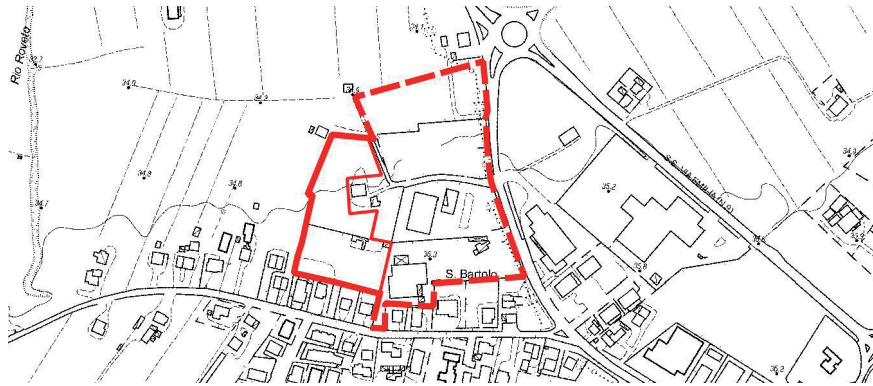




Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini



VARIANTE

Art. A-14 bis - L.R. 20/2000

Attuazione dell'intervento in ampliamento dell'ambito produttivo della ditta "Edilimpianti 2 srl" in località San Bartolo.



Approvato con Del. del C.C. n. 41 del 09/05/2012

rue

Approvato con Del. del C.C. n. 94 del 22/12/2016

poe1

Adottato con Del. del C.C. n. 45 del 23/05/2016

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica e Lavori Pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile di P.O. dei Servizi Urbanistici

Arch. Silvia Battistini

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Redazione proposta di variante

a cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici Comunali

**SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI
AI SENSI DELL' ART. 18 L.R. 20/2000**

Approvata con D.C.C. n. 37 del 21/06/2017

ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000
RELATIVO ALLLA VARIANTE ART. A-14 bis della L.R. 20/2000
PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO IN AMPLIAMENTO DELL'AMBITO PRODUTTIVO
DELLA DITTA SIMPATIA 2 SRL IN LOCALITA' SAN BARTOLO

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

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

Campidelli Patrizia cod. fisc. CMP PRZ 60D54 I304Y, nata a Santarcangelo di R. il 14 aprile 1964
e residente a Santarcangelo di R. via A. Costa n. 69, in qualità di presidente del Consiglio di
Amministrazione e legale rappresentante della Ditta "EDILIMPIANTI 2 srl" con sede in
Santarcangelo di R. in via A. Costa n. 139 e della Soc. "Simpatia di Patrizia Campidelli e C. Sas"
proprietara dei terreni e delle aree in oggetto, in seguito denominato nel presente atto
"promotore",

che ha la proprietà degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna località San Bartolo distinti al
Catasto del Comune, Foglio n. 9 Particella/e 47-88-796 con superficie catastale complessiva di
mq 27.834,00.

Tale proprietà, è stato verificato dagli atti risulta:

quanto alla particelle 47-88-796 del Foglio n. 9 dall'atto di Dott. Mauro Plescia, rogato notaio
Rimini rep. n. 57.480 del 23 luglio 2014 registrato a Rimini il 25.07.2014 al n. 6767.

PREMESSO

che la Sig.ra Patrizia Campidelli, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale
rappresentante della Società "Edilimpianti 2 S.r.l." con sede in Santarcangelo di R. , Via A. Costa
n. 139 e della Società "Simpatia di Patrizia Campidelli e C. Sas", proprietaria dei terreni e delle
aree catastalmente identificati al Fg 9 particelle 47, 88,796, in data 20/12/2013, ha presentato, agli
atti dello SUAP dell' Unione dei Comuni Valmarecchia, richiesta intesa ad ottenere l'approvazione
di un intervento edilizio di ampliamento della propria attività produttiva con procedimento di

variante urbanistica ai sensi dell'art. A-14 bis dell'Allegato della L.R. 20/2000 relativo ai terreni siti in Via Costa n.139 e catastralmente identificati al Fg 9 particelle 47, 88,796,

che in particolare il progetto prevede:

- ampliamento dei piazzali produttivi dell'azienda di superficie massima di mq 4.937,00 sul lato ovest ed in continuità con quelli esistenti, su parte della particella 47; e part. 796
- realizzazione di piazzale ad uso mezzi, auto dei dipendenti e di servizio generale di superficie massima di mq 1.414, sulla particella 796;
- realizzazione di una fascia di verde di ambientazione e mitigazione lungo tutto il confine tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo, della larghezza e fattispecie definita dal progetto presentato e valutato in sede di conferenza;
- posizionamento di barriera antirumore nella parte sud tra il nuovo piazzale produttivo e gli edifici residenziali limitrofi, con le caratteristiche definite negli elaborati di progetto secondo le indicazioni e prescrizioni definite da ARPA e AUSL;

che tale richiesta è motivata dall'esigenza dell'impresa produttiva, che si occupa di produzione e commercializzazione di manufatti in cemento per gli impianti di raccolta smaltimento e depurazione delle acque reflue civili e industriali, di ampliare e migliorare l'organizzazione dei propri spazi produttivi per rispondere alle richieste di innovazione e ampliamento della gamma di prodotti, e per ottenere le dovute certificazioni, nonché per l'esigenza di garantire sicurezza e salute dei lavoratori;

CONSIDERATO

che l'area oggetto dell'intervento proposto, di superficie complessiva pari a 13.288,00 mq, è identificata al Catasto Terreni al Foglio 9, particella 47 parte e particella 796, ed è classificata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti in Territorio Rurale -TRU, in Ambito ad Alta Vocazione Produttiva Agricola – AVP;

che l'intervento propone, pertanto, un assetto territoriale che prevede l'ampliamento dell'Ambito Specializzato per Attività Produttive di Rilievo Comunale APC.N.2.3 San Bartolo Est, limitrofo, annettendo l'area oggetto dell'intervento, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, attraverso il procedimento definito dall'art.A-14 bis “ Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive” dell'Allegato alla L.R. 20/2000, il quale prevede che:

“1, Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti.”

che la variante urbanistica al PSC comporta un nuovo assetto e un aumento della Superficie Territoriale dell'Ambito APC.N.2.3 San Bartolo Est, ed una differente suddivisione dei sub-ambiti a) e b) in conformità alle proprietà;

che la variante comporta la modifica della Scheda d'Ambito APC.N2.3 – San Bartolo Est di PSC, come allegata alla Relazione Illustrativa di Variante:

che l' applicazione dell'indice Ut definito nella relativa scheda d'ambito di PSC, in relazione alla capacità insediativa teorica massima per il sub-ambito b) viene applicato solo su parte della St, secondo la modalità seguente:

- Ut max = 0,33 mq/mq per una St pari a :

mappale 88 di mq 3.936,00

mappale 47 compresa in ambito APC.N2.3 (per mq 10,910 già annessa all'ambito e porzioni di cui alla Conc. Edilizia in Sanatoria n. 202/95 di mq 2.923,00)

e pertanto si avrà un aumento della SU max in seguito alla variante di mq 964,59 aggiuntiva rispetto a quella ammessa dalla scheda d'Ambito di PSC vigente;

che la SU max aggiuntiva sarà soggetta all'applicazione del contributo economico di sostenibilità da definirsi nella scheda 17 del POC 1 adottato con Delibera di C. C. n. 45 del 23/05/2016, ancora in fase di definitiva approvazione e che ciò dovrà essere recepito ad integrazione del relativo schema di accordo;

che il progetto è stato valutato nelle sedute della conferenza di servizi in data 07/02/2014 e in data 25/05/2014, e che nella sessione del 06/03/2017 si è conclusa l'istruttoria con esito favorevole,

VISTO

che, a fronte della variante urbanistica, la richiesta è corredata dalla disponibilità a sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000 da allegare al Permesso di Costruire per l'attuazione dell'intervento al fine di garantirne la sostenibilità ambientale ed il miglioramento delle attrezzature e standards pubblici del contesto urbano in cui esso si inserisce, subordinandone la conformità edilizia a:

- realizzazione di una fascia di verde di ambientazione e mitigazione lungo tutto il confine tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo, della larghezza minima e fattispecie come definita dal progetto presentato e valutato in sede di conferenza;
- posizionamento di barriera antirumore nella parte sud tra il nuovo piazzale produttivo e gli edifici residenziali limitrofi, con le caratteristiche definite negli elaborati di progetto secondo le indicazioni e prescrizioni definite da ARPA e AUSL;
- realizzazione di pista ciclabile di collegamento da via A. Costa o da Via San Bartolo al centro parrocchiale di Via Morigi

CONSIDERATO 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.

Il presente Accordo è un' intesa preliminare la cui efficacia è condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione della variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. A-14 bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e nello specifico:

- variante al PSC, definitivamente approvato con Delibera di C.C. n.41 del 09/05/2012, contestualmente a
- variante al RUE, approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 08/9/05/2012 e successive *variante specifica n. 1* approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 12/03/2015 e *variante 2*, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22 dicembre 2016;
- recepimento della presente variante in sede di definitiva approvazione del Piano Operativo Comunale POC 1, adottato con Delibera di C.C. n. 45 23/05/2016, in cui è stata programmata la realizzazione dell'ambito APS.N2.3 San Bartolo Est le cui disposizioni normative e i parametri urbanistici-edilizi sono stati definiti nella scheda d'ambito 18, nonché alla sua definitiva conferma con la sottoscrizione dell'Accordo tra il Comune e il privato promotore;

Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati. Qualsiasi modifica sostanziale deve essere concordata tra le parti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite intervento diretto con rilascio di PdC subordinato alla definitiva sottoscrizione del presente accordo, da redigersi in conformità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dall'Accordo stesso.

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, verrà attuato l'intervento di ampliamento dei piazzali produttivi dell'azienda per una superficie massima destinata a piazzali di mq 4.937,00 sul lato ovest ed in continuità con quelli esistenti, su parte della particella 47 e la realizzazione di ulteriore piazzale per la sosta ad uso mezzi, auto dei dipendenti e di servizio generale di mq 1.414, sulla particella 798, secondo i seguenti elaborati già concordati e definiti in sede di conferenza di servizi:

- relazione e Indagine geologica, geotecnica e geofisica,
- Aggiornamento delle Conclusioni su indagine geologica, geotecnica e geofisica
- Relazione tecnica,
- Relazione di valsat,
- Piano di risanamento acustico
- Asseverazione MUR A.1/D.1 barriere fonoassorbenti
- Asseverazione MUR A.1/D.1 nuovi piazzali
- Schema Accordo pubblico-privato
- Tavola 1: Rilievo dell'area e documentazione fotografica
- Tavola 2: previsioni normative vigenti e opere di urbanizzazione

- Tavola 3: Particolari delle opere di urbanizzazione
- Tavola 4: Computo metrico delle Urbanizzazioni
- Tavola 5: particolari architettonici ed esecutivi per la realizzazione dei nuovi piazzali produttivi
- Tav R1: Revisione 001 Relazione Tecnica
- Tav ID1 Revisione 000 planimetria rete fognaria
- Tav ID2 Revisione 000 particolari costruttivi
- Tav 003 particolari esecutivi opere di urbanizzazione Soluzione B,
-
-

ART. 4 – OBBLIGHI TRA LE PARTI

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 3 mesi dalla data di approvazione della variante della variante di cui art. A-14 ella L.R. 20/2000, impegnandosi alla realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione di una fascia di verde di ambientazione e mitigazione lungo tutto il confine tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo, della larghezza minima e fattispecie come definita dal progetto presentato e valutato in sede di conferenza;
- posizionamento di barriera antirumore nella parte sud tra il nuovo piazzale produttivo e gli edifici residenziali limitrofi, con le caratteristiche definite negli elaborati di progetto secondo le indicazioni e prescrizioni definite da ARPA e AUSL;
- realizzazione di pista ciclabile di collegamento da via A. Costa o da Via San Bartolo al centro parrocchiale di Via Morigi

e che le stesse risultino completate prima che venga richiesto il certificato di conformità edilizia e agibilità, o comunque prima che la costruzione a sorgere venga utilizzata anche parzialmente.

In ogni caso tali opere dovranno essere completate dal concessionario e giudicate idonee dal Comune di Santarcangelo di R. entro il termine di tre anni dalla data dell'inizio dei lavori relativo ai piazzali.

In mancanza delle opere dichiarate idonee il Dirigente del Settore Territorio – Servizi Urbanistici non darà luogo al rilascio del certificato di conformità edilizia e non potrà tacitamente assentire alla domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità anche parziale, relativa ai singoli interventi

La Società accetta fin d'ora eventuali variazioni delle opere di cui sopra, su invito degli uffici comunali, durante il corso dei lavori, qualora necessarie a garantire la sostenibilità pubblica dell'intervento, come definito nella scheda d'ambito, e concordate con gli Uffici Comunali e l'Amministrazione, in conformità con gli obiettivi della presente variante.

Qualora si riscontrassero motivi ostativi alla realizzazione delle suddette opere, indipendenti dalla volontà della Società, la Società, in accordo con l'Amministrazione Comunale, potrà tramutare il proprio impegno all'esecuzione delle opere in contributo economico da versare in favore dell'Ente Pubblico, o in ulteriori opere sino a concorrenza del suddetto importo massimo di Euro

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;

Si impegna altresì ad inserire negli atti di compravendita le seguenti clausole da riportare nelle note di trascrizione, inviando poi al Comune di Santarcangelo di R. a mezzo raccomandata, copia autentica della stessa: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto sottoscritto dai concessionari a favore del Comune di Santarcangelo di R. accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma, ed ai precedenti, nei contratti di ulteriori trasferimenti dei lotti, degli edifici ovvero delle singole unità immobiliari, nonché ad inviare al Comune di Santarcangelo di R., a mezzo raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

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 della variante di cui art. A-14bis della L.R. 20/2000 agli strumenti urbanistici comunali vigenti;

- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio o ad acquisire le aree ove necessario.

ART. 5 - FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, di valutare la proposta più opportuna per la realizzazione della pista ciclabile, anche in relazione all'iter di approvazione del POC 1 e della sottoscrizione degli accordi allegati alle schede 17-18, nonché promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, senza che ciò costituisca variante urbanistica, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute,

dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART. 6 - 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. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

ART. 8 - 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. 9 - GARANZIE FINANZIARIE

Il promotore, a garanzia delle obbligazioni assunte, ha costituito polizza fideiussoria n° di €, pari al costo delle opere da realizzare di cui al computo metrico presentato, emessa in data dalla

Tale cauzione costituisce elemento essenziale del presente accordo rispetto al quale è da ritenersi operante quale condizione risolutiva e dovrà avere validità fino al rilascio del certificato di conformità edilizia (la fideiussione dovrà riportare la seguente dicitura "con rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore e della sua operatività entro quindici giorni dalla richiesta di pagamento da parte del comune").

La garanzia fideiussoria sarà svincolata su richiesta della Società, dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli impegni da parte della stessa.

ART. 10 - 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. 11 - 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.