;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 29 - Progetti Ambientali - v via Santa Maria n.3, San Michele ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 29 Ambito A.R.11 via Santa Maria n.3, San Michele allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- riqualificare l'ambito progettuale per realizzare un "Polo culturale e della produzione creativa", le cui modalità sono da definire secondo un programma attuativo condiviso con l'A.C.;
- cedere gratuitamente l'area indicata nel Masterplan, pulita e bonificata, compreso le strutture esistenti che devono essere cedute in sicurezza, da destinare a Polo culturale ricreativo;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro ----/mq di SU, come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro ---- (euro ----); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 65 Adriascavi
SCHEMA 30 – Progetti Ambientali**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

Telemaco Pozzi, cod. fisc. PZZTMC58P07H294F, nato a Rimini il 07.09.1958 e residente a Rimini, via Arturo Clari n. 5/B INT.1, in seguito denominato nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Adriascavi di Pozzi Raffaele ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Martino dei Mulini, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 39 Particelle 24, 37 (fabbricati), 19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 56, 57, 59, 69, 76, 77, 78, 80 (terreni) con superficie catastale complessiva di mq 146.834;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

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

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico,

definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 03/07/2015 prot.n 18025 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - AVN in Santarcangelo di R. via Savina/ via Calatoio Savina, San Martino dei Mulini identificato al catasto al Foglio n. 39 Particelle 24, 37 (fabbricati), 19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 56, 57, 59, 69, 76, 77, 78, 80 (terreni) di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- intervenire conformemente a quanto sarà disposto dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002), conseguentemente alla sua approvazione;
- rinunciare alle escavazioni previste nel PIAE e ad accettare, inderogabilmente, l'eliminazione delle previsioni di escavazione nel PAE (in approvazione). Potrà essere concessa una minima attività estrattiva inerente unicamente le operazioni di risagomatura delle sponde del lago, compatibilmente con quanto previsto dalle valutazioni ambientali, in modo particolare dalla Valutazione di Incidenza Ambientale.
- realizzare la sistemazione dell'area secondo le disposizioni del PAE (in approvazione), e conseguentemente a realizzare gli interventi di sistemazione e valorizzazione paesaggistica ambientale dell'area, nonché opere connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa, che trovano una definizione nell'ambito del POC-1, in conformità alla precedente destinazione quale zona "F" (attrezzature).
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 30 - Progetti Ambientali - via Savina / via Calatoio Savina, Santarcangelo di Romagna, frazione San Martino dei Mulini ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 30 Ambito AVN via - via Savina / via Calatoio Savina, Santarcangelo di Romagna, frazione San Martino dei Mulini allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: 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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- intervenire conformemente a quanto sarà disposto dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002), conseguentemente alla sua approvazione;
- rinunciare alle escavazioni previste nel PIAE e ad accettare, inderogabilmente, l'eliminazione delle previsioni di escavazione nel PAE (in approvazione);
- realizzare la sistemazione dell'area secondo le disposizioni del PAE (in approvazione), e conseguentemente a realizzare gli interventi di sistemazione e valorizzazione paesaggistica ambientale dell'area, nonché opere connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa, che trovano una definizione nell'ambito del POC-1, in conformità alla precedente destinazione quale zona "F" (attrezzature).
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 24 Iniziative Romagna srl
N.3 INTERVENTO - VARIANTI AI PUA APPROVATI/CONVENZIONATI**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

Manlio Maggioli, cod. fisc. MGGMNL31E11I304U, nato a Santarcangelo il 11.05.1931 e residente a Rimini viale Dandolo n. 2, in qualità di legale rappresentante della società "Iniziative Romagna srl", con sede a Santarcangelo di Romagna in via Del Carpino n. 8, in seguito denominata nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Iniziative Romagna srl ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Capoluogo via P.Tosi, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 11 Particelle 1076, 2501, 2503, 2505, 2510, 2512, 2513, 2521 per una superficie catastale complessiva di mq 20.337;

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot.n 10717 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APS.N1.1 in Santarcangelo di R. P.Tosi, identificato al catasto al foglio n. 11 Particelle 1076, 2501, 2503, 2505, 2510, 2512, 2513, 2521 di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- rinunciare a mq 2.000 (Sul) di potenzialità edificatoria produttiva;
- realizzare la rotatoria fra le vie P. Tosi, Tolémaide e Vecchia Emilia, comprensiva di un tratto di pista ciclabile per collegare i due tratti di via Vecchia Emilia in Comune di Santarcangelo di Romagna, ed idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche da detto incrocio, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato.
- realizzare le eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella n.3 Intervento Varianti PUA approvati/convenzionati - via P.Tosi ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella n. 3 Intervento Varianti PUA approvati/convenzionati Ambito APS.N1.1 – Via P.Tosi, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- rinunciare a mq 2.000 (Sul) di potenzialità edificatoria produttiva;
- realizzare la rotatoria fra le vie P. Tosi, Tolémaide e Vecchia Emilia, comprensiva di un tratto di pista ciclabile per collegare i due tratti di via Vecchia Emilia in Comune di Santarcangelo di Romagna, ed idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche da detto incrocio, il cui valore è pari al contributo economico sottoriportato.
- realizzare le eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione delle aree destinate a dotazioni verdi e a funzioni terziarie lungo la viabilità, nonché la realizzazione di opere di riqualificazione del tratto di accesso dalla via vecchia Emilia che garantiscano la messa in sicurezza. Sono comprese inoltre le opere per la risoluzione della criticità fognaria (allagamento) mediante il miglioramento dello smaltimento delle acque bianche all'incrocio fra via Via P. Tosi e via Vecchia Emilia.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 385.560,00 (euro 61,20/mq Su trasformata).

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 385.560,00 (eurotrecentottantacinquemilacinquecentosessanta); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

-quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO AL "POC1"
PROPOSTA 30 Iniziative Romagna srl
N.5 INTERVENTO - VARIANTI AI PUA APPROVATI/CONVENZIONATI**

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. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, piazza Ganganelli n. 1, autorizzato alla firma del presente atto con

e

il sig. Alvaro Anelli, cod. fisc. NLLLVR39M03I304I, nato a Santarcangelo di Romagna il 03/08/1939 ed ivi residente in via Pradazzi n. 45, e il sig. Alberto Anelli, cod. fisc. NLLLRT44R16I304E, nato a Santarcangelo di Romagna il 16/10/1944 ed ivi residente in via Pradazzi n. 438, in qualità di legali rappresentanti della società "Soc. A.B.A. Anelli S.a.s.", con sede a Santarcangelo di Romagna in via Pradazzi n. 45;
in seguito denominata nel presente atto "promotore"

PREMESSO

che (promotore) Soc. A.B.A. Anelli S.a.s. ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località Sant'Ermite in via Marechiese angolo via Pradazzi, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 46 Particelle 62, 63, 64, 1227, 124, 132, 164, 236, 237 e 1225, per una superficie catastale complessiva di mq. 15202.

Tale proprietà è stata verificata e dagli atti risulta:

quanto alla particella del Foglio n., 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 i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei terzi.

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

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

4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

CONSIDERATO CHE

L'Amm.ne Com.le, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, ha disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n.55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerenti le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC 1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art.30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

In data 22/04/2015 prot. n 10749 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APC.N.1.2 località Sant'Ermete in via Marecchiese angolo via Pradazzi, identificato al catasto al Foglio n. 46 Particelle 62, 63, 64, 1227, 124, 132, 164, 236, 237 e 1225, di proprietà della parte "promotrice", corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- realizzare le eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Tale proposta è stata recepita nella n.5 Intervento Varianti PUA approvati/convenzionati - via Marecchiese angolo via Pradazzi ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presenta le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

Tale richiesta è corredata del seguente elaborato:

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

n.b.

(si ricorda che al momento della sottoscrizione dell'accordo in oggetto e della definitiva stipula del medesimo dovrà essere allegata la relativa scheda di ambito, quale parte integrante e sostanziale)

in sede di approvazione del **POC1**, il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati del POC1.

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

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 tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA o rilascio di PdC e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di

Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del **POC1** ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA/PdC. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

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 al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella n. 5 Intervento Varianti PUA approvati/convenzionati Ambito APC.N.1.2 – Via Marecchiese angolo via Pradazzi, allegata al presente atto.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuativa, 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, secondo quanto sarà disciplinato dal POC1.

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 il presente Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, entro 180 gg. dalla data di approvazione del POC1.

Si impegnano inoltre a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000;
- realizzare le eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 67.320,00 (euro 61,20/mq Su trasformata).

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA/PdC.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata (promotore), 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a 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 POC1, 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 POC1;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda,
- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

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

Qualora la Parte privata, 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

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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, al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva, a seguito dell'approvazione del POC1, idonea fidejussione bancaria o assicurativa a

favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art.4.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 67.320,00 (eurosessantasettemilatrecentoventi); il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

La garanzia fideiussoria, per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, potrà essere prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA/PdC.

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.

Il presente accordo avrà piena efficacia una volta confermati i suoi contenuti con la definitiva approvazione del POC1 e la sua sottoscrizione in via definitiva, e cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

In caso di non recepimento dei suoi contenuti nel POC1 il presente accordo non avrà efficacia e operatività.

In tale ultimo caso nessun indennizzo sarà dovuto alla parte proponente (promotore) a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dal proponente.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del promotore, che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono 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 e gli eventuali asservimenti 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.