

Accordo di pianificazione con privati

ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ultimati dopo l'applicazione della legge regionale N.11 del 06/04/1998

Il **Comune di San Pietro in Casale**, con sede in via Matteotti n°154 a San Pietro in Casale, C.F. 80062730371, in persona del Sindaco in carica, Ing. Roberto Brunelli, a ciò autorizzato con delibera GC n° ____ del _____, d'ora innanzi denominato come il "Comune";

e il sig. **Diego Cartella** nato a Reggio Calabria il 30/10/1972, residente in San Pietro in Casale, via Filippo Rosa Morando 38/A, 37131 Verona, C.F. CRTDGI72R30H224M d'ora innanzi denominata come la "Proprietà".

Premesso che:

- la *Proprietà* risulta proprietaria esclusiva di n.1 unità immobiliare ad uso civile abitazione con sovrastante sottotetto nel Comune di San Pietro in Casale costruito sulla scorta della concessione edilizia prot. n. 2980 rilasciata in data 13/03/2001;
- la suddetta unità immobiliare è ubicata in via Sandro Pertini n. 161 identificata in Catasto al Fg. 67, Map. 941 Sub.111;
- il suddetto edificio si trova all'interno del lotto, classificato nel RUE, come ambito urbano consolidato di maggiore qualità insediativa, identificato con la sigla AUC-A, come risulta dall'elaborato planimetrico n.10 TAV 2 ;
- all'interno di tale ambito, come definito nel RUE art. 23 è possibile prevedere un cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale migliorare il volto pubblico della città attraverso la riqualificazione di un tratto dell'impianto di illuminazione pubblica stradale di Via Galliera Sud;

Dato atto che:

- dopo diversi incontri intercorsi tra l'Amministrazione e la Proprietà ed a seguito della richiesta pervenuta in data 21/05/2011 prot. 7017 si sono definiti i contenuti del possibile accordo;
- dopo aver esaminato le specifiche criticità urbanistico-insediative che presenta l'area in oggetto;
- ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con la Proprietà, al fine di ricercare sinergie fra pubblico e privato, e di individuare una disciplina di interventi che consenta la trasformazione urbanistica richiesta e preveda la contestuale realizzazione di intervento con rilevante interesse per la comunità locale .

Visto l'art. 18 - accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n°20 che così dispone:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e 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. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3. 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma

delle sue previsioni nel piano approvato. 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.”;

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il *Comune* e la *Proprietà* che sia volto a consentire:

- il recupero a fini abitativi del sottotetto, ultimato dopo l'applicazione della legge N.11 del 06/04/1998;
- l'ottenimento del cambio d'uso da sottotetto ad abitazione avendo questo locale tutti i requisiti normativi previsti per tali usi, tra cui: altezze, luminosità, accessibilità ed impianti rispondenti alla normativa vigente;
- la fornitura e posa in opera di n. 13 plinti in conglomerato cementizio armato per illuminazione pubblica stradale da collocarsi in Via Galliera Sud;

Valutata quindi positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo.

Preso atto, che il suddetto accordo è di rilevante interesse per la collettività comunale, attraverso la sollecita realizzazione degli interventi sopra menzionati che avverrebbe con capitali privati, in tempi celeri e offerte nella disponibilità del Comune.

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo di pianificazione sia effettuata a scapito di alcun contributo di costruzione.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del “*rilevante interesse per la comunità locale*”, richiesto dall'art. 18 L.R. 20/2000.

Fra *Proprietà* e *Comune*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, si conviene quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

1. Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo amministrativo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

1. La *Proprietà* ed il *Comune* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo, e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa;
2. Il presente accordo diviene per la *Proprietà* e nei confronti del *Comune* immediatamente efficace dal momento della sua stipula.

Art. 3 - Oggetto del presente accordo

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con la *Proprietà* la quale, con la sottoscrizione del presente, li accetta espressamente.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica

1. Il Comune si impegna a concedere la trasformazione da sottotetto ad abitazione dell'immobile sito in via Sandro Pertini 161, identificato in Catasto al Fg.67, Mapp.941 Sub 111;

2. La *Proprietà*, successivamente alla sottoscrizione del presente accordo, potrà presentare i relativi titoli edilizi.

Art. 5 - Fornitura all'Amministrazione comunale di arredo urbano.

1. La *Proprietà* si impegna a procedere alla fornitura e posa in opera di n. 13 plinti in conglomerato cementizio armato per illuminazione pubblica stradale da collocarsi in Via Galliera Sud in accordo con il Servizio Lavori Pubblici;
2. In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare i titoli abilitativi eventualmente già rilasciati alla *Proprietà*, ordinandone nel caso l'eventuale immediata sospensione dei lavori, o negare il rilascio dei titoli abilitativi richiesti dalla *Proprietà*.

Art. 6 - Termine entro cui richiedere il titolo abilitativo

1. La *Proprietà* presenterà al Comune entro 150 giorni dalla stipula del presente accordo il progetto relativo al cambio di destinazione d'uso da sottotetto a civile abitazione.
2. Decorso inutilmente tale termine la *Proprietà* perderà i diritti edificatori assegnati dal RUE stesso, ai sensi dell'art. 30 co. 1, l.r. 20/2000, senza che alcun risarcimento ed indennizzo od altra forma di ristoro possa essere chiesto al Comune.

Art. 7 - Garanzie

1. Il rilascio del titolo abilitativo di cui all'art. 6 è subordinato alla presentazione da parte della *Proprietà* una cauzione, pari ad € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00), da prestare anche mediante contratto autonomo di garanzia. Il Comune potrà riscuotere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 cod. civ., salvo in ogni caso il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento, della *Proprietà* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la sopportazione delle spese di cui al seguente art. 8, e la realizzazione delle opere di cui all'art. 5. La presentazione della garanzia non sarà necessaria, qualora le suddette opere vengano realizzate anteriormente al rilascio del titolo abilitativo di cui sopra.
2. Nel caso in cui il Comune si avvalga della facoltà di risoluzione, perderà effetto ogni conseguenza nascente dal presente accordo.
3. In caso di inadempimento della *Proprietà*, il Comune potrà in ogni caso procedere ad esecuzione in danno, rivalendosi sulle garanzie prestate ai sensi del presente articolo. Il Comune potrà in ogni caso riscuotere tali garanzie a risarcimento dei danni eventualmente subiti, nonché agire per il maggior pregiudizio sofferto.
4. Il contratto autonomo di garanzia di cui al presente comma potrà essere costituito in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, e dovrà necessariamente recare in maniera espressa:
 - l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte del *Comune*, per l'importo da quest'ultimo indicato,
 - l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo,
 - la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale.

Art. 8 - Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico della *Proprietà* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle : tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili.
2. Saranno altresì a carico della *Proprietà* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito

del presente accordo od in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui tale accordo acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie. La *Proprietà* potrà a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 9 – Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere da tale accordo per motivi di pubblico interesse.
2. Nel caso previsto dal comma precedente la *Proprietà* avrà diritto alla restituzione delle aree già cedute al *Comune* e ad un indennizzo pari ai costi sostenuti e documentati relativamente a opere e cessioni già effettuate.

Art. 10 - Allegati

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:
 - a) Planimetria catastale con visure aggiornate (1:200);
 - b) Planimetria generale con individuazione dell' unità immobiliare;
 - c) Estratto del RUE;

Art. 11 - Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa.
2. Resta facoltà della *Proprietà* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

San Pietro in Casale, li _____

Il Sindaco del Comune di San Pietro in Casale
(Ing.. Roberto Brunelli)

La Proprietà
(Diego Cartella)

Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

La Proprietà
(Diego Cartella)
