

**SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000 E SMI DA STIPULARSI
TRA IL COMUNE DI IMOLA E _____ PER L'ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022
AMBITO _____**

Il giorno ___ del mese _____ dell'anno _____

Tra

Il Comune di Imola rappresentato da _____ nato a _ il _____ domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Dirigente del Comune, C.F. _____, in esecuzione della deliberazione G.C. _____, PEC:

e

_____, in seguito denominato “ il Proponente”;

PREMESSO CHE

- L'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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;*

- ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi “*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 10 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, “*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”;*

CONSIDERATO CHE

- con delibera n. 42 del 23/03/17, il Consiglio Comunale ha approvato il documento di indirizzi per la redazione del POC 2017-2022, dando mandato al Dirigente di redigere l'avviso pubblico per la presentazione e selezione delle proposte attuative da parte di cittadini ed operatori economici;

- con determina dirigenziale n. 198 del 29/3/2017 in conformità agli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale, è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione delle manifestazioni di interesse contenenti proposte attuative del POC 2017-2022, pubblicato il 3/4/2017 con termine di presentazione delle proposte entro il 18/5/2017;

- il _____ ha presentato al Comune di Imola in data 17/5/2017 prot. 20531 richiesta di inserimento nel POC dell'area individuata al N.C.T. al Foglio _____ mappale _____, ricadente nell'ambito di PSC denominato _____

- la proposta è conforme al PSC vigente con particolare riferimento alla Scheda VIp contenuta nell'elaborato D "Schede Valsat e Indirizzo Progettuale" del PSC e coerente con gli indirizzi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2017 e dell'avviso pubblico di cui alla determinazione n. 198/2017 predetti _____;

- la proposta è pertanto stata ammessa alla successiva fase negoziale per la definizione dell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 con determina dirigenziale n. 411 del 19/6/2017 ad oggetto "Manifestazioni di interesse per il POC 2017-2022. Approvazione elenco proposte ammesse alla fase negoziale";

- nella successiva fase negoziale si sono svolti incontri tra il Comune e il proponente per cui la proposta presentata è stata parzialmente modificata, integrata e dettagliata concordemente al fine di migliorare il disegno urbanistico dell'area interessata, individuare le opere di interesse pubblico necessarie per la sostenibilità dell'intervento e definire i contenuti dell'Accordo da stipulare ai sensi dell'art.18 della legge regionale precitata;

- con determina dirigenziale n. del _____ è stato approvato l'elenco definitivo delle proposte ammesse alla sottoscrizione di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 da sottoporre alla Giunta Comunale;

- con delibera G.C. n. _____ del _____ è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 preordinato all'inserimento dell'area _____ nel POC 2017-2022;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il presente Accordo ha per oggetto _____ al fine di realizzare una zona caratterizzata da _____;

- il ricorso allo strumento negoziale è motivato dalla seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- _____;
- _____;

- la manifestazione di interesse presentata come successivamente modificata, integrata e dettagliata nella fase negoziale si compone dei seguenti elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante e sostanziale:

- disegno urbanistico concertato (DUC);
- relazione tecnica descrittiva;
- cronoprogramma;
- _____

- il DUC allegato al presente accordo risulta conforme al PSC e RUE vigenti;

CONSIDERATO INFINE CHE

La proposta presentata dal Proponente, nella sua interezza considerata, risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

1. La premessa e gli allegati in essa riportati costituiscono parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, mediante l'inserimento nel POC 2017-2022, dell'Ambito _____ con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo l'attuazione dell'Ambito _____

Nello specifico, l'area di intervento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio mappali _____

2. Con l'inserimento in POC dell'intervento di cui al precedente comma 1 del presente articolo:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nell'apposita scheda attuativa del POC.

b) il Proponente conseguirà una Su (Superficie Utile) complessiva massima realizzabile pari a _____ mq. Superficie Territoriale _____mq. Per gli altri parametri si fa riferimento al Rue vigente. Per le definizioni si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) Le dotazioni territoriali complessive sono:

- 1) Parcheggi pubblici da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo mq. _____;
- 2) Verde pubblico da realizzare e cedere all'interno dell'ambito minimo mq. _____;
- 3) Verde pubblico da monetizzare _____;

d) Gli usi ammissibili sono: _____.

e) La categoria di intervento prevista è _____.

f) L'intervento sarà realizzato come da cronoprogramma Allegato.

g) L'intervento è subordinato alle condizioni di cui alla Scheda VIp del PSC _____;

h) Il corrispettivo dovuto a titolo di contributo di costruzione verrà calcolato sulla base delle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio/deposito del titolo edilizio e corrisposto nelle modalità operative in vigore. La convenzione urbanistica disciplinerà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni territoriali.

ART. 4 IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si impegna a:

- a) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di verde attrezzato costituente standard pubblico di almeno mq. _____ all'interno dell'ambito;
- b) realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Imola entro i termini indicati nel cronoprogramma un'area di parcheggio costituente standard pubblico di almeno mq. _____ all'interno dell'ambito;
- c) monetizzare al momento della stipula della convenzione urbanistica un'area di verde/parcheggi pubblici di mq _____;
- d) _____
- e) garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al Rue vigente e alle prescrizioni del Comune di Imola

2. Il proponente si impegna inoltre:

a) a versare contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA/PdC il contributo per la realizzazione degli interventi di ERS ai sensi dell'art. A.6 ter della LR 20/2000 e smi, pari a € _____ (corrispondente a _____ €/mq di Su), come definito dalla Delibera C.C. n. 42 del 23/03/17 in premessa richiamata (in caso di monetizzazione come definito dalla Delibera C.C. n. 175 del 3/11/2016 la modalità di versamento sarà definita nello specifico accordo)

b) *(solo per gli ambiti individuati nell'Avviso per i quali è fissato il contributo di 50 €/mq di Su)* a rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa al momento della stipula del presente accordo a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a _____ come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato.

(In alternativa solo per gli ambiti individuati nell'Avviso per i quali è fissato il contributo di 3 €/mq di Su) a rilasciare fidejussione bancaria o assicurativa al momento della stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento a garanzia del 100% del contributo di sostenibilità finalizzato all'interramento degli elettrodotti pari a _____ come definito nell'Avviso pubblico in premessa richiamato.

La fidejussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro 15 anni dalla sottoscrizione del presente accordo. La fidejussione dovrà essere rilasciata da primaria compagnia nazionale e il testo della garanzia dovrà riportare le condizioni indicate dal Comune. Il Comune autorizzerà lo svincolo di tale fidejussione qualora l'ambito non sia inserito nel POC.

3. Il proponente, si impegna, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a rispettare il cronoprogramma Allegato al presente accordo;
- ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri fiscali etc...
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie a tutela delle obbligazioni che il proponente assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

4. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionate: (i) al loro recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Imola e (ii) all'approvazione definitiva di detto POC, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI IMOLA

1. Il Comune di Imola, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna:

- a) inserire l'intervento previsto dal presente Accordo all'interno del POC;
- b) approvare il POC entro il 31/12/2018 fatto salvo quanto indicato all'art.7 comma 3;
- c) *(solo per gli ambiti indicati nell'Avviso)* avviare presso Terna spa le procedure per l'interramento degli elettrodotti in prossimità dell'ambito.

ART. 6 VALIDITA', EFFICACIA DELL'ACCORDO E INADEMPIENZE

1. Il termine del 31/12/18 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta la risoluzione di diritto del presente Accordo, fatto salvo che le Parti, anteriormente alla scadenza, si accordino in forma scritta per una proroga.

2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

3. Il mancato recepimento del presente accordo nel POC approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza. In tal caso nessuna somma a qualsiasi titolo, né per risarcimento o indennizzo né a rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute sarà dovuta da parte del Comune di Imola. Qualora il proponente non rispetti, anche solo in parte, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune di Imola si riserva la facoltà di

riplanificare le aree ricomprese nell'accordo stesso, con riferimento a potenzialità edificatorie, destinazioni d'uso, modalità di intervento, al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi del POC .

ART. 7 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

1. Il Comune di Imola si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo, previa intesa con il Proponente, 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. Eventuali lievi modifiche all'Allegato DUC che, in sede di rilascio del titolo edilizio, non comportino riduzione degli standard pubblici, non necessitano di variazione dell'accordo.
3. Qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", il presente accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge.

ART. 8 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Imola è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

ART. 9 SPESE

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico del Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.
2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

ART. 10 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. Il proponente così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.
2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO

- I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

ART. 12 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.