

COMUNE di CONCORDIA SULLA SECCHIA

Provincia di Modena

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N.20 DEL
24/3/2000 E S.M.I.

OGGETTO: Proposta di cessione gratuita di un lotto urbanizzato di circa 750 mq per la realizzazione di alloggi "ERS", oltre all'allestimento del verde attrezzato dell'Ambito AN5 previsto nel PSC , con disponibilità di esecuzione di opere edili per il recupero del complesso comunale di Vallalta, il tutto posto in Comune Concordia sulla Secchia, loc. Vallalta, all'interno dell'Ambito AN5 previsto nel vigente PSC, con conferimento di "capacità edificatoria" per 4.525,00 mq. di Superficie Complessiva (SC), nella porzione residua di un comparto edificatorio da inserire nel POC comunale.

L'anno 2012, il giorno nove del mese di febbraio nella
Residenza Municipale, Piazza della Repubblica n. 19

TRA

Il Signor Mantovani Aleardo nato a Mirandola il 6/02/1935, residente a San Possidonio in Piazza Andreoli n°5, che interviene al presente atto , come Presidente protempore dell'Istituto Diocesano Sostentamento del Clero Diocesi Carpi, con sede in via Corso Fanti, 13, Carpi, C.F. 90003430361, d'ora in avanti denominato I.D.S.C.

E



Il Comune di Concordia sulla Secchia, con sede in Concordia, Piazza della Repubblica n. 19, C.F. e P.IVA 00221740368 qui rappresentato dal Sindaco pro-tempore Carlo Marchini, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, nonché della deliberazione della giunta Comunale n°5 del 26/01/12 esecutiva ai sensi di legge, o in caso di assenza o impedimento, il Dirigente delegato dallo stesso, per brevità denominato " Comune".

PREMESSO

che l'art. 18 della Legge regionale n. 20 del 24/3/2000 e s.m. e i."Accordi con i privati" recita:

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 del diritto 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 al 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 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 al comma 2 e seguenti, dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 ".

- che l'I.D.S.C. è proprietario di un'area posta nella frazione di Vallalta del Comune di Concordia, posta a ridosso del nucleo centrale della frazione, sul fronte Nord dell'asse principale di Via Rocca, ubicata in Via Pasquina, identificata catastalmente al Foglio n. 3 , particella n. 334 come da estratto di mappa e visure catastali allegate, alla quale il Piano Strutturale Comunale vigente attribuisce una destinazione ad Ambito di Nuovo Insediamento residenziale AN 5;

- che l'I.D.S.C., in esito all'Avviso Pubblico per la formazione del POC pubblicato dal Comune di Concordia sulla Secchia in data 17/06/2010 ha espresso la propria



disponibilità ad avviare una "fase negoziale" relativa alla futura destinazione urbanistica dell'area in oggetto al fine di sottoscrivere uno specifico Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, nel reciproco interesse delle parti in causa ;

- che su una porzione di detta area il Comune intende realizzare opere di interesse generale previste Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU), approvato con delibera della giunta municipale n. 61 del 17/06/10 ;

- che l'I.D.S.C., nella proposta presentata ha espresso la propria disponibilità a cedere un lotto urbanizzato di mq 750 circa al Comune, del valore di euro 55.000,00, ed a realizzare le opere di interesse generale rappresentate dall'interramento della linea elettrica di media tensione e dalla realizzazione della pista ciclabile di collegamento dell'area al centro della frazione, come da offerta in sede di bando POC, dell'importo complessivo di 45.000,00 euro, oltre a cessione di verde pubblico non attrezzato e opere di manutenzione del complesso teatrale comunale di Vallalta, opere dell'importo complessivo di 50.000,00 euro, per un totale di 150.000,00 euro. Le opere di cui sopra, elementi sostanziali della sostenibilità urbanistico-ambientale dell'intervento, sono realizzate senza alcun corrispettivo in denaro da parte dell'Amministrazione ma con conferimento di destinazione urbanistica dell'area residua che viene ad assumere nel POC la destinazione residenziale di cui in appresso.

- le opere di manutenzione del complesso teatrale comunale di Vallalta, dell'importo complessivo di 50.000,00 euro, verranno monetizzate;
- che quanto sopra garantisce al comune la realizzazione in tempi rapidi e certi, senza necessità di avviare complesse procedure di espropriazione a danno del proprietario, e soprattutto senza alcun esborso economico, delle opere di che trattasi;
- che alla luce di quanto sopra, il comune ha interesse a ricevere l'area e le opere pubbliche che il privato proprietario propone di cedere in cambio del conferimento di destinazione urbanistica all'area residua nell'Ambito AN5, con attribuzione di una potenzialità edificatoria di complessivi mq 4.525 di superficie complessiva (SC), come meglio specificato nello "schema Urbanistico" allegato al presente atto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale (TAV. 1);
- che si ritiene che la proposta dell' I.D.S.C. , per le motivazioni su esposte, riveste un rilevante interesse pubblico, ed è coerente con le scelte di pianificazione urbanistica prefigurate nel PSC vigente e, pertanto, possa trovare corpo in un accordo di cui al citato art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000;
- che nello Schema Urbanistico allegato al presente accordo sono identificate:



1. La porzione di area che il proprietario intende cedere al Comune;
2. La nuova perimetrazione del comparto di proprietà dell'I.D.S.C.;
3. Lo schema di impianto urbanistico del comparto in oggetto.

- che il presente accordo costituirà parte integrante e sostanziale del POC, e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

L'I.D.S.C. si obbliga, per sé, successori e aventi causa, a cedere al Comune senza corresponsione di prezzo, entro 90 giorni dall'intervenuta efficacia del nuovo POC, con apposito atto, previo frazionamento a proprio carico, la porzione di area destinata a residenziale "ERS" all'interno dell'Ambito AN 5, così come identificata nella planimetria allegata, con riconoscimento del conferimento di destinazione urbanistica sull'area residua e di attribuzione della potenzialità edificatoria in precedenza descritta, che costituirà oggetto di proposta di destinazione urbanistica dell'area che la Giunta Comunale proporrà al Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.34 della L.R. 20/2000 e s.m.;

- L'I.D.S.C. garantisce altresì, fin dalla data della sottoscrizione del presente atto, la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area

oggetto di promessa di cessione al Comune, nonché la sua completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere;

- La Giunta Comunale sottoporrà, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, il POC al Consiglio Comunale per l'approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. sopra richiamata e secondo la procedura da esso disciplinata. Fino a quel momento nessun obbligo può essere a carico del Comune:

- Qualora entro 90 giorni dall'intervenuta efficacia del POC non intervenga il contratto di cessione al Comune dell'area di proprietà dell'I.D.S.C. oggetto di promessa, il Comune potrà avviare le procedure per far cessare gli effetti della modifica di destinazione urbanistica, ripristinando in tutto o in parte la destinazione urbanistica precedente delle aree interessate dal presente accordo, nonché avviare le procedure risarcitorie in danno alla proprietà previste ai successivi articoli;

- sull'area residua del foglio n. 3 particella n. 323 che rimane di proprietà dell'I.D.S.C., a seguito dell'approvazione della destinazione urbanistica, le trasformazioni avverranno per permesso di costruire, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico stesso, con contestuale presentazione del P.U.A. suddiviso in 3 stralci attuativi.

- il presente accordo e la proposta ivi contenuta è impegnativo per il privato proprietario dalla data della sua



sottoscrizione, pur rimanendone l'efficacia subordinata all'avvenuta accettazione da parte del Consiglio comunale, tramite l'approvazione del POC;

- l'edificabilità dell'area che rimarrà al privato proprietario, oggetto della proposta di destinazione urbanistica in oggetto, rimane condizionata all'avvenuta cessione al Comune, senza corresponsione di prezzo, dell'area da destinarsi a residenza "ERS", del valore di euro 55.000,00 nonché alla monetizzazione delle opere da realizzarsi nel complesso del teatro comunale di Vallalta per un importo di 50.000,00 euro, oltre alla realizzazione della pista ciclabile e all'interramento della linea elettrica di media tensione, del valore complessivo di euro 45.000,00, come da offerta in sede di bando POC, quale elemento sostanziale della sostenibilità urbanistico-ambientale dell'intervento;

- Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata autenticata, da valere ad ogni effetto di legge.

- Le parti danno, quindi, atto che :

- si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;

- il Comune può recedere per eccezionali motivi di interesse pubblico dal presente accordo, riconoscendo come tali l'inadempimento degli obblighi da parte del privato.

- tutte le spese connesse con il presente atto sono a carico del privato proprietario.

GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo, gli attuatori consegneranno al Comune di Concordia sulla Secchia, ad approvazione del POC idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata all'esercizio del ramo convenzioni pari ad 100% del valore stimato delle opere pubbliche da monetizzare, pari a euro 50.000,00.

INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale in caso di inadempienze dagli obblighi assunti con il presente accordo ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non superiore a giorni 90 (novanta).

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare di giorni 30 (trenta), il Comune provvederà all'incameramento della prestata fideiussione ed all'addebito di ogni ulteriore onere.

Se l'inadempienza desse luogo a controversia, verrà definita secondo quanto previsto al successivo articolo

CONTESTAZIONI, CONTROVERSIE

Le eventuali controversie tra il comune di Concordia e la proprietà, aventi causa nel presente accordo, se non risolte tramite accordo diretto, saranno definite, in mancanza di opposizione di una delle parti, con un arbitrato.

Il collegio sarà composto da tre arbitri, nominati uno dal comune di Concordia sulla Secchia, uno dalla proprietà ed il terzo, con funzioni di presidente, dai primi due ovvero, in mancanza d'accordo dal Presidente del Tribunale di Modena



DURATA DELL'ACCORDO

Il presente accordo ha durata sino alla realizzazione di tutte le opere e di tutti gli interventi previsti dall'accordo stesso e dalle sue eventuali integrazioni e/o modificazioni.

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita degli immobili o di porzioni di essi, oggetto del presente accordo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui allo stesso.

DISPOSIZIONI FINALI

Le parti convengono che il presente accordo sarà registrato dalla parte interessata solo in caso d'uso e la conseguente imposta si applica in misura fissa.

Concordia sulla Secchia lì, _____

9 FEB 2012

PER IL COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA



Il sindaco

Carlo Marchini

PER LA PROPRIETA' IDSC

(Presidente Mantovani Don Aleardo)