



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

### **Segretario Generale**

Dott.ssa Lia Piraccini

### **Dirigente**

Dott. Alessandro Petrillo

### **Responsabile del procedimento**

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

### **Progettisti**

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)

 STUDIO ASSOCIATO PREGER

Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2018

ELABORATO N. 9	SCHEMI ACCORDI art. 18 L.R. 20/00
Adozione Del. C.C. n. 57	del 01/08/2017
Approvazione Del. C.C. n. 53	del 23/07/2018



*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 16 Globo Immobiliare srl  
SCHEMA 25 – 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

Stefano Conti, cod. fisc. CNTSFN62R01I304V, nato a Santarcangelo di Romagna il 01.10.1962 e  
residente a Riccione via Lavello n. 12, in qualità di legale rappresentante della ditta Globo  
Immobiliare srl, con sede legale a Santarcangelo di Romagna in via Trasversale Marecchia n. 777,  
in seguito denominato nel presente atto "promotore"

**PREMESSO**

che (promotore) Globo Immobiliare srl di Conti Stefano ha la proprietà degli immobili posti in  
Santarcangelo di Romagna località Ciola Corniale, distinti al Catasto del Comune, Foglio n. 32  
Particelle 277, 280, 281, 282, 284, 285, 287, 288 con superficie catastale complessiva di mq  
8.392,78;

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 20/04/2015 prot.n 10490 e' stata presentata richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - ARP in Santarcangelo di R. via Fanciulla snc, Ciola Corniale identificato al catasto al Foglio n. 32 Particelle 277, 280, 281, 282, 284, 285, 287, 288 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 un percorso naturalistico (pedonale/ciclabile) di collegamento fondovalle-crinale in direzione della chiesa di Ciola Corniale e creazione di due punti di sosta uno a monte e uno a valle;
- versare il contributo di sostenibilità ambientale rapportato ad ogni Mc. di materiale conferibile nell'area, da definirsi in sede di convenzione attuativa;
- 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 25 - Progetti Ambientali - via Fanciulla snc, Ciola Corniale 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**, alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo, e subordinatamente alla procedura favorevole di Valutazione di Impatto Ambientale.

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 25 Ambito ARP via Fanciulla snc, Ciola Corniale 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 un percorso naturalistico (pedonale/ciclabile) di collegamento fondovalle-crinale in direzione della chiesa di Ciola Corniale e creazione di due punti di sosta uno a monte e uno a valle;
- versare il contributo di sostenibilità ambientale rapportato ad ogni Mc. di materiale conferibile nell'area, da definirsi in sede di convenzione attuativa;
- 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 ----- , rapportato ad ogni mc di materiale conferibile nell'area, da definire in sede di Convenzione attuativa come stabilito da SCHEDA allegata, e solo in via preliminare, in sede di Delibera di Giunta, atto di cui al comma 3 art. 18 L.R. 20/2000, al fine della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 10 per la stipula definitiva del presente accordo;

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 -----; 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, da definire pertanto in via preliminare da parte dell'Amministrazione in sede di Deliberazione di Giunta, atto di cui al comma 3 dell'art. 18 L.R. 20/2000, e da confermare/ridefinire in sede di Convenzione Attuativa;
- 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.