

Repertorio n.

Raccolta n.

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E S.M.I.
PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDE POC DENOMINATA " _____ "
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____

in _____, _____ n. ____.

Avanti a me Dott. _____, Notaio in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____,

- sono presenti i Signori:

_____, nato a _____ () il _____, residente a _____ (), n. ,

Codice Fiscale _____,

- _____, nata a _____ (FC) il _____ e

domiciliata per la carica in Bertinoro (FC), Piazza della Liberta' n. 1, la quale interviene e stipula il presente atto nella sua qualità di Capo V Settore Tecnico Edilizia e Urbanistica del "COMUNE DI BERTINORO" con sede in Bertinoro (FC), Piazza della Liberta' n. 1, Codice Fiscale n. 80002170407, e pertanto nel nome, per conto ed interesse del Comune stesso, autorizzata alla firma del presente atto dal vigente Statuto del Comune, nonché in esecuzione:

- della determinazione del Sindaco n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;
- della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti,
- della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti.

Componenti della cui identità personale e qualifica io Notaio sono personalmente certo i quali,

PREMESSO CHE

la Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L.R. cit.).
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 (cfr. art. 18, comma 2°, L.R. cit.).
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 preceduto 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 (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).

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 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.);

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i. *"il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.*

Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire";

- ai sensi del comma 9 dell'art. 30 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., *"per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi";*

- l'art. 3.3. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale avente valore di Piano Strutturale Comunale per il Comune di Bertinoro, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14 settembre 2006 stabilisce che:

"2. Il dimensionamento insediativo indicato dal presente Piano per i nuovi ambiti di trasformazione ha a riferimento la struttura portante dell'agglomerazione urbana comunale, rapportando ad essa la struttura dei servizi, delle reti, delle infrastrutture e la valutazione della sostenibilità sociale ed ambientale del suo futuro sviluppo. Nell'articolazione di tali previsioni, i successivi Piani Operativi Comunali potranno redistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa sopraddetta. Ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle frazioni.

3. Con riferimento alle esigenze ed ai limiti di cui al precedente comma 2, non costituisce variante al presente Piano la localizzazione da parte dei successivi P.O.C., di nuovi insediamenti residenziali e produttivi fuori dagli ambiti previsti dal presente Piano, purché tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti, non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale tecnologico. In sede di P.O.C. dovranno essere indicati gli ambiti individuati nelle tavv. B4 e C del presente Piano che diminuiscono la propria capacità insediativa per consentirne il trasferimento in altre aree. Il P.O.C. assegnerà a queste ultime le rispettive capacità edificatorie, senza superare l'indice di edificazione medio previsto nei tessuti edilizi esistenti ad esse limitrofi.

4. Al fine di garantire nel tempo la facoltà di articolare parte del dimensionamento indicato dal presente Piano ai successivi P.O.C. che si susseguiranno, ciascuno di essi non potrà in ogni caso superare la quota di un terzo della percentuale indicata al precedente comma 2";

PREMESSO INOLTRE CHE

- le aree situate in località _____, ricadenti all'interno della scheda di attuazione del POC " _____ " sono identificate al Catasto Terreni di Bertinoro, al Foglio ____, con le particelle n. _____ (di proprietà dei Signori _____, in ragione di _____), di superficie catastale totale di mq _____;

- le aree sopraindicate ricadono nel II POC del Comune di Bertinoro approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, soggette a Piano urbanistico attuativo/permesso di costruire convenzionato;

Detta scheda, comprensiva delle planimetrie riepilogative, previo esame delle parti alla mia presenza ed omessane la lettura per dispensa avutane dalle stesse, si allega a questo atto sotto la lettera "C";

- la scheda di attuazione del POC subordina la sua efficacia, pena decadenza all'interno del POC alla sottoscrizione del relativo Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 (di seguito per brevità denominato "Accordo art. 18") e s.m.i. ~~entro 180 giorni successivi all'approvazione della variante al POC;~~

- i Signori _____ (di seguito denominati "proponenti") a seguito dell'avviso pubblico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 28 settembre 2017, hanno presentato al Comune di Bertinoro richiesta di inserimento nel POC mediante proposta di Accordo art. 18 in data _____ e ha assunto protocollo n. _____;

- la proposta è rispondente ai ~~contenuti della deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 del 28 dicembre 2009 con cui sono stati approvati i~~ criteri per effettuare la selezione delle aree da inserire nel ~~primo secondo~~ POC stabiliti nell'avviso pubblico;

- a seguito di incontri con l'Amministrazione la proposta iniziale dei proponenti è stata parzialmente modificata e/o integrata con la presentazione di schema di Accordo sottoscritto unilateralmente, comprensivo dell'elaborato di supporto "Scheda di attuazione del POC" contenente le superfici assegnate dal POC e le condizioni di attuazione, tra cui la realizzazione/cessione ovvero monetizzazione di opere compensative per la sostenibilità dell'intervento;

- la proposta come concordata con l'Amministrazione è stata inserita nel POC, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, in cui sono anche stati quantificati i valori economici delle opere compensative da realizzare o monetizzare per garantire la sostenibilità dei singoli interventi previsti dagli schemi di Accordo ex art. 18, aggiuntive rispetto a quelle definite come dotazioni territoriali minime di legge, tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso il trasferimento dei diritti edificatori;

VISTO INFINE CHE:

- il **secondo** POC adottato è stato trasmesso agli Enti per l'espressione del parere di competenza;

- il Servizio Tecnico di Bacino Romagna si è espresso con nota prot. com. _____ del _____ fornendo prescrizioni generali;

- il Consorzio di Bonifica della Romagna si è espresso con nota prot. com. _____ del _____ fornendo prescrizioni generali;

- Heratech si è espresso con nota prot. com. _____ del _____ fornendo prescrizioni generali;
- ARPAE si è espresso con nota prot. com. _____ del _____ fornendo prescrizioni generali;
- AUSL si è espresso con nota prot. com. _____ del _____ fornendo prescrizioni generali;
- in data _____ prot. com. _____ la Provincia di Forlì-Cesena ha trasmesso il Decreto n. _____ del _____ di espressione del parere sul POC ai sensi di legge;
- Ziretegas si è espresso con nota prot. com. _____ del _____ fornendo prescrizioni generali;
- che dal _____ al _____ il ViceSindaco ed il Capo del Settore Urbanistica Arch. Tecla Mambelli hanno trasmesso i pareri degli Enti con prescrizioni sulle schede ai proponenti, incontrandoli per illustrare loro le modifiche necessarie e concertare le modalità di recepimento delle prescrizioni nelle schede, ~~nonchè il sistema di garanzie per l'inserimento nel POC in fase di approvazione;~~
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 30 maggio 2012 ~~è stato aggiornato il sistema delle garanzie da rilasciare in sede di stipulazione dell'Accordo art. 18;~~
- ~~—con la medesima deliberazione~~ sono stati approvati i valori delle aree da cedere/monetizzare ed il costo di realizzazione suddiviso per tipologia di opera;
- con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ del _____ sono state decise le modifiche da apportare alle schede e le medesime sono state trasmesse ai proponenti per la definitiva accettazione;
- in data _____ con prot. n. _____ i proponenti hanno trasmesso la scheda di attuazione relativa alla proposta "_____" sottoscritta con allegato lo schema di Accordo art. 18 adeguato ai medesimi contenuti della scheda;
- il Consiglio Comunale di Bertinoro con Delibera n. _____ del _____ ha approvato il secondo POC contenente la scheda di attuazione "_____" ed il relativo schema di Accordo sottoscritto unilateralmente dai proponenti;

CONSIDERATO CHE

- l'Accordo in riferimento all'intero comparto "_____" ha per oggetto _____;
- è verificata per la scheda di POC "_____" la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, come emerge anche dal Decreto Provinciale n. _____ e dalla relazione di ValSAT allegata al **secondo** POC;
- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

_____;

TUTTO CIO' PREMESSO

previa ratifica e conferma da parte dei contraenti volendosi che il tutto formi parte integrante e sostanziale di questo atto tra il COMUNE DI BERTINORO, come sopra rappresentato, ed i soggetti attuatori Signori Bezzi Romano e Lisa,

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 non prevista dal presente Accordo deve essere concordata fra le parti e costituisce variante allo stesso.

ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo regola contenuti e modalità attuative degli interventi previsti al successivo art. 3, in conformità ai contenuti della relativa Scheda di attuazione "_____".

In caso di difformità tra i contenuti del presente Accordo e quelli della relativa scheda di attuazione come approvata in Consiglio Comunale, prevale quest'ultima.

2. I soggetti attuatori del presente Accordo saranno, da parte privata, tutti i proprietari e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. L'intervento complessivo relativo alla scheda "_____" ha per oggetto: "_____".

2. L'area è identificata al Catasto Terreni come segue:

Comune di: Bertinoro Foglio ____

Particella _____ - Ha _____ (_____),

confinante con ____

di superficie catastale totale di mq _____.

3. I parametri urbanistico-edilizi dell'intervento sono quelli riportati nella scheda di attuazione del P.O.C. "_____" alla voce "Dati di riferimento" e di seguito sintetizzati:

SF: mq. ____

SUL di progetto: mq. _____ di tipo ____

Dotazioni territoriali ai sensi delle NTA del RUE:

parcheggi pubblici tot mq. _____ (___ mq./100 mq. SUL ____)

Verde pubblico tot mq. ____ (___ mq./100 mq. SUL __)

Ciclopista tot mq. _____ (___ mq./100 mq. SUL resid)

Altre attrezzature comuni (_____) mq. _____ (___ mq./100 mq. SUL ____).

4. Gli usi ammissibili sono quelli riportati nella scheda di attuazione del P.O.C. come di seguito elencati:

5. Il titolo abilitativo _____.

6. Il contributo di costruzione e le monetizzazioni ai sensi delle NTA del RUE verranno versati, per la parte dovuta, in fase di rilascio del titolo abilitativo.

ART. 4 ONERE DI SOSTENIBILITA' ED IMPEGNI DELLE PARTI

L'onere di sostenibilità ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 15 marzo 2011 è pari ad Euro _____ (_____) (___ Euro per ogni mq. di SUL _____). L'intervento è subordinato, come onere per garantire la sostenibilità dell'intervento stesso, aggiuntivo alle dotazioni territoriali ai sensi di legge, alla _____.

I soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente Accordo, dichiarano e si impegnano 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 eventuali atti di compravendita e di eventuale gestione;
- a presentare il progetto dell'intervento nei modi e tempi stabiliti dalla relativa scheda di attuazione del P.O.C., fermo restando la preventiva definizione dello stesso con l'Amministrazione Comunale attraverso gli appositi uffici competenti;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni degli Enti ed alle NTA del RUE **vigenti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24/2012**;
- ad eseguire tutti gli studi necessari richiesti dagli Enti propedeutici alla progettazione di dettaglio (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- ad effettuare uno studio di inserimento ambientale e paesaggistico se richiesto dagli organi competenti in materia ambientale;
- a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione Comunale (passai carrai ecc.) e dagli altri aventi titolo (Arpa, Hera, AUSL, Soprintendenza, Provincia, ecc.);
- a realizzare tutte le opere necessarie per la laminazione, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e prescrizioni degli Enti competenti;
- a cedere o monetizzare al Comune le aree per l'assolvimento di tutte le dotazioni territoriali dovute ai sensi di legge;
- ad eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed i costi di gestione delle eventuali aree da cedere al Comune fino alla cessione delle stesse al Comune;
- a prestare e/o riconoscere le idonee garanzie e penali a tutela delle obbligazioni che la medesima Parte privata assumerà, verso la stessa Amministrazione Comunale, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione.

Il Comune di Bertinoro, 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, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni.

I soggetti attuatori ed il Comune di Bertinoro si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente Accordo saranno riportati nel PUA/Permesso di Costruire e nello schema di convenzione ad esso relativa, qualora prevista.

ART. 5 TEMPISTICA DI ATTUAZIONE E VALIDITA' DELL'ACCORDO

Entro il termine di efficacia del secondo POC, se non diversamente stabilito in scheda, viene sottoscritto il presente Accordo ai sensi art. 18 Legge Regionale n. 20/2000, a spese dei richiedenti.

[in caso di fideiussione presentata in sede di adozione] I soggetti attuatori provvedono contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura a presentare quietanza di versamento alla Tesoreria Comunale di bonifico bancario effettuato in data _____ alla Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna provv. n. ___ del

pagamento dell'onere di sostenibilità di € _____ (euro _____) pervenuta alla Tesoreria comunale con provvisorio di entrata n. ____ del ____

[in caso di deposito cauzionale versato in sede di adozione] I soggetti attuatori provvedono contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura a presentare quietanza di versamento alla Tesoreria Comunale di bonifico bancario effettuato in data _____ alla Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna provv. n. ____ del pagamento della quota dell'onere di sostenibilità di € _____ (euro _____) pervenuta alla Tesoreria comunale con provvisorio di entrata n. ____ del ____ ad integrazione del deposito cauzionale versato in sede di adozione pari ad € _____ (euro _____) per un totale complessivo di € _____ (euro _____)

A seguito della formalizzazione dell'Accordo e dell'assolvimento dei relativi obblighi, i contenuti della presente scheda verranno recepiti in analoga scheda di RUE, che non ha scadenza temporale.

ART. 6 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

1. L'Amministrazione Comunale si riserva 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.

2. Modifiche relative allo schema di assetto nel rispetto della quantificazione delle dotazioni territoriali che non potranno essere diminuite e delle opere/onere di sostenibilità che dovrà rimanere di pari importo possono essere deliberate dalla Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico (urbanistica e lavori pubblici se interessato dalle modificate), previa individuazione dell'opera di sostenibilità da realizzare nel Piano delle Opere Pubbliche.

ART. 7 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

1. Qualora la Parte privata, come sopra formata ed articolata, non rispetti quanto contenuto nel presente Accordo, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di operare le eventuali azioni come da Accordo, ai fini dell'esecuzione degli obblighi previsti, realizzando le opere previste come onere di sostenibilità, incamerando la garanzia prestata.

2. 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.

ART. 8 ONERI

Tutti gli oneri relativi all'attuazione del presente Accordo, comprese spese notarili, di frazionamento, ecc. sono interamente a carico della Parte privata.

ART. 9 RICHAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 Legge Regionale n. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 et 5 dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 10 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 Bertinoro.

ART. 11 VALIDITA' DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

L'imposta di bollo del presente atto viene assolta ai sensi dell'art. 1 comma 1 bis della tariffa allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642, come modificata dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22 febbraio 2007.