



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

**Sindaco**

Alice Parma

**Assessore pianificazione urbanistica e lavori pubblici**

Filippo Sacchetti

**Vice Segretario Generale**

Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

**Dirigente**

Dott.ssa Ing. Natascia Casadei

**Responsabile del procedimento**

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

Settembre 2021

<b>ELABORATO</b>	<b>INTEGRAZIONE ACCORDO</b>
<b>VARIANTE AL POC 1 CON VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>	
<b>DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO AR.5 DENOMINATO "PAGLIERANI"</b>	

Adozione	del. C.C. n. 26	del 31/07/2020
----------	-----------------	----------------

Approvazione	del. C.C. n. ____	del __ / __ / ____
--------------	-------------------	--------------------



*Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio*



**Modifica ed integrazione dell'**

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

**In recepimento della proposta di variante al POC 1 vigente, con effetti  
e valore di PUA per l'attuazione dell'ambito in oggetto**

**Preliminare alla Convenzione Urbanistica, ed in essa integralmente  
recepito, in unico atto**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno  
.....(duemila.....).

In Santarcangelo di Romagna, in piazza Ganganelli n. 1, in una sala al piano primo.

Avanti a me Dott. ...., Notaio in Rimini, con studio  
....., iscritto presso il Collegio Notarile dei  
Distretti Riuniti ....., si costituiscono i Sig.ri:

- ....., nato..... il .....,  
domiciliato per la carica in Santarcangelo di Romagna (RN), presso la  
residenza comunale in piazza Ganganelli n. 1, il quale interviene nel  
presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore  
Territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), e quindi in  
nome, conto e rappresentanza del Comune di Santarcangelo di Romagna  
(RN) con sede in piazza Ganganelli n. 1, codice fiscale e partita IVA  
01219190400, tale nominato con atto del Sindaco n. ....  
del....., autorizzato alla firma del presente atto ai sensi dello  
Statuto e del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi di  
detto Comune in forza del disposto dell'art.107 comma 3 del D. Lgs.  
267/2000 ed in ossequio a quanto disposto con delibera del Consiglio  
Comunale n. 56 dell'1 agosto 2017 e con Delibera di Consiglio Comunale  
n. .... del .....e con delibera di Giunta Comunale n.....del.....di  
approvazione dell'accordo POC1, che in copia conforme si allegano al  
presente atto sotto le lettere ..... a farne parte integrante e  
sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti;

- ANTOLINI Sergio, nato a Rimini (RN) il 26 gennaio 1957, codice fiscale  
NTL SRG 57A26 H294N;

- ANTOLINI Alberto, nato a Rimini (RN) il 27 settembre 1955, codice  
fiscale NTL LRT 55P27 H294V;

domiciliati per la carica presso la sede sociale di cui infra, i quali  
intervengono al presente atto nelle loro qualità di amministratori e legali  
rappresentanti della società "Costruzioni Meccaniche Paglierani S.r.l.", - in  
seguito denominata "Promotore"- con sede in Rimini (RN), via Melozzo Da  
Forlì n. 8, capitale sociale ....., codice fiscale, partita iva e

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini 00142160407, iscritta al numero RN- 113874 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la C.C.I.A.A. della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini, autorizzati alla firma del presente atto in virtù di legge e del vigente statuto sociale.

#### PREMESSO

Che Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, premettono quanto segue:

- che la società "Costruzioni Meccaniche Paglierani S.r.l." (promotore), ha la proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Santarcangelo di Romagna, località via Emilia Est, e precisamente:

1) intero fabbricato costituito da:

CAPANNONE industriale sviluppantesi ai piani interrato, terra e primo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 21, particella 2, subalterno 1, graffiato con la particella 76, categoria D/1, rendita catastale Euro 32.286,82, via Emilia n. 1938, piano S-T-1.

Il terreno sottostante e circostante è censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 21, particella 2 (ente urbano di mq. 10008) e 76 (ente urbano di mq. 5412).

2) TERRENO di complessivi metri quadrati 10 (dieci), censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 21, particella 250, area urbana, centiare 10;

il tutto confinante nell'insieme con unità immobiliari di cui alle particelle 1, 118, 99, 116, 603, 151, 145, 147, 809, 611.743. 389, 5 e 4 del medesimo foglio;

immobili con superficie catastale complessiva di metri quadrati 15.430 (quindicimilaquattrocentotrenta).

- alla società "Costruzioni Meccaniche Paglierani S.r.l." detti beni sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

i) quanto all'immobile di cui al punto 1):

- parte in forza di atto a rogito Notaio Sebastiano Ciacci di Rimini 21 settembre 1981, Repertorio numero 224084/25327, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini l'8 ottobre 1981 al numero 5154, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio il 20 ottobre 1981 ai numeri R.G. 7207, R.P. 5864;

- parte con atto a rogito Notaio Sandrino Vicini della Repubblica di San Marino dell'11 febbraio 1991, repertorio numero 1051, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro il 15 febbraio 1991 al numero 80/III, depositato agli atti del Notaio Giampaolo Ferri di Rimini con verbale di deposito di atto estero del 9 aprile 1991, Repertorio numero 19623/11840, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini il 29 aprile 1991 al numero 841/I, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio il 7 maggio 1991 ai numeri R.G. 4327, R.P. 3276;

ii) quanto all'immobile di cui al punto 2) in forza del succitato atto a rogito Notaio Sebastiano Ciacci di Rimini 21 settembre 1981, Repertorio numero 224084/25327.

#### PREMESSO INOLTRE

che con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 01/08/2017 il Comune di Santarcangelo di Romagna ha approvato il Piano Operativo Comunale POC 1, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 263 del 04/10/2017 e integrato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23/07/2018, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 272 del 22/8/2018;

che nel POC 1 vigente è stato recepito in forma definitiva l'intervento di trasformazione dell'ambito AR.5 in Via Emilia Est, secondo le modalità attuative, i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili definiti nella scheda d'ambito n. 10 – Centro Urbano – Via Emilia Est, che indica anche gli obblighi e le opere infrastrutturali di interesse pubblico per la sostenibilità dell'intervento;

che per l'intervento programmato con la scheda d'ambito n. 10 (proposta 58) del POC1 risulta sottoscritto l'accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000 in data 03/07/2019 notaio Dott.ssa Linda Solaro rep. n. 6452/4904 registrato a Rimini il 12/07/2019 n. 7313 serie 1T e ivi trascritto il 15/07/2019 R.G. n. 10671 R.P. n. 7111;

che in particolare, nell'accordo stipulato, all' art. 4, il “Promotore” si impegnava ed obbligava 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:

- cedere il lotto urbanizzato a gestione pubblica di circa mq. 2.500 (duemilacinquecento);
- 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, ovvero di provvedere alla razionalizzazione dell'intersezione di cui sopra, 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.

Specificando che 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 per la sostenibilità degli interventi, era pari ad un valore di Euro 986.580,00 (novecentoottantaseimilacinquecentoottanta virgola zero zero) (Euro 156,60 al mq. SU residenziale e misto terziario/commerciale), come stabilito dalla SCHEDA che, sottoscritta dalle parti e da me Notaio, si allegava all' atto;

che il “promotore” ha depositato al momento della sottoscrizione dell' accordo, la garanzia fideiussoria pari alla quota del 20% (venti per cento)

dell'importo totale del contributo di sostenibilità di cui sopra, e pertanto pari ad Euro 197.316,00 (centonovantasettemilatrecentosedici virgola zero zero) emessa dalla compagnia "Assicurazioni Generali S.p.a." polizza n. 390651224 in data 26/06/2019, a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna,

che la garanzia della restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA, così come pure, per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc.

#### CONSIDERATO

che in data 26/07/2019 al prot. n. 22838 il Sig. Antolini Sergio nato a Rimini il 26/01/1957 ed ivi residente in Via XX Settembre 1870 n. 165 int. 2 in qualità di legale rappresentante della soc. Costruzioni Meccaniche Paglierani srl (P. Iva 00 142 160 407) con sede in Rimini, Via Melozzo da Forlì n. 8; ha presentato "Richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata per tale ambito AR.5 denominato "Paglierani", sito in Santarcangelo di Romagna, Via Emilia e contraddistinto in catasto ai mappali n. 76, 2, 250 del Foglio 21;

che, in data 02/03/2020 con prot. n. 5956, unitamente alla documentazione integrativa richiesta dagli uffici comunali e dagli Enti in sede di istruttoria del PUA, il "Promotore" ha avanzato all'Amministrazione Comunale domanda di variante specifica alla scheda d'ambito n. 10 (proposta n. 58) del POC 1 approvato, con valore ed effetto di PUA, ai sensi del comma 4 art. 30 L.R. 20/2000 e smi, motivata dalla necessità di ridurre il carico urbanistico dovuto alla capacità insediativa massima ammessa dalla scheda d'ambito n. 10 di POC 1 vigente, vista la limitata Superficie Territoriale dell'ambito in relazione alle Superfici Utili previste e al reperimento delle conseguenti dovute dotazioni territoriali;

che tale richiesta si concretizza nella modifica dei parametri urbanistico-edilizi per la trasformazione dell'ambito, nella conseguente ridefinizione dell'importo del contributo economico di sostenibilità in base alla riduzione del carico urbanistico e nella diversa definizione delle opere da realizzare a scomputo di tale contributo, secondo la proposta avanzata dal soggetto "Promotore", di cui alla proposta di variante al POC 1 della scheda d'ambito n. 10;

e che ciò comporta modifica all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 già sottoscritto.

#### RICONOSCIUTO

che l'art. 79 della L.R. n. 24/2017 ha abrogato la L.R. 20/2000, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 3 e 4 per i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla loro conclusione, per i quali il Comune può sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, come peraltro indicato nella circolare esplicativa della Regione

E.R. PG/2018/0179478 del 14 marzo 2018.

che, ai sensi dell'ex art. 18 L.R. 20/2000 ed smi, :

- in sede di approvazione della variante specifica al POC 1 vigente in oggetto il Consiglio Comunale si pronuncerà in merito alla proposta della "Parte privata", come recepita e descritta negli elaborati di cui si compone la variante.
- Il presente atto in modifica ed integrazione all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 già stipulato, costituisce parte integrante della variante specifica al POC 1 ed è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione e della conferma delle sue previsioni nella variante specifica definitivamente approvata.

Tutto ciò premesso e considerato, parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

si confermano i contenuti del precedente accordo a rogito del Notaio Dott.ssa Linda Solaro rep. n. 6452/4904 registrato a Rimini il 12/07/2019 n. 7313 serie 1T e ivi trascritto il 15/07/2019 R.G. n. 10671 R.P. n. 7111, rispetto al quale si modificano ed integrano gli artt. 2, 3, 4 e 10 come di seguito indicati.

La Convenzione di PUA, è subordinata alla modifica ed integrazione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 già sottoscritto tra le parti, e ciò potrà avvenire anche contestualmente.

#### ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione della variante specifica al POC 1 con valore ed effetti di PUA, ai sensi del comma 4 art. 30 L.R. 20/2000 e smi, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n..... del ..... e alla sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito n. 10 di variante specifica al POC 1, 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.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato al rilascio della garanzia di assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione. Tale garanzia è costituita dal rilascio della fideiussione prevista dall'art. 10 del presente accordo.

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.

La trasformazione urbanistica-edilizia di cui alla relativa scheda di ambito n. 10, potrà altresì essere attuata mediante PdC Convenzionato, qualora

l'Amministrazione Comunale nell'atto di indirizzo da approvare in Consiglio Comunale, di cui all'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 21 Dicembre 2017 n. 24, pubblicata sul B.U.R. Emilia-Romagna 21 dicembre 2017 n. 340, decidesse di avvalersi della facoltà di cui all'art. 4 comma 1 della medesima legge, senza che ciò necessiti di modifiche del presente accordo.

#### ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento identificata catastalmente, come in premessa, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda n. 10 Ambito AR.5 - Via Emilia, come modificata a seguito di variante specifica al POC 1, con effetti e valore di PUA, approvata con D. di C.C. n. ....del ..... 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 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) Realizzare le opere di riqualificazione lungo la via Emilia, via Ugo Bassi e via Patrignani, nei pressi della rotatoria;
- 2) Realizzare la pista ciclabile nel tratto fra via Bornaccino e via Piadina,
- 3) realizzare le dovute opere di razionalizzazione dell'intersezione fra la via Emilia e via Bornaccino,
- 4) Realizzare il nuovo tratto di pista ciclabile in gran parte sul sedime dell'ex ferrovia Santarcangelo Urbino,
- 5) realizzare le opere di urbanizzazione.

Secondo quanto e come meglio rappresentato negli elaborati di variante specifica al POC 1, con valore ed effetto di PUA per l'ambito.

Il valore di tali opere da realizzare si intende riferito al quadro economico delle stesse, ai sensi dell'art. 5.1.2 delle n.t.a. di POC 1 (esclusa IVA) come definito dal Dlgs n 50/2016, da scomputarsi dal contributo economico di sostenibilità sotto riportato

Sono a carico del privato gli oneri per l'esproprio delle aree.

L'importo del contributo di sostenibilità è pari ad **euro 770.002,20 (settecentosettantamila due virgola venti)** (euro 156,60/mq Su residenziale e misto terziario/commerciale), come stabilito dalla SCHEDA che, sottoscritta dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto.

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 del comparto di attuazione da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

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.

#### ART. 10 - GARANZIE FINANZIARIE

Il promotore si impegna a depositare 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 cui alla variante specifica al POC1 e si determina in un contributo economico da versare pari ad Euro **770.002,20 (settecentosettantamila due virgola venti).**

Il Promotore ha già depositato al momento della sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 a rogito del notaio Linda Solaro, in data 12/07/2019, la garanzia fideiussoria pari ad Euro 197.316,00 (centonovantasettemilatrecentosedici virgola zero zero) emessa dalla compagnia "Assicurazioni Generali S.p.a." polizza n. 390651224 in data 26/06/2019, a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna,

La restante quota/parte dell'importo totale pari a € 572.686,20 viene prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA, contestualmente alla modifica dell'accordo tra le parti.

Anche le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. sono depositate con la sottoscrizione della Convenzione di PUA.

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.