



R.U.E.

Regolamento Urbanistico Edilizio



ALLEGATO 4: SCHEMA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART 18 L.R. 20/2000

Progettista

Arch. Paolo Giorgi

Ing. Matteo Martinelli (aspetti ambientali)

Consulente

Ing. Paolo Dignatici (aspetti ambientali)

Consulenza ed elaborazioni GIS

Stemma di Stefano Marzolo

Il Sindaco

Dott. Filippo Molinari

Adottato con delibera di CC n. 22 del 16/04/2009

Controdedito con delibera di CC n. 6 del 29/04/2011

Approvato con delibera di CC n. 31 del 31/08/2011

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Lamberto Lugli

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata

Geom. Alberto Annovi

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REGIONALE N.20
DEL 24/3/2000 E s.m. e i.**

OGGETTO :Proposta di cessione gratuita di un'area di circa.....mq
posta in Medolla, Via

Proposta per la realizzazione della seguente opera pubblica :
in cambio di modifica di destinazione d'uso.

L'anno, il giorno...../..... nella Residenza Municipale, in Piazza Garibaldi n. 1

TRA

Il Signor.....nato ail.....
residente ain via.....
che interviene al presente atto , in esclusiva rappresentanza di privato proprietario (o altro),
C.F/P.IVA

E

Il Comune di Medolla, con sede in Medolla, Piazza Garibaldi n. 1, C.F. e P.IVA 00263540361
qui rappresentato dal Sindaco pro-tempore, ai sensi dell'art.....dello Statuto
Comunale , nonché della deliberazione della giunta Comunale n.....del.....
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 il signor.....è proprietario di un'area.....(descrizione).....
ubicata in Via.....,
identificata catastalmente al Foglio n,....., particella n.....

alla quale il Piano Strutturale Comunale (PSC)/Piano Operativo Comunale (POC) attribuisce la destinazione a ;

- che il signor..... in data prot. ha presentato osservazione al PSC/POC, manifestando all'Amministrazione Comunale 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.....

- che il Comune intende realizzare la seguente opera pubblica

- che il Signor ha espresso la propria disponibilità a cedere la suddetta porzione di area, di mq.....circa, al Comune/a realizzare l'opera pubblica di cui sopra, senza alcun corrispettivo in denaro, ma in cambio della modificazione di destinazione urbanistica dell'area residua che verrebbe ad assumere nel nuovo PSC/POC la seguente destinazione

- 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, dell'opera di che trattasi ;

- che alla luce di quanto sopra, il Comune ha interesse a ricevere l'area/opera pubblica che il privato proprietario propone di cedere in cambio della modificazione di destinazione urbanistica dell'area residua in zona , con attribuzione di una potenzialità edificatoria di complessivi mq.....di superficie complessiva/lorda, come meglio specificato nello "Schema Urbanistico" allegato al presente atto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale ;

- che si ritiene che la proposta del Signor..... , per le motivazioni su esposte, riveste un rilevante interesse pubblico, ed è coerente con le scelte di pianificazione urbanistica prefigurate nel PSC/POC, 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 del Signor.....e relativa potenzialità edificatoria;
3. Lo schema di impianto urbanistico del comparto in oggetto.

- che nel Progetto Preliminare allegato al presente accordo sono identificate le caratteristiche ed il costo dell'opera pubblica da realizzare.

- che il presente accordo costituirà parte integrante e sostanziale del PSC/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:**

Il Sig..... si obbliga, per sé, successori e aventi causa, a cedere al Comune senza corresponsione di prezzo, entro 90 giorni dall'intervenuta efficacia del nuovo PSC/POC, con apposito atto, previo frazionamento a proprio carico, la porzione di area attualmente destinata a , così come identificata nella planimetria allegata/a realizzare a suo esclusivo onere e spese la seguente opera pubblica , con le seguenti modalità e tempi di attuazione , a fronte del riconoscimento della modificazione di destinazione urbanistica sull'area residua e di attribuzione della potenzialità edificatoria in precedenza descritta, che costituirà oggetto di proposta di modificazione di destinazione urbanistica dell'area che la Giunta Comunale proporrà al Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del PSC/POC, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e s.m.e i.;

- Il Sig.....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 PSC/POC al Consiglio Comunale per l'approvazione ai sensi della L.R. 20/2000 sopra richiamata e secondo la procedura da essa disciplinata. Fino a quel momento nessun obbligo può essere a carico del Comune ;

- Qualora entro 90 giorni dall'intervenuta efficacia del PSC/POC non intervenga il contratto di cessione al Comune dell'area di proprietà del Sig...../non si dia inizio alla realizzazione della citata opera pubblica 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.....particella n..... che rimane di proprietà del Sig,..... a seguito della definitiva approvazione della variante urbanistica, le trasformazioni avverranno attraverso Permesso di Costruire convenzionato (in alternativa PUA), secondo quanto previsto dalla variante stessa ;

- 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 PSC/POC oggetto di variante;

- L'edificabilità dell'area che rimarrà al privato proprietario, oggetto di proposta di modifica di destinazione urbanistica, rimane condizionata all'avvenuta cessione al Comune, senza corresponsione di prezzo, dalla residua area da destinarsi a/alla realizzazione della citata opera pubblica ;

- 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 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.
 - la Proprietà si impegna a rispettare i termini indicati nel cronoprogramma allegato allo Schema Urbanistico .

POTERE DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELL' AREA/IMMOBILE

Con riferimento alla progettazione/attuazione della citata opera pubblica di interesse comunale :

Gli attuatori dovranno comunicare il nominativo del Progettista , del Direttore Lavori , del Responsabile della Sicurezza , del Collaudatore statico ed impiantistico e quello delle ditte esecutrici delle opere , nonché la data di inizio dei relativi lavori al Comune, onde possano essere effettuati i controlli sulle modalità di esecuzione delle opere stesse.

La verifica della correttezza dell'esecuzione di tali opere sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale .

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, gli attuatori si obbligano direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi .

GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo, gli attuatori consegneranno al Comune di Medolla :

- alla adozione della variante al PSC/POC, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata all'esercizio del ramo convenzioni pari al 10% del valore dell'area, così come stimato ai fini ICI, (in alternativa : al valore stimato dell'opera pubblica da realizzare) ;
- alla definitiva approvazione della variante al PSC/POC, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata all'esercizio del ramo convenzioni pari al 100% del valore dell'area, così come stimato ai fini ICI, (in alternativa : al valore stimato dell'opera pubblica da realizzare) .

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 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 Medolla 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 Medolla, 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, nei termini previsti dal cronoprogramma allegato.

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.

Medolla

PER IL COMUNE DI MEDOLLA
Il sindaco

PER LA PROPRIETA'

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Io sottoscritto, in qualità di Segretario Generale del Comune di Medolla ,
come da atto di nomina del Sindaco in data Prot.n..... previa concorde
rinuncia all'assistenza dei testimoni, con il mio consenso, i sensi dell'art. 17 ,comma 68 lett. b)
Della Legge n.127/1997

CERTIFICO

Che il Sig..... nato a residente in.....,nella sua
qualità di proprietario dell'area identificata catastalmente.....
della cui identità personale sono certo, ha apposto la firma in mia presenza,

Medolla , lì.....

Il.Segretario Generale del Comune di Medolla