

BOZZA - ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N° 20/2000 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE ex ART. 41 DELLA L.R. N° 20/2000 relativo all'area identificata nell'estratto della Tavola 6 – GODO OVEST – via Rivalona

TESTO COMPARATO :

~~parola~~ = testo da eliminare

parola = testo modificato

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da considerarsi agli atti del notaio che ne autenticerà le firme, i sottoscritti signori:

CASADIO Menotti nato a FAENZA il 20/06/1963 c.f. CSDMTT63H20D458T

CASADIO Attilio nato a FAENZA il 04/08/1969 c.f. CSDTTL69M04D458F

SILVAGNI Anna Lucia nata a RUSSI il 12/12/1936 c.f. SLVNLC36T52H642Q

e

il Comune di Russi rappresentato dall'Arch. Doni Marina, Architetto, nata a Milano il 11/03/1965, DNOMRN65C51F205N, in qualità di ~~Capo Servizio Edilizia Privata~~ ed **Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente** del Comune di Russi, domiciliata per la carica in Piazza Farini n. 1 – Russi (RA)

PREMESSO:

che la Legge Regionale n° 20 del 24 marzo 2000, e successive modifiche ed integrazioni, all'Art. 18 prevede quanto segue:

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. 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.

CONSIDERATO:

che nel PRG'95 vigente le aree oggetto del presente accordo sono attualmente in parte perimetrate quale Comparto da sottoporre a Progetto Unitario, destinate per 2/3 a Zona B4 – Zone urbane inedificate dotate parzialmente di opere di urbanizzazione o ricadenti in piani preventivi in corso di attuazione o progettate direttamente in sede di PRG -, e per 1/3 a Zona F2 – Zone destinate alla viabilità per la realizzazione di parcheggio pubblico, ed in parte in Zona E1 - Zone agricole normali. La parte ricadente in Zona F2 ed in zona E1 è sottoposta a vincolo di inedificabilità data dalla limitrofa struttura cimiteriale;

che le suddette aree risultano censite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al :

Foglio 14 mapp. 569, di superficie catastale pari a mq 7.000

di proprietà dei Sig.ri:

CASADIO Menotti nato a FAENZA il 20/06/1963 c.f. CSDMTT63H20D458T

CASADIO Attilio nato a FAENZA il 04/08/1969 c.f. CSDTTL69M04D458F

SILVAGNI Anna Lucia nata a RUSSI il 12/12/1936 c.f. SLVNLC36T52H642Q

Foglio 14 mapp. 80, di superficie catastale pari a mq 840

di proprietà del Sig.:

CASADIO Attilio nato a FAENZA il 04/08/1969 c.f. CSDTTL69M04D458F

che l'Amministrazione Comunale intende perseguire il seguente obiettivo: incrementare le dotazioni territoriali limitrofe all'area in oggetto, all'area cimiteriale e all'area sportiva entrambe in prossimità del terreno dei Sig.ri Casadio e Silvagni;

che i Sig.ri:

CASADIO Menotti nato a FAENZA il 20/06/1963 c.f. CSDMTT63H20D458T

CASADIO Attilio nato a FAENZA il 04/08/1969 c.f. CSDTTL69M04D458F

SILVAGNI Anna Lucia nata a RUSSI il 12/12/1936 c.f. SLVNLC36T52H642Q

comproprietari del terreno censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al:

Foglio 14 mapp. 569, di superficie catastale pari a mq 7.000

e il Sig.:

CASADIO Attilio nato a FAENZA il 04/08/1969 c.f. CSDTTL69M04D458F

proprietario del terreno censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al:

Foglio 14 mapp. 80, di superficie catastale pari a mq 840 su cui insiste un edificio di civile abitazione;

come "Parte Privata" ha presentato una osservazione al PSC adottato, cui l'Amministrazione Comunale ha deciso di dare risposta positiva ma in sede di PRG'95 vigente, in considerazione dell'obiettivo di qualificazione/potenziamento delle dotazioni territoriali limitrofe all'area in oggetto, all'area cimiteriale e all'area sportiva entrambe in prossimità del terreno dei Sig.ri Casadio e Silvagni;

che il presente Accordo è una intesa ~~preliminare~~ **divenuta efficace** ~~la cui efficacia è condizionata al suo recepimento ed alla definitiva conferma nella delibera di approvazione di Variante al PRG'95 vigente;~~ **con l'approvazione della Variante 1/2009 al PRG'95 vigente (Del. C.C. n. 72 del 27/09/2011)**

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO E DA VALERE QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ACCORDO, TRA LE PARTI SOPRA INTERVENUTE E RAPPRESENTATE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

CONTENUTI IN PREMESSA

Le premesse costituiscono parte integrante al presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportate; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente Accordo.

ART. 2

OGGETTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo regola contenuti e modalità attuative degli interventi previsti.

I soggetti attuatori ~~del Progetto unitario~~ del presente Accordo pubblico-privato saranno, da Parte Privata, tutti i proprietari e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito di riferimento è una porzione di terreno sita a Godo di Russi, prospiciente la via Rivalona ed inserito tra la zona cimiteriale e la zona sportiva, di proprietà privata attualmente in parte perimetrata quale Comparto da sottoporre a Progetto Unitario, destinata per 2/3 a Zona B4 – Zone urbane inedificate dotate parzialmente di opere di urbanizzazione o ricadenti in piani preventivi in corso di attuazione o progettate direttamente in sede di PRG - e per 1/3 a Zona F2 – Zone destinate alla viabilità per la realizzazione di parcheggio pubblico, ed in parte in Zona E1 - Zone agricole normali, censita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al :

Foglio 14 mapp. 569, di superficie catastale pari a mq 7.000 la cui parte ricadente in Zona F2 ed in zona E1 è sottoposta a vincolo di inedificabilità data dalla limitrofa struttura cimiteriale
Foglio 14 mapp. 80, di superficie catastale pari a mq 840 su cui insiste un edificio di civile abitazione;

e di proprietà dei Sig.ri:

CASADIO Menotti nato a FAENZA il 20/06/1963 c.f. CSDMTT63H20D458T

CASADIO Attilio nato a FAENZA il 04/08/1969 c.f. CSDTTL69M04D458F

SILVAGNI Anna Lucia nata a RUSSI il 12/12/1936 c.f. SLVNLC36T52H642Q

Il PSC adottato ~~esclude~~ **escludeva** dall'ambito urbano l'area oggetto del presente accordo, sebbene l'area sia già edificata ed abbia caratteristiche tali da definirla ambito urbano o perlomeno frangia urbana.

Con il presente Accordo l'Amministrazione consente il mantenimento del diritto edificatorio sulla porzione di terreno destinata dal vigente PRG'95 a Zona B4, ampliandone la superficie ~~territoriale~~ **fondiaria** ma escludendo la possibilità di aumentarne la capacità edificatoria, per **10 (dieci anni)** ~~5 (cinque anni)~~. Consente inoltre su tale area l'intervento diretto con Permesso di Costruire.

La Parte Privata si obbliga ad attuare il presente Accordo pubblico-privato, cedendo gratuitamente ed anticipatamente, e precisamente entro il ~~30/06/2009~~ **31/12/2016**, al Comune di Russi una quota pari a mq 4.000, ovvero parte del terreno censito al F. 14 mapp. 569, per la realizzazione, da parte Comune, di dotazioni territoriali pubbliche, ovvero parcheggio pubblico a servizio del limitrofo Cimitero e della vicina area sportiva.

Normativa specifica di attuazione

L'intervento **diretto**, nell'area destinata a zona B4 può essere attuato nel rispetto delle seguenti norme e di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG'95 vigente:

Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60$

con un massimo di S_u (Superficie utile) complessiva pari a mq 1.500

$H_{max} = 10,00$ m

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00

Distanza minima fra edifici 10,00 m

$R_c_{max} = 50\%$

ART. 4

IMPEGNI DELLE PARTI

La Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara e si impegna irrevocabilmente, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti:

- a condividere senza riserve gli "obiettivi" dell'Amministrazione Comunale come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita.
- ~~— a procedere alla progettazione concordata di un Progetto unitario, relativo all'intero lotto in proprietà;~~
- ~~— a prendere e/o riconoscere le idonee garanzie a tutela delle obbligazioni che la medesima Parte Privata assumerà, verso la stessa Amministrazione.~~

Inoltre dichiara e si impegna irrevocabilmente:

- a cedere gratuitamente ed anticipatamente, e precisamente entro il ~~30/06/2009~~ **31/12/2016**, al Comune di Russi una quota pari a mq 4.000, identificata con la lettera "B" nell'allegato schema

planimetrico, del terreno censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al Foglio 14 mapp. 569, per la realizzazione, da parte Comune, di dotazioni territoriali pubbliche, ovvero parcheggio pubblico a servizio del limitrofo Cimitero e della vicina area sportiva.

Il Comune di Russi, come sopra rappresentato, si impegna:

ad accogliere, istruire e, se conformi alle normative vigenti in materia edilizia, rilasciare i titoli abilitativi relativi all'edificazione dell'area di proprietà dei Sig. Casadio / Silvagni destinata a zona B4, a fronte dell'avvenuta stipula dell'atto di cessione gratuita dell'area identificata con la lettera "B" nell'allegato schema planimetrico.

~~a sottoporre al Consiglio Comunale gli atti per l'approvazione della Variante di recepimento dell'Accordo.~~

La Parte privata e il Comune di Russi si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente Accordo pubblico-privata saranno riportati nella Variante al PRG'95 ed attuati secondo quanto dettato dal presente accordo.

ART. 5

MODALITA' PROGETTUALI E TEMPI

Tutti tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La Parte Privata si impegna:

- a presentare il Permesso di Costruire entro e non oltre 5 ~~(cinque)~~ **10 (dieci)** anni dalla data di ~~approvazione della variante urbanistica al PRG'95~~ **sottoscrizione del presente Accordo;**
- a cedere gratuitamente ed anticipatamente, e precisamente entro il ~~30/06/2009~~ **31/12/2016**, al Comune di Russi una quota pari a mq 4.000, identificata con la lettera "B" nell'allegato schema planimetrico, del terreno censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al Foglio 14 mapp. 569, per la realizzazione, da parte Comune, di dotazioni territoriali pubbliche, ovvero parcheggio pubblico a servizio del limitrofo Cimitero e della vicina area sportiva.

ART. 6

FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, 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.

ART. 7

INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Qualora la Parte Privata, come sopra formata e articolata, non rispetti quanto contenuto nel presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, tutte le aree interessate dal presente accordo, in relazione alla mancata ottemperanza ancorché parziale, di obblighi della proprietà; ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della Variante urbanistica.

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione Comunale ordina che si provveda a sanare tale irregolarità entro un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni. Scaduto tale termine senza che la Parte Privata o gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune di Russi provvederà ad avviare le procedure di ripianificazione dell'area stessa.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli eventi causa a qualsiasi titolo della Parte Privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

ART. 8

ONERI

Tutti gli oneri relativi all'attuazione del presente accordo (**frazionamento aree, stipule atti notarili**) sono interamente a carico della Parte Privata.

ART. 9

RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n° 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni e le disposizioni contenute nell'art. 11 della Legge n° 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 10

CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha sede legale il Comune di Russi.

ART. 11

VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo ha durata pari a ~~5 (cinque)~~ **10 (dieci)** anni dalla data di Approvazione della variante al PRG'95 in cui confluisce **sottoscrizione del presente Accordo**.
~~Qualora la Variante al PRG'95 vigente proposta e conseguentemente il presente accordo non siano approvati dal Consiglio Comunale, il presente accordo decade. In tali casi nessuna somma a qualsiasi titolo né per risarcimento né a titolo di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'Amministrazione alla Parte Privata.~~

Qualora il progetto urbanistico debba subire modifiche sostanziali discendenti da prescrizioni di enti terzi, l'accordo stesso sarà rideterminato d'intesa fra le parti.

FIRMATO:

PER LA PARTE PRIVATA

PER IL COMUNE DI RUSSI

