

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

descrizione dei contenuti tecnici

ACCORDO OPERATIVO - EX. ART. 4, L.R. 21/12/2017 N. 24
"DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO" - RELATIVO ALLA NUOVA REALIZZAZIONE DI
INTERVENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL
COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI, VIA ROMA 48.



COMMITTENZA

Immobiliare IL CENTRO srl
Via Rodolfo Morandi 21/B - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Tomas Ghisellini | TOMAS GHISELLINI ARCHITETTI
Via Pomposa, 58 - 44123 Ferrara (FE) | tel: 0532 64831
Via 47° Reggimento Fanteria, 8 - 73100 Lecce (LE) | tel: 0832 242281
mail: info@tomasghisellini.it

QUADRO GIURIDICO E SCHEMA CONVENZIONE

Avv. Federico Gualandi | GUALANDI & MINOTTI AVVOCATI
Via Altabella, 3 - 40126 Bologna (BO)
tel: 051 234050 | mail: info@studiogualandi-minotti.it

GEOLOGIA E GEOTECNICA

Dott. geol. Vittorio Monelli | GEOSTUDIO Geologi Associati
Via Franceschini, 26 - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)
tel: 348 3227548 | mail: vittoriomonelli@gmail.com

VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

Dott. Andrea Nicola | TEKNOACUSTICA
Via Orlandi, 32 - 43123 Parma (PR)
tel: 320 1510044 | mail: a.nicola@teknoacustica.it

spazio per ufficio tecnico

Data: dicembre 2021

oggetto elaborato:

Schema Atto di Accordo

codice elaborato

AO.R.SAA

scala/e:

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO "ARR.a" DI VIA ROMA N. 48

tra le seguenti Parti:

IMMOBILIARE IL CENTRO S.r.l. (P.I.: 01555510351), con sede in Castelnovo ne' Monti, via R. Morandi n. 21/B, in persona del legale rappresentante geom. Giovanni Romei, nato a Castelnovo ne' Monti il 2.1.1957

(d'ora in poi indicata anche, per brevità: "*l'Attuatore*")

e

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI con sede in Castelnovo ne' Monti (RE), Piazza Gramsci 1, P.I. e C.F.: 00442010351, in persona di _____ il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di _____ allo scopo autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____

(di seguito anche: "*il Comune*")

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSO CHE:

- 1)** il presente accordo ha ad oggetto l'area posta in Castelnovo ne' Monti, via Roma n. 48, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, Fg. 39, part. 18, sub. 1, 2 e 3, e Catasto Terreni part. 691 (d'ora in poi: "*l'Ambito*");
- 2)** l'Ambito è classificato dal Piano Strutturale Comunale approvato con delibera C.C. n. 30 del 31.3.2005 come ambito residenziale da riqualificare "*ARR.a*", oggetto di apposita scheda, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.
Più precisamente, la scheda prevede che la superficie utile ivi prevista sia attuabile mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile ricompreso nell'ambito (già demolito parzialmente, in quanto ancora presente il piano seminterrato, in data 25.7.2019, a seguito di CILA ordinaria n. 19/145, prot. n. 10747) e delocalizzazione di altra SU dall'Ambito NU2.a, in applicazione dell'art. 79 NTA e dell'accordo urbanistico successivamente intervenuto tra le Parti in data 3.6.2010 avanti al Notaio Beccari, Rep. n. 231.878;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- 3) in data 10.7.2019 il Comune ha pubblicato l'Avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi ai sensi dell'art. 4, L.R. n. 24/2017, precedentemente approvato con delibera G.C. n. 83 del 25.6.2019;
- 4) in data 7.10.2019 l'Attuatore ha presentato apposita manifestazione di interesse relativa all'Ambito, protocollata al n. 14275;
- 5) la proposta di intervento prevede la realizzazione di un nuovo complesso architettonico a prevalente destinazione residenziale, come meglio descritto nella "*Relazione tecnica descrittiva e cronoprogramma*", **All. I**;

DATO ATTO CHE:

- 6) con delibera C.C. n. 32 dell'1.6.2020, pubblicata il 19.6.2020, recante "*Indirizzo dei criteri di priorità, requisiti e limiti con cui vengono valutate le proposte di attuazione del PSC attraverso accordi operativi ai sensi dell'art. 4 c. 3 L.R. n. 24/2017*", il Comune ha ritenuto la proposta di interesse pubblico, e ha quindi approvato l'attuazione dell'Ambito, osservando che "*l'intervento interessa l'ambito residenziale da riqualificare ARR.a del capoluogo, già oggetto di atto di accordo stipulato in data 3.6.2010 Rep. 231878 a ministero Notaio Beccari, intervenuto tra l'adozione e l'approvazione della seconda variante parziale al PSC al fine, tra il resto, di localizzare in tale ambito una capacità edificatoria a disposizione dell'amministrazione comunale, per il quale la Proprietà chiede la conferma dei contenuti dell'accordo già stipulato con la revisione del prezzo di cessione della capacità edificatoria aggiuntiva*";
- 7) in data 12.11.2019 l'Attuatore ha riconfermato la disponibilità all'acquisto della potenzialità edificatoria di proprietà comunale ai sensi dell'art. 79 delle Norme di PSC, da trasferire e ricollocare all'interno dell'Ambito - già prevista in sede di precedente accordo urbanistico, di cui è già stata pagata la prima rata concordata, pari a € 80.000,00, in data 30.11.2011 - demandandone l'esatta quantificazione al successivo accordo operativo;
- 8) in data _____ il Comune ha invitato l'Attuatore a presentare la proposta di accordo operativo;

DATO ALTRESÌ ATTO CHE:

- 9) in data _____ l'Attuatore ha provveduto alla presentazione di detta proposta;
- 10) la proposta di accordo è stata depositata presso la sede comunale per sessanta giorni dalla pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione;

- 11)** contemporaneamente al deposito, la proposta è stata trasmessa al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV);
- 12)** il CUAV si è espresso con parere_____;
- 13)** con deliberazione C.C. n. _____ il Comune ha autorizzato la stipula dell'accordo;

DATO ALTRESÌ ATTO CHE

- 14)** in data _____ il Comune ha provveduto ad acquisire l'informazione antimafia di cui all'art. 84, c. 3, D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai soggetti attuatori;

DATO INFINE ATTO CHE

- 15)** quanto alla stipula della convenzione urbanistica, a norma dell'art. 4, c. 5, L.R. n. 24/2017 la relativa stipula " *deve avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia*"; inoltre, a norma della medesima disposizione " *La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi*";

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse e Allegati

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
2. In particolare, a norma dell'art. 38 c. 3, L.R. n. 24/2017 e dell'Avviso Pubblico di cui in premessa, punto 5.3.1, sono parti integranti e costitutive del medesimo:
 - la "Relazione Tecnica Generale", elaborato AO.R.RTG (**AII. I**);
 - la "Relazione Tecnica Fotografica", elaborato AO.R.RTF (**AII. II**);
 - la "Relazione di Verifica Assoggettabilità a v.a.s.", elaborato AO.R.RVA (**AII. III**);
 - la "Certificazione del Progettista Incaricato", elaborato AO.R.CPI (**AII. IV**);
 - la "Valutazione di Clima Acustico", elaborato AO.R.VCA (**AII. V**);
 - la "Relazione Geologica e Sismica", elaborato AO.R.RGS (**AII. VI**);
 - la "Relazione sul Profilo Archeologico delle aree", elaborato AO.R.RPA (**AII. VII**);
 - la "Relazione di standing economico finanziario", elaborato AO.R.RSF (**AII. VIII**);

- lo “*Schema di Convenzione Urbanistica*” (**All. IX**)
- tutti gli “*Elaborati Grafici Tecnici*” (**All. X, tavole AO.D.01-06**)

Articolo 2 – Natura e finalità dell’Accordo

1. Il presente Accordo è stipulato ai sensi e per gli effetti degli artt. 4 e 38, L.R. n. 24/2017, e contiene la definizione consensuale del progetto di intervento relativo all'Ambito "ARR.a".

Articolo 3 – Descrizione dell’intervento oggetto dell’Accordo

1. Oggetto dell’Accordo sono le aree di proprietà dell’Attuatore, catastalmente identificate al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, Fg. 39, part. 18, sub. 1, 2 e 3, e Catasto Terreni part. 691,
2. L’intervento è descritto negli Allegati, in particolare nella "*Relazione Tecnica Generale*", negli "*Elaborati Grafici Tecnici*" e nello “*Schema di Convenzione Urbanistica*”.

Articolo 4 – Obblighi dell’Attuatore.

1. L’Attuatore si impegna per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo:
 - I) ad attuare l’intervento nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi definiti nel presente Accordo e relativi allegati, in particolare nella convenzione urbanistica e nel cronoprogramma;
 - II) a procedere alla stipula della convenzione urbanistica entro il 31.12.2023.

Articolo 5 – Termini di validità dell’Accordo

1. Il presente Accordo è valido per anni dieci dalla data di stipula.

Articolo 6 - Clausola risolutiva

1. In caso di acquisizione di una comunicazione informazione antimafia interdittiva relativa ai soggetti attuatori, il Comune procederà alla immediata risoluzione del presente accordo.

Art. 7 – Spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti il presente atto sono a carico dell’Attuatore.

Art 8 – Controversie

1. Tutte le controversie che possono insorgere in merito alla interpretazione od esecuzione del presente Accordo saranno riservate in via esclusiva alla giurisdizione del TAR Emilia Romagna sede di Bologna.

Art. 9 – Disposizioni finali.

1. Per quanto non previsto dal presente Accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della legge 07/08/1990 n. 241 e le norme del codice civile, in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.
2. Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 27/04/2016 n. 679 (General Data Protection Regulation) e del Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche e integrazioni, i dati personali e identificativi di cui al presente procedimento sono trattati per la conclusione degli obblighi convenzionali derivanti dal presente Accordo nonché degli obblighi procedurali e di pubblicità legale previsti dalle disposizioni di legge in premessa richiamate.
3. Il trattamento dei dati personali è realizzato per mezzo delle operazioni indicate all'articolo 4 punto n. 2) del G.D.P.R.
4. I dati personali sono sottoposti a trattamento sia cartaceo che elettronico e/o automatizzato.
5. Il titolare tratterà i dati per il tempo necessario per adempiere alle finalità di cui sopra.

Atto letto, approvato e sottoscritto.

Immobiliare IL CENTRO S.r.l

.....

Comune di CASTELNOVO NE' MONTI

.....