

Schema di atto di accordo con privati per predisposizione di variante al PSC e RUE ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241 Tra le parti:

- **Comune di Scandiano**, con sede in Corso Vallisneri, 6 a Scandiano, Codice Fiscale 00441150356, agente in persona del Dirigente III Settore "Uso e Assetto del territorio", domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di incarico dirigenziale in data prot. n., agli atti del Comune e intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune";

e

- la ditta **Sviluppo Immobiliare s.r.l.** con sede legale in Via Togliatti n. 1/1, Rubiera (RE), Codice Fiscale/P.IVA 01949520355 e iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia n. 229025 nella persona del suo legale rappresentante Pattacini Tiziano nato a Reggio Emilia (RE) il 15/03/1955 e residente a Reggio Emilia (RE) in Via Cartesio n. 3/2;

nel seguito del presente atto indicati come "Proponente";

premesse che:

1. con deliberazione di C.C. n. 77 del 26/07/2011 è stato approvato, ai sensi dell'art. 32, comma 9, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., il Piano Strutturale Comunale (PSC) e lo stesso è entrato in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'avviso della sua approvazione, ossia il 31 agosto 2011;
2. con deliberazione di C.C. n. 19 del 08/04/2014 è stato approvato, ai sensi degli artt. 33 e 34, della LR n. 20/2000, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e lo stesso è entrato in vigore dalla data di pubblicazione, a cura della Regione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'avviso della sua approvazione, ossia il 07/05/2014;
3. con deliberazioni di C.C. n. 43 del 28/07/2016 e n. 78 del 28/11/2017 sono state approvate rispettivamente le varianti al RUE n. 1/2015 e 2/2017 e con deliberazione di C.C. n. 39 del 29/05/2018 è stata adottata la 3^a variante al RUE;
4. la ditta Sviluppo Immobiliare s.r.l. è proprietaria di un'area poste in località Arceto Via per Reggio, identificata catastalmente al Fg. 3 mapp. 667;
5. nel Piano Strutturale Comunale vigente l'area suddetta è destinata ad Ambiti ad alta vocazione produttiva (art. 4.2 del PSC 0.1 – Indirizzi normativi) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente è destinata Territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva (art. 20 del RUE 2.1);

dato atto che

6. il Proponente in data 09/05/2018 prot. n. 11856, ha presentato una richiesta di variante al PSC e RUE per la riclassificazione dell'area di cui al precedente punto 4 in Tessuto specializzato per attività produttive (art. 14 del RUE 2.1);
7. a seguito di approfondito confronto tra il Comune ed il Proponente nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'art. 11 comma 1bis della Legge 07/08/1990 n. 241 al fine di verificare la sussistenza dei presupposti per un'intesa tra loro che consenta l'utile, efficace e tempestivo perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e, nel contempo, offra adeguato riscontro allo specifico interesse del Proponente alla predisposizione dei più opportuni strumenti per dare attuazione alla richiesta avanzata;
8. all'esito del confronto le Parti hanno individuato gli elementi di un'intesa tra loro che declini gli interessi dei quali ciascuna di esse è portatrice, secondo quanto di seguito sintetizzato e fermo restando che la disciplina prevista dalla parte dispositiva del presente Atto di Accordo prevale, in ipotesi di contrasto, su quanto successivamente indicato;
9. in merito alla possibile concreta definizione della proposta di cui al punto 8, il Proponente ha manifestato la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi

dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000, a fronte del recepimento totale o parziale della richiesta di cui al punto 6, secondo quanto specificato negli articoli successivi, gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dal presente atto;

10. il Comune, all'esito degli incontri di cui al sopraesposto punto 7, valutata la proposta del Proponente alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e dell'ipotesi di loro variante, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza dell'assetto urbanistico ed ambientale ipotizzato con il recepimento totale o parziale della richiesta di variante, preso atto della disponibilità del Proponente all'assunzione degli impegni di cui al presente atto, reputa ammissibile la richiesta di variante al PSC e RUE nei termini meglio specificati di seguito, con la conseguente necessità di concludere con il Proponente, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000, accordo a carattere convenzionale in virtù del quale, a fronte del recepimento della richiesta di variante al PSC e RUE di seguito specificata, il Proponente assuma gli impegni individuati dagli strumenti di pianificazione e gli ulteriori impegni definiti dall'Amministrazione alle condizioni tutte individuate dal presente Atto di accordo;
11. è pertanto intenzione del Comune da una parte e del Proponente dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte dell'accordo, con riguardo altresì alle conseguenze poste a carico del Proponente in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni del medesimo accordo a carattere convenzionale;

richiamati

12. la L.R. n. 24/2017, in particolare l'art. 4;
13. la circolare della Regione Emilia Romagna del 14/03/2018, prot. n. 179478, in particolare il paragrafo IV, ultimo capoverso che recita quanto segue “... il Comune può, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 2000...”;
14. l'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. “Accordi con i privati”, che stabilisce:
 - “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 diritti 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'articolo 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 presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990”;
15. l'art. 119 del D. lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e l'art. 43 della legge n. 449 del 27 dicembre 1997 che consentono ai Comuni di stipulare contratti di sponsorizzazione con soggetti privati finalizzati e realizzare iniziative dirette al perseguimento di interessi pubblici;

dato atto che

16. è interesse del Comune di Scandiano la partecipazione di soggetti privati alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale sopra citate, in quanto le stesse sono ritenute di rilevante interesse per la comunità locale;
17. l'accordo con soggetti privati, definito ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, risulta essere lo strumento amministrativo più idoneo per giungere ad una più celere attuazione delle indicazioni espresse dal Comune di Scandiano per la realizzazione delle opere successivamente esplicitate;
18. la Giunta Comunale, con deliberazione n. 2 in data 16/01/2019, ha approvato lo schema del presente accordo, subordinandone la sottoscrizione alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
19. a seguito dei contributi pervenuti da parte degli enti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione sono stati modificati gli elaborati di variante a PSC e RUE, incluso il presente schema di accordo, nello specifico l'art. 5 per la parte relativa alla modifica normativa;
20. il Consiglio Comunale, con deliberazione n. _____ in data _____ ha approvato lo schema del presente accordo autorizzandone la sottoscrizione;

tanto premesso, tra il Comune da una parte ed il Proponente dall'altra, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente accordo.

Articolo 2 - Oggetto dell'accordo

L'oggetto dell'accordo consiste nell'impegno da parte del Proponente alla realizzazione di opere di rilevante interesse per la comunità, definite da parte del Comune di Scandiano, a fronte dell'approvazione di una variante al PSC e RUE come descritta negli articoli successivi.

Articolo 3 - Oneri ed obblighi del Proponente

Il Proponente si impegna, nel rispetto delle normative vigenti, alla realizzazione di opere di rilevante interesse per la comunità che sono in grado di garantire al Comune un contributo economico maggiore rispetto a quello imponibile secondo la legislazione vigente.

Il Proponente si impegna a realizzare, nei tempi e nei modi successivamente esplicitati, le opere pubbliche di seguito descritte, che l'accordo consente di attuare in aggiunta a quanto viene usualmente richiesto attraverso gli ordinari strumenti di pianificazione.

Gli impegni e le opere da realizzare saranno le seguenti:

- opere di manutenzione straordinaria sulla viabilità comunale da individuare con specifico atto della Giunta Comunale;
- partecipazione, nei tempi e nei modi stabiliti dall'Amministrazione Comunale, ai costi di realizzazione di eventuali altre opere pubbliche aggiuntive e/o sostitutive rispetto a quanto sopra specificato, da definirsi da parte del Comune di Scandiano, per un importo complessivo, comprese quelle di cui ai punti precedenti, di € 68.000,00 oltre ad IVA se ed in quanto dovuta;

I tempi da rispettare saranno i seguenti:

- i progetti saranno consegnati dal Proponente successivamente all'approvazione della variante urbanistica;
- il Comune di Scandiano metterà a disposizione gli immobili interessati dai lavori, ove necessario;
- i lavori dovranno essere iniziati entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione dei progetti e dalla disponibilità degli immobili relativi ed ultimati, collaudati e resi agibili, entro un anno dallo stesso termine.

Nel caso che l'esecuzione dei lavori sopra elencati avvenga contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi oggetto di variante al PSC e RUE, tutti gli impegni del Proponente dovranno essere recepiti nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo relativo all'intervento.

Articolo 4 - Garanzia.

Il Proponente, entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione definitiva della variante urbanistica in oggetto, dovrà presentare al Comune di Scandiano una fidejussione bancaria o assicurativa dell'importo di Euro 68.000,00 (sessantottomila/00) a garanzia delle eventuali penalità e per l'osservanza con correttezza, puntualità e completezza degli adempimenti per le obbligazioni e le condizioni e clausole esplicitate e convenute con il presente accordo.

Nel contratto fideiussorio dovrà essere espressamente escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C., e l'istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune senza attendere sentenze giudiziarie.

Nel contratto fideiussorio non dovrà essere apposto termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate, con liberazione del Proponente che l'ha prestata da ogni obbligo relativo, soltanto dopo il collaudo definitivo e la presa in carico delle opere da parte del Comune di Scandiano.

Lo svincolo avverrà soltanto ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune di Scandiano.

In assenza della suddetta garanzia, l'accordo si intenderà risolto di diritto.

Articolo 5 - Impegni del Comune di Scandiano

Il Comune di Scandiano si impegna ad adottare ed approvare una variante al Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio relativamente a:

- un'area ubicata a Arceto in Via per Reggio, identificata al Catasto Terreni al Fg. 3 mapp. 667, attualmente destinata dal PSC vigente ad Ambiti ad alta vocazione produttiva (art. 4.2 del PSC 0.1 – Indirizzi normativi) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente a Territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva (art. 20 del RUE 2.1) da riclassificare nel PSC in Territorio urbanizzato nel PSC e nel RUE in “Tessuto specializzato per attività produttive” all'interno di un perimetro di Convenzione attuativa (CONV8) da attuare tramite intervento diretto convenzionato, in modo da consentire l'ampliamento dell'attività insediata;

La variante cartografica sarà affiancata da una variante normativa attraverso l'inserimento di specifico comma all'art. 14 del RUE “Tessuto specializzato per attività produttive” di ulteriori alinea aventi i seguenti contenuti:

7. - ARCETO - CONV 6 e CONV 8

In particolare nell'ambito individuato con apposito perimetro nella tav. 3.1 di RUE come "Intervento diretto soggetto a convenzione attuativa" (CONV 6) e nell'ambito (CONV 8), sono fatti salvi gli indici e i contenuti elencati ai precedenti comma 1), 2) e 3) e le ulteriori prescrizioni di seguito riportate:

1. Modalità d'attuazione: Intervento diretto supportato da convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo
2. UF = 0.60 mq/mq
3. Compensazioni ambientali e territoriali
 - quelle definite nell'Allegato A delle NTA del PSC al punto "Azioni di mitigazione e compensazione per gli Ambiti di ridefinizione e riqualificazione dei bordi urbani prevalentemente produttivi".
 - Superficie permeabile minima: 20% della Superficie Fondiaria.
 - Al fine di compensare la perdita di suolo agricolo, dovrà essere predisposto il progetto della fascia di verde alberata con spessore minimo di 7 m. indicando in modo puntuale le essenze da piantumare le quali dovranno essere solamente di tipo autoctono in quanto sia dal punto di vista fitoclimatico che dal punto di vista paesaggistico, meglio si inseriscono nel contesto e possono migliorare l'equilibrio dell'ecosistema naturale. Si dovrà prevedere la fornitura delle essenze vegetali sia ad alto fusto che arbustive con le chiome integre e la messa a dimora progettata a distanze giuste tra loro al fine di consentire la miglior salute dell'essenza stessa.
 - le misure necessarie a diminuire la vulnerabilità dei rischi di alluvione dell'edificio, ubicato in area a pericolosità P2 e a rischio potenziale R2 del reticolo secondario di pianura (vedi DGR 1300/2016)", che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi attuative
 - il rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di indagine geologica e sismica, che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi pianificatorie e/o attuative.
4. Per la CONV. 8, l'intervento è subordinato a quanto sottoscritto nell'Accordo con i privati che qui si intende integralmente richiamato.

Il Comune di Scandiano, se necessario, metterà a disposizione le aree interessate dai lavori di cui al precedente art. 3, fatti salvi i tempi necessari per l'acquisizione delle stesse ove non ne sia già in possesso.

Articolo 6 - Motivazione

L'intesa con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

La proposta di variante al PSC e RUE recepirà il presente atto e prevederà la realizzazione delle opere e degli interventi che sono stati articolati e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

Articolo 7 - Rapporti con i terzi

L'attività del Comune di Scandiano è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità (art. 97 Cost.), di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del privato contraente.

La conclusione dell'accordo direttamente con il privato interessato, proprietario delle aree o degli immobili oggetto dell'accordo, è dovuta alla necessità di individuare una soluzione ad una particolare situazione, in termini di una specifica e oggettiva carenza di dotazioni, servizi o infrastrutture ovvero della preesistente destinazione d'uso.

L'accordo non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente.

Articolo 8 – Vigilanza, manutenzione e collaudo delle opere

Il Proponente è tenuto a comunicare al Comune di Scandiano la data di inizio e di ultimazione dei lavori; la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa degli stessi.

La vigilanza in corso d'opera e la manutenzione di tutte le opere compete in primo luogo al Proponente, che le esercita fino al collaudo ed alla presa in carico da parte del Comune di Scandiano.

La supervisione ed il collaudo dei lavori compete al Comune di Scandiano, che la esercita mediante un tecnico collaudatore di propria nomina.

Il Comune di Scandiano potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto approvato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per il buona esecuzione degli stessi.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Scandiano, previo avviso al Proponente, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fideiussorie, facendo gravare sul Proponente ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori il Proponente dovrà inoltrare richiesta di collaudo finale e di presa in carico delle opere da parte del Comune di Scandiano. La richiesta dovrà essere corredata di ogni documentazione tecnica od amministrativa necessaria (quali ad esempio: dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, relazioni sulle tipologie dei materiali utilizzati, schemi degli impianti, certificazioni dei requisiti degli installatori, progetti e simili).

Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla richiesta inoltrata dal Proponente, il Comune di Scandiano, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, in contraddittorio con il Proponente, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, rilasciare agli stessi certificato di collaudo (parziale o definitivo) e prendere in carico le opere.

Gli onorari del tecnico collaudatore e tutte le spese inerenti il collaudo sono a carico del Proponente.

Articolo 9 - Condizioni sospensive

L'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Scandiano e dal Proponente con la sottoscrizione del presente atto è subordinata alla conclusione dei procedimenti di adozione ed approvazione della sopradescritta variante al PSC e RUE da parte degli organi preposti. L'esito della determinazione di detti organi potrà portare anche ad un parziale accoglimento ovvero alla necessità di introdurre talune modifiche ai contenuti dell'accordo. In tale caso le parti potranno integrare le presenti clausole negoziali.

Inoltre in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22/06/2016 dalla Prefettura di Reggio Emilia, dai comuni della Provincia di Reggio Emilia e dalla Provincia medesima e delle indicazioni procedurali per l'applicazione del Protocollo di legalità suddetto approvate con deliberazione di G.C. n. 231 del 06/12/2017, l'Amministrazione Comunale acquisisce d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i. e delle indicazioni procedurali del Protocollo medesimo. Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva

nei confronti del Proponente, procederà alla risoluzione dell'accordo medesimo nei confronti del/dei soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto dell'accordo dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati dall'accordo medesimo.

Articolo 10 - Rapporto tra il Proponente ed i successori od aventi causa a qualsiasi titolo

I successori o aventi causa a qualsiasi titolo del Proponente, subentreranno in ogni obbligo ed onere contratti dallo stesso con la sottoscrizione del presente atto e non ancora adempiuti, anche in riferimento alle verifiche antimafia di cui al protocollo citato al precedente art. 9.

Il Proponente sottoscrittore del presente atto, potrà essere esonerato dalle responsabilità inerenti l'adempimento dell'accordo a condizione che abbia integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti od aventi causa, tutti i patti e le clausole contenuti nel presente atto.

Articolo 11 - Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copie autentiche dello stesso, sono a totale carico del Proponente, nonché le spese preliminari e conseguenti agli stessi.

Letto, approvato, sottoscritto

il Comune di Scandiano

il Proponente