

Ispezione telematica

	n. T1 221280 del 12/06/2024
	Inizio ispezione 12/06/2024 13:03:51
Richiedente GLSGPR	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2018-06-22T12:04:28.133455+02:00
Registro generale n. 8019	
Registro particolare n. 5234	Presentazione n. 65 del 22/06/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	20/06/2018	Numero di repertorio 11121/5075
Notaio	PORFIRI MARCELLO	Codice fiscale PRF MCL 75S25 C573 J
Sede	CESENA (FC)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	126 COSTITUZIONE DI VINCOLO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	I304 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10 Particella 177	Subalterno	-		
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	1 ettari 62 are 83 centiare		
Immobile n. 2					
Comune	I304 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10 Particella 280	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO	Consistenza	37 are 40 centiare		
Immobile n. 3					
Comune	I304 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	177	Subalterno	1
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI				

Ispezione telematica

	n. T1 221280 del 12/06/2024
	Inizio ispezione 12/06/2024 13:03:51
Richiedente GLSGPR	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2018-06-22T12:04:28.133455+02:00
Registro generale n. 8019	
Registro particolare n. 5234	Presentazione n. 65 del 22/06/2018

PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Sede SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)
Codice fiscale 01219190400
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale ADRIAUTO S.R.L.
Sede SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC)
Codice fiscale 00124470402
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

QUADRO A: SI PREMETTE CHE : = LA SOCIETA' "ADRIAUTO S.R.L." ORA IN LIQUIDAZIONE, PER BREVEITA' INDICATA NEL PRESENTE ACCORDO ANCHE COME "PROMOTRICE" E/O "PARTE PRIVATA", COME SOPRAINDICATO, E' PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI POSTI IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA, LOCALITA' SAN BARTOLO, EMILIA OVEST, LE CUI AREE SONO DISTINTE AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE, AL FOGLIO 10 CON LE PARTICELLE 177 ENTE URBANO DI MQ. 16.283 E 280 DI MQ. 3740, COSI' PER LA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ 20.023, SULLE QUALI INSISTONO FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA, AL FOGLIO 10 CON IL MAPPALE 177 SUB.1, CAT.D/8 RCE 27.992,00, PERVENUTE ALL'ALLORA "ADRIAUTO DEL DOTT. GIOVANNI BORRELLI E C - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE" CON SEDE IN FORLI', ORA "ADRIAUTO S.R.L." IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN SAVIGNANO SUL RUBICONE; = L'ART.18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 DEL 24 MARZO 2000 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI, PREVEDE, CHE: 1. GLI ENTI LOCALI POSSONO CONCLUDERE ACCORDI CON I SOGGETTI PRIVATI, NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI IMPARZIALITA' AMMINISTRATIVA, DI TRASPARENZA, DI PARITA' DI TRATTAMENTO DEGLI OPERATORI, DI PUBBLICITA' 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 COMUNITA' 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, E SONO STIPULATI NEL RISPETTO DELLA LEGISLAZIONE E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA VIGENTE E SENZA

Ispezione telematica

n. T1 221280 del 12/06/2024

Inizio ispezione 12/06/2024 13:03:51

Richiedente GLSGPR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2018-06-22T12:04:28.133455+02:00

Registro generale n. 8019

Registro particolare n. 5234

Presentazione n. 65 del 22/06/2018

PREGIUDIZIO DEI TERZI. 2. L'ACCORDO INDICA LE RAGIONI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO CHE GIUSTIFICANO IL RICORSO ALLO STRUMENTO NEGOZIALE E VERIFICA LA COMPATIBILITA' DELLE SCELTE DI PIANIFICAZIONE CONCORDATE, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL COMMA 3 DELL'ART. 3. 3. L'ACCORDO COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE CUI ACCEDE ED E' SOGGETTO ALLE MEDESIME FORME DI PUBBLICITA' E DI PARTECIPAZIONE. LA STIPULAZIONE DELL'ACCORDO E' PRECEDUTA DA UNA DETERMINAZIONE DELL'ORGANO ESECUTIVO DELL'ENTE. L'ACCORDO E' 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; = L'ART. 79 DELLA L.R. N. 24/2017 HA ABROGATO LA L.R. 20/2000, FATTO SALVO QUANTO PREVISTO DAGLI ARTT. 3 E 4 PER I PROCEDIMENTI IN CORSO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA E FINO ALLA LORO CONCLUSIONE, PER I QUALI IL COMUNE PUO' SOTTOSCRIVERE ACCORDI CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000, COME PERALTRO INDICATO NELLA CIRCOLARE ESPLICATIVA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA PG/2018/0179478 DEL 14/03/2018. CONSIDERATO CHE: A) L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, AI SENSI DEL COMMA 10 DELL'ART. 30 DELLA L.R. 20/2000, HA DISPOSTO, CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 46 DEL 27/11/2014, DI ATTIVARE UN CONCORSO PUBBLICO, DEFINENDO LE "LINEE DI INDIRIZZO" PER LA PREDISPOSIZIONE DEL POC-1, NONCHE' I "CRITERI GUIDA" PER LE PROCEDURE DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE DEGLI OPERATORI PRIVATI INTERESSATI, AL FINE DI SELEZIONARE GLI AMBITI NEI QUALI REALIZZARE, NELL'ARCO TEMPORALE DI 5 ANNI DI VALIDITA' DEL POC1, INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E/O DI RIQUALIFICAZIONE, TRA QUELLI INDIVIDUATI DA PSC; CON SUCCESSIVA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 55 DEL 29.12.2014, E' STATO APPROVATO LO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO, INERENTE LE PROPOSTE RELATIVE AGLI INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL POC1; B) A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI CUI SOPRA, SONO PERVENUTE PROPOSTE DI INSERIMENTO NEL POC1 DA PARTE DI PRIVATI, A CUI E' SEGUITA UNA FASE DI CERTIFICAZIONE CON LE PROPRIETA' INTERESSATE, PER DEFINIRE LE MODALITA' ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI NONCHE' I CONTENUTI DEGLI ACCORDI; COME PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA MEDESIMA NORMA, ALLA CONCLUSIONE DELLE PROCEDURE CONCORSUALI IL COMUNE DOVRA' STIPULARE, AI SENSI DELL'ART. 18, UN ACCORDO CON GLI AVENTI TITOLO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI; C) IN DATA 22/04/2015 PROT. N. 10866 E' STATA PRESENTATA DALLA PARTE "PROMOTRICE" RICHIESTA DI INSERIMENTO NEL POC1 DELL'AMBITO APC.E IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA VIA EMILIA OVEST, IDENTIFICATO AL CATASTO AL FOGLIO 10 PART. 177, 280 DI PROPRIETA' DELLA STESSA, CORREDATA DALLA DISPONIBILITA' A : - SOTTOSCRIVERE IN VIA DEFINITIVA UN ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000; - VERSARE IL CONTRIBUTO ECONOMICO; - REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE. TALE PROPOSTA E' STATA RECEPITA NELLA SCHEDA 14 CENTRO URBANO VIA EMILIA OVEST (PROPOSTA N. 60) ED E' INDIVIDUATA NEL PSC/ VARIANTE E DAL RUE DI SANTARCANGELO, E PRESENTAVA LE CONDIZIONI PER ACCEDERE AL POC1 MEDIANTE L'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO. LA PROPOSTA E' STATA CORREDATA DALL'ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 E SUE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. D) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N. 45 DEL 23 MAGGIO 2016 IL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA HA ADOTTATO IL POC 1 E RELATIVE PROPOSTE PERVENUTE, CON DECORRENZA DEI TERMINI PER PRESENTARE OSSERVAZIONI. E) LA PARTE "PROMOTRICE" HA PRESENTATO OSSERVAZIONI. F) CON SUCCESSIVA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 1 AGOSTO 2017, PUBBLICATA IN DATA 4 OTTOBRE 2017 SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA N. 263 COME PREVISTO DALL'ART. 34, COMMA 8 DELLA L. R. N. 20/2000, IL "COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA" HA QUINDI APPROVATO IL POC 1 APPORTANDO MODIFICHE ALLA SCHEDA 14 CENTRO URBANO VIA EMILIA OVEST (PROPOSTA N. 60)

Ispezione telematica

n. T1 221280 del 12/06/2024

Inizio ispezione 12/06/2024 13:03:51

Richiedente GLSGPR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2018-06-22T12:04:28.133455+02:00

Registro generale n. 8019

Registro particolare n. 5234

Presentazione n. 65 del 22/06/2018

PARTE INTEGRANTE DELLA DELIBERAZIONE STESSA, SUBORDINANDO L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO A: 1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GLI STANDARD SONO A CARICO DEI PRIVATI E SONO ESCLUSE DAL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'. LE STESSE COMPRENDONO LA CESSIONE GRATUITA DELL'AREA VERDE ATTREZZATA FRONTISTANTE LA VIA EMILIA DI CIRCA 6.000 MQ CON PROFONDITA' DI CIRCA 15-20 M, CHE POTRA' ESSERE RIDOTTA A 15 M. NEL TRATTO ANTISTANTE IL FABBRICATO ESISTENTE; ENTRO TALE DIMENSIONE SONO COMPRESSE LE AREE VERDI DI STANDARD DI LEGGE DA CEDERE ATTREZZATE. E' COMPRESA LA REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLABILE CHE ANDRA' A COLLEGARSI CON QUELLO LUNGO LA VIA ANDREA COSTA E CON QUELLO PREVISTO DAL POC-0 LUNGO LA VIA SAN BARTOLO. E' COMPRESA ANCHE LA REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLABILE SUL FRONTE DELLA VIA EMILIA. LE STESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE INCLUDONO LA SISTEMAZIONE E REALIZZAZIONE DEI TRATTI DI COMPETENZA DELLA NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO RETROSTANTE LE AREE PARALLELE A VIA ANDREA COSTA, NONCHE' LE FASCE VERDI DI MITIGAZIONE E FILTRO LUNGO LA VIABILITA'. 2) ALTRE OPERE A CARICO DEL PRIVATO - TRATTO DI FOGNATURA BIANCA CORRISPONDENTE ALL'AMBITO E PROLUNGAMENTO FINO A VIA TAZIO NUVOLARI (INDICATO IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA DEDICATA); - REALIZZAZIONE DI TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA ANDREA COSTA; - REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE LUNGO VIA ANDREA COSTA. 3) CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' IMPORTO EURO 280.174,00 (EURO 61,20/MQ SU TERZIARIO/COMMERCIALE). SI DA' ATTO CHE IL CONTRIBUTO VA A SCOMPUTO DALLE OPERE DA REALIZZARE DI CUI AL PUNTO 2. LA SCHEDA 14 CENTRO URBANO VIA EMILIA OVEST (PROPOSTA N. 60), APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 1 AGOSTO 2017, VERRA' ALLEGATA AL PRESENTE ATTO COME IN SEGUITO INDICATO. PERTANTO: LA SOCIETA' "ADRIAUTO S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, COME RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA E SI OBBLIGA PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, NEI CONFRONTI DEL "COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA", AD ASSUMERE GLI OBBLIGHI DI CUI AL PRESENTE ACCORDO DI SEGUITO ELENCATI E DI ACCETTARLI SENZA RISERVA ALCUNA. ART. 1 CONTENUTI IN PREMessa LA PREMessa E GLI ATTI RICHIAMATI COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO E SI DEVONO INTENDERE IN QUESTO INTEGRALMENTE RIPORTATI. ART. 2 MODALITA' ATTUATIVE DELLA PROPOSTA LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI DESCRITTI IN PREMessa AVVERRA' TRAMITE APPROVAZIONE DEL PUA E SOTTOSCRIZIONE DELLA RELATIVA CONVENZIONE, COME STABILITO DALLA RELATIVA SCHEDA DI AMBITO N.14 DI POC1, DA REDIGERSI IN CONFORMITA' ALLE NORME EDILIZIE DEL RUE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA, NONCHE' IN CONFORMITA' AI CONTENUTI DEL POC1 ED ALLE PRESCRIZIONI ED OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO. I CONTENUTI DEL PRESENTE ACCORDO DOVRANNO ESSERE RECEPITI NELLA CONVENZIONE DI PUA. IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E' SUBORDINATO ALL'ASSOLVIMENTO DEGLI IMPEGNI PREVISTI NEL PRESENTE ACCORDO ED IN PARTICOLARE A QUANTO STABILITO AL SUCCESSIVO ART. 4, NONCHE' DAGLI IMPEGNI PREVISTI IN CONVENZIONE. IL PROGETTO DELLE OPERE PUBBLICHE QUALE CONTRIBUTO PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI, OGGETTO DELLA PROPOSTA AVANZATA DALLA "PARTE PRIVATA", COME INDIVIDUATE NEL SUCCESSIVO ART. 4 DA REALIZZARE E CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, POTRA' ESSERE AUTORIZZATO ANTICIPATAMENTE COME PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC) AUTONOMO RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE PARTI PRIVATE. LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA DI CUI ALLA RELATIVA SCHEDA DI AMBITO N. 14, POTRA' ALTRESI' ESSERE ATTUATA MEDIANTE PDC CONVENZIONATO, QUALORA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELL'ATTO DI INDIRIZZO DA APPROVARE IN CONSIGLIO COMUNALE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PUBBLICATA SUL B.U.R. EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017 N. 340, DECIDESSE DI AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI CUI ALL'ART. 4 COMMA 1 DELLA MEDESIMA LEGGE, SENZA CHE CIO' NECESSITI DI MODIFICHE DEL PRESENTE ACCORDO. ART. 3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO SULL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO COME IN

Ispezione telematica

n. T1 221280 del 12/06/2024

Inizio ispezione 12/06/2024 13:03:51

Richiedente GLSGPR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2018-06-22T12:04:28.133455+02:00

Registro generale n. 8019

Registro particolare n. 5234

Presentazione n. 65 del 22/06/2018

PREMESSA IDENTIFICATA CATASTALMENTE, VERRANNO ATTUATI GLI INTERVENTI PREVISTI E QUANTIFICATI NELLA SCHEDA 14 APC.E. - VIA EMILIA OVEST (PROPOSTA N. 60), CHE IN COPIA AL PRESENTE ACCORDO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "A" AL TITOLO IN PAROLA A FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. NELLA SCHEDA SONO RIPORTATI I PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI, GLI USI AMMISSIBILI NONCHE' LE MODALITA' ATTUATIVE, LE AREE DA CEDERE E/O GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI DI INTERESSE PUBBLICO DA REALIZZARE A CARICO DELLA "PARTE PRIVATA" E/O IL CONTRIBUTO ECONOMICO PER LA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO, DA VERSARE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, IN AGGIUNTA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E AGLI STANDARD DI LEGGE. PER LA CORRETTA DEFINIZIONE DEI DATI DI RIFERIMENTO DEFINITI DALLA SCHEDA D'AMBITO, NEL RISPETTO DEGLI USI AMMESSI E DELLA DISPOSIZIONE NORMATIVA, NONCHE' NEI LIMITI DEI CARICHI INSEDIATIVI MASSIMI AMMISSIBILI DA POC, SI SPECIFICA CHE LA PREVISIONE SECONDO LA QUALE "GLI USI COMMERCIALI DEBBONO ESSERE LIMITATI E INTEGRATI AI SERVIZI PRIVATI E PUBBLICI DELLA ZONA IN UN RAPPORTO EQUILIBRATO (INDICATIVAMENTE 50%)" INDIVIDUA IL RAPPORTO TRA LA "SUL" (SUPERFICIE UTILE LORDA) DESTINATA AD USI COMMERCIALI AMMESSI DA SCHEDA, E QUELLI A SERVIZI/TERZIARIO (INDICATIVAMENTE 2/3 USI COMMERCIALI E 1/3 TERZIARIO). IL TERMINE "INDICATIVAMENTE" CONSENTE UN MARGINE DI OSCILLAZIONE DELLA PERCENTUALE INDICATA IN SCHEDA (50%) DI +/- 5%, E QUINDI IL RAPPORTO PUO' VARIARE DAL 45% AL 55%, SU PROPOSTA DELLA "PARTE PROMOTRICE", PREVIA VALUTAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE. (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO: A FRONTE DELL'ATTUAZIONE DELLA "SUL" (SUPERFICIE UTILE LORDA) MASSIMA COMPLESSIVA AMMESSA PARI A 6.978 MQ IL CITATO RAPPORTO DEL 50% POTRA' PORTARE A: - "SUL" MASSIMA AMMESSA PER FUNZIONI COMMERCIALI PARI A 4.652 MQ.; - "SUL" MINIMA PER FUNZIONI SERVIZI/TERZIARIO PARI A 2.326 MQ. IL RAPPORTO IN VARIAZIONE DEL 45%-55% POTRA' PORTARE INVECE A: - "SUL" MASSIMA AMMESSA PER FUNZIONI COMMERCIALI PARI A 4.810 MQ.; - "SUL" MINIMA PER FUNZIONI SERVIZI/TERZIARIO PARI A 2.168 MQ). RESTA INTESO TRA LE PARTI CHE TALE RAPPORTO DOVRA' ESSERE GARANTITO PROPORZIONALMENTE ANCHE NEL CASO NON VENISSE REALIZZATA LA "SUL MASSIMA COMMERCIALE AMMESSA". ART. 4 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': CONTRIBUTO ECONOMICO, AREE DA CEDERE, OPERE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE IL "PROMOTORE" SI IMPEGNA ED OBBLIGA IN MANIERA DEFINITIVA E IRREVOCABILE, PER SE' E PER I SUOI EVENTUALI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, SENZA ALCUN ONERE ED AGGRAVIO PER IL COMUNE A: 1) REALIZZARE LE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GLI STANDARD SONO A CARICO DEI PRIVATI E SONO ESCLUSE DAL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'. LE STESSE COMPRENDONO LA CESSIONE GRATUITA DELL'AREA VERDE ATTREZZATA FRONTISTANTE LA VIA EMILIA DI CIRCA 6.000 MQ CON PROFONDITA' DI CIRCA 15-20 M, CHE POTRA' ESSERE RIDOTTA A 15 M NEL TRATTO ANTISTANTE IL FABBRICATO ESISTENTE; ENTRO TALE DIMENSIONE SONO COMPRESSE LE AREE VERDI DI STANDARD DI LEGGE DA CEDERE ATTREZZATE. E' COMPRESA LA REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLABILE SUL FRONTE DELLA VIA EMILIA PER IL TRATTO RELATIVO AL COMPARTO E IN VIA GENERALE SONO COMPRESI I TRATTI DI PISTA CICLABILE FUORI COMPARTO PER IL RACCORDO CON I PERCORSI ESISTENTI O DI NUOVA PREVISIONE, DA DEFINIRSI IN SEDE DI PUA. LE STESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE INCLUDONO LA SISTEMAZIONE E REALIZZAZIONE DEI TRATTI DI COMPETENZA DELLA NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO RETROSTANTE LE AREE PARALLELE A VIA ANDREA COSTA, NONCHE' LE FASCE VERDI DI MITIGAZIONE E FILTRO LUNGO LA VIABILITA'. 2) REALIZZARE LE SEGUENTI ULTERIORI OPERE A CARICO DEL PRIVATO: - TRATTO DI FOGNATURA BIANCA CORRISPONDENTE ALL'AMBITO E PROLUNGAMENTO FINO A VIA TAZIO NUVOLARI (INDICATO IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA DEDICATA); - REALIZZAZIONE DI TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA ANDREA COSTA; - REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE LUNGO VIA ANDREA COSTA. 3) CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' IMPORTO EURO 280.174,00 (EURO 61,20/MQ SU TERZIARIO/COMMERCIALE). SI DA'

Ispezione telematica

n. T1 221280 del 12/06/2024

Inizio ispezione 12/06/2024 13:03:51

Richiedente GLSGPR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2018-06-22T12:04:28.133455+02:00

Registro generale n. 8019

Registro particolare n. 5234

Presentazione n. 65 del 22/06/2018

ATTO CHE IL CONTRIBUTO VA A SCOMPUTO DALLE ALTRE OPERE DA REALIZZARE DI CUI AL PUNTO 2. IL CONTRIBUTO ECONOMICO E' PARI AD UN VALORE DI EURO 280.174,00 (EURO 61,20/MQ SU TERZIARIO/COMMERCIALE), COME STABILITO DA SCHEDA ALLEGATA. LE MODALITA' ED I TEMPI PER IL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO ECONOMICO MONETARIO E/O PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SARANNO STABILITI IN SEDE DI SUCCESSIVA CONVENZIONE DI PUA. ART. 5 IMPEGNI DELLE PARTI LA "PARTE PRIVATA" E/O "PROMOTRICE", COSI' COME INDIVIDUATA NELLA PREMESSA DEL PRESENTE ACCORDO, DICHIARA E SI IMPEGNA IRREVOCABILMENTE, OLTRE A QUANTO GIA' 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 ESEGUIRE, NELLE MORE DI APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO, TUTTI GLI STUDI NECESSARI RICHIESTI DAGLI ENTI PER I NULLA OSTA A PUA (STUDI GEOLOGICI, SISMICI, AMBIENTALI, ARCHEOLOGICI, SOSTENIBILITA', VIABILITA', ECC.); - A RICHIEDERE E OTTENERE TUTTE LE AUTORIZZAZIONI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DAGLI ALTRI AVENTI TITOLO (ARPA, HERA, NIP, SOPRINTENDENZA, PROVINCIA, ECC. ECC.); - A VERSARE I CONTRIBUTI DI SOSTENIBILITA', LE MONETIZZAZIONI, GLI ONERI SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL PRESENTE ACCORDO, DAL POC1, DALLA CONVENZIONE DI PUA. IL "COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA", COME SOPRA RAPPRESENTATO, SI IMPEGNA: - AD ACCELERARE PER QUANTO POSSIBILE, UTILIZZANDO GLI STRUMENTI PIU' EFFICACI (TIPO CONFERENZA DEI SERVIZI) IL RILASCIO DELLE VARIE AUTORIZZAZIONI E PDC TENENDO CONTO, COMUNQUE, DELLA NECESSITA' DI ACQUISIRE TUTTI I PARERI E LE AUTORIZZAZIONI CHE POSSONO INCIDERE SUL TEMPO DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO; - AD ESEGUIRE LE EVENTUALI PROCEDURE DI ESPROPRIO OVE NECESSARIO. ART. 6 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA, ANCHE SUCCESSIVAMENTE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO IN VIA DEFINITIVA, DI PROMUOVERE EVENTUALI MODIFICHE DELLE SCELTE DI CUI ALL'ACCORDO, PREVIA INTESA CON GLI INTERESSATI, QUALORA CIO' 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. CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE, PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELL'UFFICIO SERVIZI URBANISTICI, POSSONO ESSERE APPORTATE: - MODIFICHE CHE INTERVENGONO SULLO SCHEMA DI ASSETTO GENERALE INDICATIVO (CONTENUTO NELLA SCHEDA) NEL RISPETTO DEI VINCOLI SUSSISTENTI SULLE AREE, DELLA QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI, CHE NON POTRANNO ESSERE DIMINuite E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DI CUI ALLA SCHEDA; - MODIFICHE NELLA COMPOSIZIONE DELLE OPERE/CONTRIBUTO ECONOMICO, DI CUI SI COMPONE IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA', CHE DOVRA' RIMANERE COMPLESSIVAMENTE DI PARI IMPORTO. IL TUTTO IN CONFORMITA' ALLE PREVISIONI DEL POC1. ART. 7 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE QUALORA LA "PARTE PRIVATA", NON RISPETTI, ANCHE SOLO PARZIALMENTE, QUANTO CONTENUTO NEL PRESENTE ACCORDO, L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTA' DI RIPIANIFICARE TUTTE LE AREE INTERESSATE DAL PRESENTE ACCORDO PER CIO' CHE RIGUARDA DESTINAZIONI D'USO, CATEGORIE E MODALITA' D'INTERVENTO NONCHE' POTENZIALITA' EDIFICATORIE, CIO' AL FINE DI PERSEGUIRE COMUNQUE L'INTERESSE PUBBLICO E GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIAZIONE URBANISTICA CONCORDATA. IN OGNI CASO E' FATTA SALVA E IMPREGIUDICATA LA PIENA FACOLTA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI INCAMERARE LE CAUZIONI PRESENTATE DALLA PARTE PRIVATA AI FINI DELL'ESECUZIONE DEGLI OBBLIGHI PREVISTI. QUALORA IL CONTENUTO E TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE ACCORDO NON SIANO STATE PORTATE A CONOSCENZA DEGLI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO DELLA "PARTE PRIVATA", L'

Ispezione telematica

n. T1 221280 del 12/06/2024

Inizio ispezione 12/06/2024 13:03:51

Richiedente GLSGPR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2018-06-22T12:04:28.133455+02:00

Registro generale n. 8019

Registro particolare n. 5234

Presentazione n. 65 del 22/06/2018

AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA DI ASSUMERE, NEI CONFRONTI DELLA MEDESIMA "PARTE PRIVATA", TUTTE LE OPPORTUNE INIZIATIVE, ANCHE GIUDIZIARIE, A TUTELA DEI PROPRI INTERESSI. IL COMUNE SI RISERVA LA FACOLTA' DI AVVIARE L'ITER AMMINISTRATIVO RITENUTO PIU' CONSONO PER IL PERSEGUIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO E DEGLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE. ART. 8 ADEMPIMENTI FISCALI IL PRESENTE ACCORDO SARA' SOGGETTO A REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE. ART. 9 RICHIAMO NORMATIVI 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, APPLICABILI AI SENSI DEL DISPOSTO DI CUI AGLI ARTT. 3, 4 E 79 DELLA L.R. N. 24/2017, E LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEI COMMI 2 E SEGUENTI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI, NONCHE', IN QUANTO COMPATIBILI, I PRINCIPI DEL CODICE CIVILE IN MATERIA DI OBBLIGAZIONI E CONTRATTI. ART. 10 GARANZIE FINANZIARIE IL "PROMOTORE", PRODUCE IDONEA FIDEJUSSIONE BANCARIA A FAVORE DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA, PER IL RISPETTO E L'ASSOLVIMENTO DEGLI ADEMPIMENTI DESCRITTI ALL'ART. 4, RILASCIATA DALLA "BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" CON SEDE LEGALE IN MORCIANO DI ROMAGNA, IN DATA 14 GIUGNO 2018. TALE GARANZIA FIDEJUSSORIA E' CALCOLATA, IN BASE ALLE DESTINAZIONI DI POC1 E SI DETERMINA IN UN CONTRIBUTO ECONOMICO DA VERSARE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PARI A EURO 280.174,00 (EURO DUECENTOTTANTAMILACENTOSETTANQUATTRO/00) IL TUTTO A GARANZIA DEGLI IMPEGNI DA ASSOLVERE IN MERITO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO. IL "PROMOTORE" PRODUCE AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ACCORDO LA GARANZIA FIDEIUSSORIA PER IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA', COME SOPRA DETERMINATA, PARI AL 20% DELL'IMPORTO TOTALE. LA RESTANTE QUOTA/PARTE DELL'IMPORTO TOTALE DOVRA' ESSERE PRODOTTA, AL MOMENTO DELLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE DI PUA. LE FIDEJUSSIONI PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, STANDARD DI LEGGE, ECC. SARANNO INVECE DEFINITE IN SEDE DI CONVENZIONE DI PUA. LA GARANZIA FINANZIARIA SARA' SVINCOLATA, ANCHE PER PARTI, SU RICHIESTA DEL "PROMOTORE" DOPO CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AVRA' ACCERTATO L'AVVENUTO ASSOLVIMENTO DEGLI IMPEGNI DA PARTE DEL PRIVATO CHE LA GARANZIA E' DIRETTA A COPRIRE. ART. 11 VALIDITA' DELL'ACCORDO IL PRESENTE ACCORDO E' DISCIPLINATO DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DALL'ART. 11 COMMA 2 E SS. M. E I. E DELLA L. 241/1990. IL PRESENTE ACCORDO CESSERA' LA SUA EFFICACIA CON L'ESATTO COMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI FRA LE PARTI. ART. 13 CONTROVERSIE FORO COMPETENTE PER TUTTE LE CONTROVERSIE RELATIVE AL PRESENTE ACCORDO, SARA' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA L'AUTORITA' GIUDIZIARIA ENTRO LA CUI CIRCOSCRIZIONE HA LA SEDE LEGALE IL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA.

REPERTORIO N. 11.121

FASCICOLO N. 5.075

**ACCORDO CON I PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE A NORMA DELL'ART. 18
L.R. 20/2000 RELATIVO AL "POC1" PROPOSTA 60**

"SOC. ADRIAUTO SRL" ORA IN LIQUIDAZIONE

SCHEDA 14 - CENTRO URBANO - VIA EMILIA OVEST

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno venti del mese di giugno.

In Comune di Santarcangelo di Romagna, presso la sede municipale in Piazza Ganganelli n.1, ove richiesto.

Innanzi a me, Dr. MARCELLO PORFIRI, Notaio in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, sono presenti:

da una parte:

- PETRILLO ALESSANDRO, nato a Rovigo il 23 aprile 1957, domiciliato, per ragioni di carica presso il Comune di Santarcangelo di Romagna, in Piazza Ganganelli n.1, il quale dichiara di intervenire nel presente atto, non in proprio ma unicamente nella sua qualità di Dirigente del Settore Amministrazione e, ad interim, del Settore Territorio, del:

"COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA", con sede in Santarcangelo di Romagna, Piazza Ganganelli n. 1, codice fiscale e partita I.V.A. n. 01219190400, in forza dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267, ed in esecuzione delle Delibere:

- di Consiglio Comunale n. 56 del 1° agosto 2017;

- della Giunta Comunale n.56 del 22 maggio 2018, dichiarate immediatamente eseguibili ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

e dall'altra parte:

- Avv. BURBUGLINI FRANCESCA, nata a Rieti (RI) il giorno 25 aprile 1986, domiciliata a Riccione (RN) Piazzale della Stazione n.5, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in rappresentanza della società:

"ADRIAUTO S.R.L.", in liquidazione, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna Forlì Cesena e Rimini 00124470402, con sede legale in Savignano sul Rubicone (FC) Via Castelvechio n.23 (già con sede in Santarcangelo di Romagna (RN) Via Emilia Ovest n.3565) con capitale sociale di Euro 90.000,00, interamente versato, giusta procura speciale rilasciata dal liquidatore della suddetta società (nominato a seguito del verbale di assemblea a mio rogito in data 24 luglio 2017 Rep.n.9.927/4.351, registrato a Cesena il 27 luglio 2017 al n.5614 Serie 1T), signor ROSSI LAMBERTO, nato a Pennabilli (RN) il giorno 12 aprile 1941, residente a Piandimeleto (PU) Corso Giovanni XXIII n.70, codice fiscale RSS LBR 41D12 G433K, con atto autenticato da me Notaio in data 13 aprile 2018 Rep.n.10.866/4.913, registrato a Cesena il 17 aprile 2018 al n.2819 Serie 1T, procura che ometto di allegare

Registrato a:
CESENA
il 22/06/2018
al n. 4808
Serie 1T
€ 355,00

Trascritto a:
RIMINI
il 22/06/2018
Art. 5234
€ 235,00

in quanto già inserita nella mia raccolta; la società "ADRIAUTO S.R.L.", in liquidazione, viene di seguito per brevità denominata anche come "promotrice" e/o "parte privata".

Detti Comparenti, della identità personale nonché qualifica e poteri dei quali, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

si premette che:

= la società "ADRIAUTO S.R.L." ora in liquidazione, per brevità indicata nel presente accordo anche come "promotrice" e/o "parte privata", come sopraindicato, è proprietaria degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna, località San Bartolo, Emilia Ovest, le cui aree sono distinte al Catasto Terreni del detto Comune, al foglio 10 con le particelle 177 Ente Urbano di mq. 16.283 e 280 di Mq. 3740, così per la superficie catastale complessiva di mq 20.023, sulle quali insistono fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna, al foglio 10 con il mappale 177 sub.1, Cat.D/8 RCE 27.992,00, pervenute all'allora "ADRIAUTO del Dott. GIOVANNI BORRELLI & C - società in accomandita semplice" con sede in Forlì, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del Notaio Alberto Faticanti di Forlì in data 2 novembre 1964 Rep.n.78426/4924, registrato a Forlì il 19 novembre 1964 al n.1041, trascritto a Forlì il 28 novembre 1964 all'art.9625;

- atto di compravendita del Notaio Alessandro Covili-Faggioli di Rimini, in data 10 dicembre 1974 Rep.n.16900/1136, registrato a Rimini il 23 dicembre 1974 al n.4279 Mod.1^, trascritto a Rimini il 3 gennaio 1975 all'art.40 e;

- atto di compravendita del Notaio Alessandro Covili-Faggioli di Rimini, in data 24 febbraio 1975 Rep.n.17175/1176, registrato a Rimini il 10 marzo 1975 al n.880, Mod.1^, trascritto a Rimini il 10 marzo 1975 all'art.1117.

A seguito di atto di trasformazione del dottor MARIO DE SIMONE, Notaio in Forlì, in data 27 dicembre 1991 Rep.n.3365/1286, regolarmente registrato, trascritto a Rimini il 25 febbraio 1992 all'art.2850, la suddetta "ADRIAUTO del Dott. GIOVANNI BORRELLI & C - società in accomandita semplice" con sede in Forlì, è stata modificata, in "ADRIAUTO S.R.L." con sede in Forlì;

- con atto del Notaio MARIO DE SIMONE di Forlì, in data 28 dicembre 2012 Rep.n.46300/24185, registrato a Forlì il 17 gennaio 2013 al n.513 1T, trascritto a Rimini il 17 gennaio 2013 all'art.546, è stata trasferita la sede sociale in Santarcangelo di Romagna;

- con il verbale di assemblea a rogito del Notaio Mario De Simone di Forlì, in data 18 giugno 2014 Rep.n.48433/25402, registrato a Forlì in data 26 giugno 2014 al N.4049, Serie 1T, la società è stata posta in stato di liquidazione ed è stato nominato il liquidatore nella persona del Dr. ANDREA BORRELLI, nato a Ravenna il 7 novembre 1960 e che successivamente, per

dimissioni di quest'ultimo, a seguito del verbale di assemblea a mio rogito in data 24 luglio 2017 Rep.n.9.927/4.351, sopracitato, è stato nominato il nuovo liquidatore nella persona del Dr. LAMBERTO ROSSI;

- a seguito del verbale di assemblea a mio rogito in data 26 aprile 2018 Rep.n.10907/4946, registrato a Cesena il 16 maggio 2018 al n.3655 Serie 1T, è stata trasferita la sede sociale da Santarcangelo di Romagna (RN) Via Emilia Ovest n.3565, in Savignano sul Rubicone (FC) Via Castelvechio n.23;

= l'art.18 della legge regionale n. 20/2000 del 24 marzo 2000 e successive modifiche e integrazioni, prevede, che:

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 attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, e sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio 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 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.

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 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;

= l'art. 79 della L.R. n. 24/2017 ha abrogato la L.R. 20/2000, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 3 e 4 per i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della nuova legge urbanistica e fino alla loro conclusione, per i quali il Comune può sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, come peraltro indicato nella circolare esplicativa della Regione Emilia Romagna PG/2018/0179478 del 14/03/2018.

CONSIDERATO CHE:

a) l'amministrazione comunale, ai sensi del comma 10 dell'art.

30 della L.R. 20/2000, ha disposto, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2014, di attivare un concorso pubblico, definendo le "linee di indirizzo" per la predisposizione del POC-1, nonché i "criteri guida" per le procedure di selezione delle proposte degli operatori privati interessati, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di 5 anni di validità del POC1, interventi di trasformazione del territorio e/o di riqualificazione, tra quelli individuati da PSC;

con successiva delibera di Giunta Comunale n. 55 del 29.12.2014, è stato approvato lo schema di avviso pubblico, inerente le proposte relative agli interventi da programmare nel POC1;

b) a seguito della pubblicazione del bando di cui sopra, sono pervenute proposte di inserimento nel POC1 da parte di privati, a cui è seguita una fase di concertazione con le proprietà interessate, per definire le modalità attuative degli interventi proposti nonché i contenuti degli accordi;

come previsto dall'art. 30 della medesima norma, alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

c) in data 22/04/2015 prot. N. 10866 è stata presentata dalla parte "promotrice" richiesta di inserimento nel POC1 dell'ambito - APC.E in Santarcangelo di Romagna Via Emilia Ovest, identificato al catasto al foglio 10 part. 177, 280 di proprietà della stessa, corredata dalla disponibilità a:

- sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;
- versare il contributo economico;
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Tale proposta è stata recepita nella Scheda 14 - Centro urbano - via Emilia Ovest (Proposta n. 60) ed è individuata nel PSC/Variante e dal RUE di Santarcangelo, e presentava le condizioni per accedere al POC1 mediante l'accordo pubblico privato.

La proposta è stata corredata dall'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni.

d) con deliberazione di Consiglio n. 45 del 23 maggio 2016 il Comune di Santarcangelo di Romagna ha adottato il POC 1 e relative proposte pervenute, con decorrenza dei termini per presentare osservazioni.

e) La parte "promotrice" ha presentato osservazioni.

f) Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 1 agosto 2017, pubblicata in data 4 ottobre 2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 263 come previsto dall'art. 34, comma 8 della L.R. n. 20/2000, il "COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA" ha quindi approvato il POC 1 apportando modifiche alla Scheda 14 - Centro urbano - via Emilia Ovest (Proposta n. 60) parte integrante della deli-

berazione stessa, subordinando l'attuazione dell'intervento a:

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 6.000 mq con profondità di circa 15-20 m, che potrà essere ridotta a 15 m. nel tratto antistante il fabbricato esistente; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. E' compresa la realizzazione del percorso ciclabile che andrà a collegarsi con quello lungo la via Andrea Costa e con quello previsto dal POC-0 lungo la via San Bartolo. E' compresa anche la realizzazione del percorso ciclabile sul fronte della via Emilia. Le stesse opere di urbanizzazione includono la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Andrea Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) Altre opere a carico del privato

- tratto di fognatura bianca corrispondente all'ambito e prolungamento fino a via Tazio Nuvolari (indicato in rosso nella planimetria dedicata);
- realizzazione di tratto di strada di collegamento con via Andrea Costa;
- realizzazione di pista ciclabile lungo via Andrea Costa.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 280.174,00 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale). Si dà atto che il contributo va a scomputo dalle opere da realizzare di cui al punto 2.

La Scheda 14 - Centro urbano - via Emilia Ovest (Proposta n. 60), approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 1 agosto 2017, verrà allegata al presente atto come in seguito indicato.

Quanto sopra premesso, e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

la società "ADRIAUTO S.R.L." in liquidazione, come rappresentata, si impegna e si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del "COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA", ad assumere gli obblighi di cui al presente accordo di seguito elencati e di accettarli senza riserva alcuna.

ART. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati.

ART. 2 - MODALITA' ATTUATIVE DELLA PROPOSTA

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite approvazione del PUA e sottoscrizione della relativa Convenzione, come stabilito dalla relativa scheda di ambito n.14 di POC1, da redigersi in confor-

mità alle norme edilizie del RUE di Santarcangelo di Romagna, nonché in conformità ai contenuti del POC1 ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

I contenuti del presente Accordo dovranno essere recepiti nella Convenzione di PUA.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi è subordinato all'assolvimento degli impegni previsti nel presente Accordo ed in particolare a quanto stabilito al successivo art. 4, nonché dagli impegni previsti in Convenzione.

Il Progetto delle opere pubbliche quale contributo per la sostenibilità degli interventi, oggetto della proposta avanzata dalla "parte privata", come individuate nel successivo art. 4 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere autorizzato anticipatamente come Permesso di Costruire (PdC) autonomo rispetto al titolo abilitativo per la realizzazione delle parti private.

La trasformazione urbanistica-edilizia di cui alla relativa scheda di ambito n. 14, potrà altresì essere attuata mediante PdC Convenzionato, qualora l'Amministrazione Comunale nell'atto di indirizzo da approvare in Consiglio Comunale di cui all'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 21 Dicembre 2017 n. 24, pubblicata sul B.U.R. Emilia-Romagna 21 dicembre 2017 n. 340, decidesse di avvalersi della facoltà di cui all'art. 4 comma 1 della medesima legge, senza che ciò necessiti di modifiche del presente accordo.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Sull'area oggetto d'intervento come in premessa identificata catastalmente, verranno attuati gli interventi previsti e quantificati nella Scheda 14 - APC.E. - via Emilia Ovest (Proposta n. 60), che in copia debitamente sottoscritta dalle parti e da me Notaio controfirmata, al presente accordo si allega sotto la Lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avutane dalle parti.

Nella scheda sono riportati i parametri urbanistici-edilizi, gli usi ammissibili nonché le modalità attuative, le aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare a carico della "Parte privata" e/o il contributo economico per la sostenibilità dell'intervento, da versare all'amministrazione comunale, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di legge.

Per la corretta definizione dei dati di riferimento definiti dalla scheda d'ambito, nel rispetto degli usi ammessi e della disposizione normativa, nonché nei limiti dei carichi insediativi massimi ammissibili da POC, si specifica che la previsione secondo la quale "gli usi commerciali debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici della zona in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%)" individua il rapporto tra la "SUL" (Superficie Utile Lorda) destinata ad

usi commerciali ammessi da scheda, e quelli a servizi/terziario (indicativamente 2/3 usi commerciali e 1/3 terziario).

Il termine "indicativamente" consente un margine di oscillazione della percentuale indicata in scheda (50%) di +/- 5%, e quindi il rapporto può variare dal 45% al 55%, su proposta della "parte promotrice", previa valutazione della Giunta Comunale.

(A titolo esemplificativo:

A fronte dell'attuazione della "SUL" (Superficie Utile Lorda) massima complessiva ammessa pari a 6.978 mq il citato rapporto del 50% potrà portare a:

- "SUL" massima ammessa per funzioni commerciali pari a 4.652 mq.;

- "SUL" minima per funzioni servizi/terziario pari a 2.326 mq.

Il rapporto in variazione del 45%-55% potrà portare invece a:

- "SUL" massima ammessa per funzioni commerciali pari a 4.810 mq;

- "SUL" minima per funzioni servizi/terziario pari a 2.168 mq).

Resta inteso tra le parti che tale rapporto dovrà essere garantito proporzionalmente anche nel caso non venisse realizzata la "SUL massima commerciale ammessa".

ART. 4 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': CONTRIBUTO ECONOMICO, AREE DA CEDERE, OPERE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE

Il "Promotore" si impegna ed obbliga in maniera definitiva e irrevocabile, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, senza alcun onere ed aggravio per il Comune a:

1) Realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 6.000 mq con profondità di circa 15-20 m, che potrà essere ridotta a 15 m nel tratto antistante il fabbricato esistente; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. E' compresa la realizzazione del percorso ciclabile sul fronte della via Emilia per il tratto relativo al comparto e in via generale sono compresi i tratti di pista ciclabile fuori comparto per il raccordo con i percorsi esistenti o di nuova previsione, da definirsi in sede di PUA. Le stesse opere di urbanizzazione includono la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Andrea Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) realizzare le seguenti ulteriori opere a carico del privato:

- tratto di fognatura bianca corrispondente all'ambito e pro-

lungamento fino a via Tazio Nuvolari (indicato in rosso nella planimetria dedicata);

- realizzazione di tratto di strada di collegamento con via Andrea Costa;

- realizzazione pista ciclabile lungo via Andrea Costa.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 280.174,00 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si dà atto che il contributo va a scomputo dalle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

Il contributo economico è pari ad un valore di euro 280.174,00 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale), come stabilito da SCHEDA allegata.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e/o per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di successiva Convenzione di PUA.

ART. 5 - IMPEGNI DELLE PARTI

La "parte privata" e/o "promotrice", 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 eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli enti per i nulla osta a PUA (studi geologici, sismici, ambientali, archeologici, sostenibilità, viabilità, ecc.);

- a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dall'Amministrazione comunale e dagli altri aventi titolo (Arpa, Hera, Nip, Soprintendenza, Provincia, ecc. ecc.);

- a versare i contributi di sostenibilità, le monetizzazioni, gli oneri secondo le modalità previste dal presente Accordo, dal POC1, dalla Convenzione di PUA.

Il "COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA", come sopra rappresentato, si impegna:

- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e PdC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;

- ad eseguire le eventuali procedure di esproprio ove necessario.

ART. 6 - FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, 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.

Con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:

- modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo (contenuto nella scheda) nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla scheda;

- modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Il tutto in conformità alle previsioni del POC1.

ART. 7 - INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, SANZIONI, CONSEGUENZE

Qualora la "Parte privata", non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nel presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal presente accordo per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini dell'esecuzione degli obblighi previsti.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi 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.

Il Comune si riserva la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 8 - ADEMPIMENTI FISCALI

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

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 e integrazioni, applicabili ai sensi del disposto di cui agli artt. 3, 4 e 79 della L.R. n. 24/2017, e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti

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. 10 - GARANZIE FINANZIARIE

Il "promotore", produce idonea fidejussione bancaria a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, per il rispetto e l'assolvimento degli adempimenti descritti all'art. 4, rilasciata dalla "Banca Popolare Valconca Società Cooperativa per Azioni" con sede legale in Morciano di Romagna, in data 14 giugno 2018 n.504944.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata, in base alle destinazioni di POC1 e si determina in un contributo economico da versare per la realizzazione delle opere pari a euro 280.174,00 (euro duecentottantamila centosettantiquattro/00) il tutto a garanzia degli impegni da assolvere in merito al contributo di sostenibilità dell'intervento.

Il "promotore" produce al momento della sottoscrizione del presente accordo la garanzia fideiussoria per il contributo di sostenibilità, come sopra determinata, pari al 20% dell'importo totale.

La restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA.

Le fidejussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc. saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA.

La garanzia finanziaria sarà svincolata, anche per parti, su richiesta del "promotore" dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli impegni da parte del privato che la garanzia è diretta a coprire.

ART. 11 - VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo è disciplinato dall'art. 18 della L.R. 20/2000 e dall'art. 11 comma 2 e ss. m. e i. e della L. 241/1990.

Il presente accordo cesserà la sua efficacia con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, sono a carico del "promotore", che si impegna a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Santarcangelo di Romagna.

Sono a carico del "promotore" o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e gli eventuali asservimenti delle opere all'uso pubblico.

ART. 13 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

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

14 - IMPOSTA DI BOLLO

Per il presente atto l'imposta di bollo verrà assolta ai sensi del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n.463, così come modificato dal Decreto Legislativo 18 gennaio 2000 n.9 e successive modifiche e integrazioni, da ultimo D.M. 22/02/2007.

Io Notaio, ho letto ai comparenti che lo hanno approvato, questo atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia in tre fogli occupati per dieci pagine intere e fin qui della undicesima.

Viene sottoscritto alle ore dieci e trenta minuti.

F.ti: ALESSANDRO PETRILLO - FRANCESCA BURBUGLINI - MARCELLO PORFIRI Notaio.





Comune di Santarcangelo di Romagna

Proposte 7,60,3

APC.N2.2 - SAN BARTOLO via A. Costa, via Emilia ovest
APC.E - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest
APC.N2.4 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: *consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.*
Obiettivi specifici: *l'edificazione dovrà essere contenuta nella parte sud dell'ambito, in modo da lasciare libera la parte di area a sud della rotatoria, da sistemare a verde. La progettazione dell'ambito dovrà essere definita in sede di POC tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della 'porta di ingresso' a Santarcangelo da nord-ovest.*

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC PER I DIVERSI AMBITI DA COORDINARE

Gli ingressi dalla via Emilia a Santarcangelo sono frutto di una edificazione prevalentemente a carattere produttivo o commerciale sviluppatasi spontaneamente nel tempo, che la pianificazione non ha potuto governare efficacemente.
L'obiettivo del POC 1 è di coordinare le proposte di intervento dei privati, sia quelle di riqualificazione che di nuova edificazione, per dare una nuova immagine ai due ingressi principali alla città. C'è l'opportunità di rendere più efficiente e sicura la viabilità di accesso, creando anche percorsi ciclabili e pedonali protetti e di migliorare la qualità degli spazi urbani adiacenti alla via Emilia, sia attraverso il corretto verde che attraverso la nuove architetture che vi si affacciano.

Quattro aree sono direttamente affacciate sulla via Emilia ovest. Per le tre aree che si affacciano direttamente sulla via Emilia, la richiesta è per attività prevalentemente commerciali, anche alimentari. Si tratta in sostanza del completamento urbanistico di un'area oggi già parzialmente insediata per la presenza della ex concessinaria Adrauto, del CTS e degli insediamenti produttivi esistenti lungo via Andrea Costa. Ci sono le condizioni per un progetto coordinato attraverso uno schema direttore, la riqualificazione urbanistica di questa zona di ingresso alla città, sarà anche un incentivo per ridare ordine e qualità ad una zona oggi molto disarticolata, con il recupero e la trasformazione di diversi immobili oggi sfornesi.

Nel nuovo complesso commerciale e terziario (tipologia RETAIL-PARK, che non costituisce centro commerciale), si dovranno privilegiare quelle attività che non possono trovare spazio nel tessuto urbano per dimensioni ed accessibilità, come per esempio: concessionarie auto, negozi di arredamento, materiali per l'edilizia, brico, grandi ferramenta ecc. Obiettivo del POC-1 è di coordinare le proposte degli ambiti limitrofi attraverso uno schema direttore al fine di riqualificare l'intera area come "ingresso alla città". Nel nuovo complesso le attività da privilegiare saranno quelle che necessitano di una buona accessibilità, visibilità e di spazi e dimensioni adeguate.

Contributo economico euro/mq SU privata. Per l'applicazione si considera:

incidenza usi commerciali 100%
incidenza usi produttivi 50%.

Hmax edifici:
max m 10

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL propr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

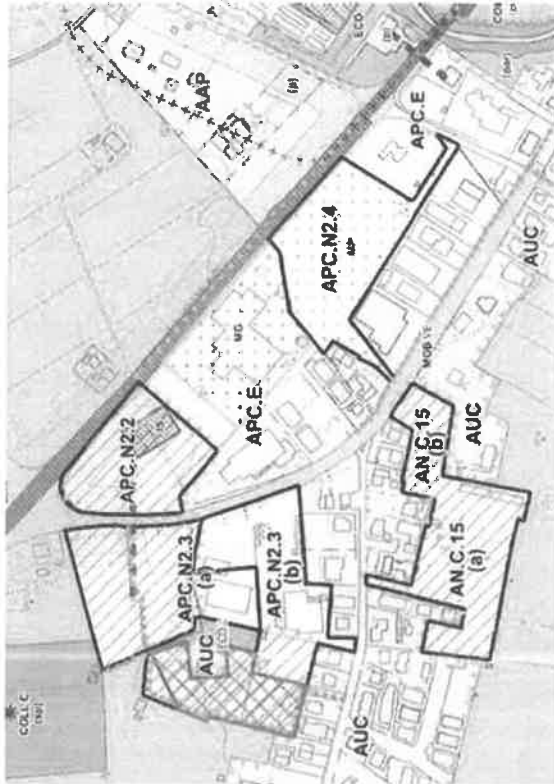
Centro urbano

Il nuovo disegno degli ingressi a ovest della via Emilia

schede 13-14-15

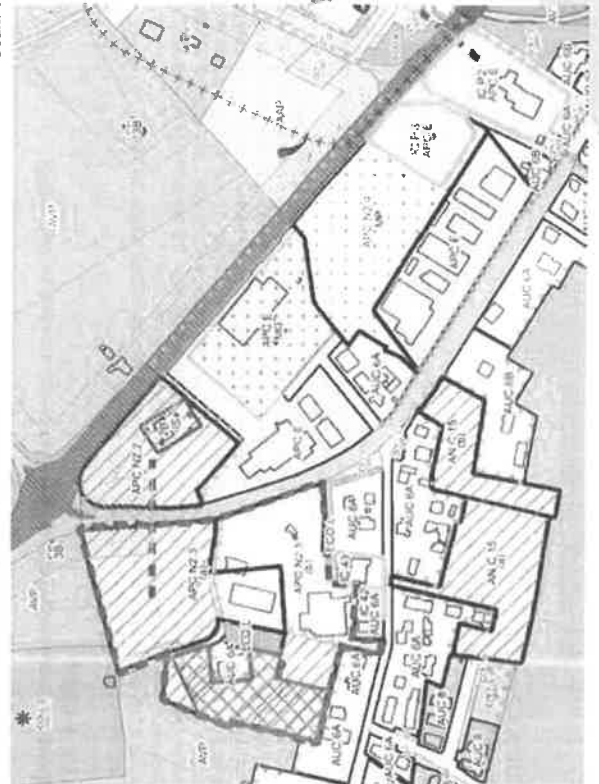
Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Proposta 60 - Soc. Adriauto SRL

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

APC.E - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 10

SUPERFICIE TERRITORIALE

Superficie di progetto (ST)

Superficie utile (SUL esistente)

Superficie utile (SUL di progetto)

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SUL)

177,280

20.023 mq

4.578 mq

2.400 mq

6.978 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni terziarie compatibili con gli obiettivi del POC-1.

E' ammessa una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare o misto esclusivamente nell'edificio esistente da riqualificare e solo in presenza di un progetto qualificato e unitario (fascia verde, viabilità, parcheggi, accessibilità) di cui al masthead allegato.

E' ammessa la realizzazione di una medio-grande struttura di vendita già presente nel Rue, da insediare nell'area complessiva perimetrata dal POC. Sono ammesse anche attività commerciali non alimentari entro una dimensione di medio piccola struttura di vendita. In ogni caso non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la zona, in un rapporto equilibrato (indicialmente 50%). Sono escluse le funzioni b5.

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 125399 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito è ubicato lungo la Via Emilia ovest nel tratto fra la rotonda e l'incrocio con la via Santarcangelo-Bellaria; attualmente gli accessi principali all'area sono collocati sulla via Emilia. L'area è occupata da un edificio di circa 4.500 mq quale ex concessionaria Adriauto; la restante superficie è un piazzale esteso scoperto. Ad oggi essendo cessata l'attività di rivendita autoveicoli l'esigenza è di trasformare l'area per ottimizzare l'utilizzo degli immobili dismessi e contribuire così, attraverso uno schema direttore individuato dal POC, al recupero e riqualificazione della zona più ampia che definisce l'ingresso alla città di Santarcangelo. L'intervento in particolare propone la realizzazione di fabbricati commerciali con annessa una fascia verde di circa 30 m di profondità, da cedere per la realizzazione di parte della pista ciclabile come contributo di sostenibilità. Le dotazioni di parcheggi dovranno essere ben organizzate in fasce mitigate dal verde e non collocati davanti al fronte principale lungo la via Emilia. L'intervento può mantenere un solo accesso diretto dalla via Emilia unicamente con entrata/uscita in direzione dx.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 6.000 mq con profondità di circa 15-20 m, che potrà essere ridotta a 15 m nel tratto antistante il fabbricato esistente; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. E' compresa la realizzazione del percorso ciclabile che andrà a collegarsi con quello lungo la via Costa e con quello previsto dal POC-0 lungo via San Bartolo. E' compresa anche la realizzazione del percorso ciclabile sul fronte della via Emilia. Le stesse includono la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) Altre opere a carico del privato

- tratto di bgnatura bianca corrispondente all'ambito e prolungamento fino a via Tazio Nuvoletti (indicato in rosso nella planimetria dedicata);

- realizzazione tratto di strada di collegamento con via A. Costa;

- realizzazione pista ciclabile lungo via A. Costa.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 280.174,00 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si dà atto che il contributo va a scomputo dalle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua mediante PUA;

La superficie commerciale massima della medio-piccola struttura di vendita, è ammissibile in sede di PUA condizionatamente alla redazione di uno studio ambientale (Vas) sull'intera area che affronti e risolva in particolare il tema della viabilità e accessibilità, in relazione al carico urbanistico che viene a determinarsi. Deve essere verificata e garantita inoltre la sostenibilità delle reti tecnologiche e di eventuali criticità idrauliche. L'intervento deve prevedere un ingresso indipendente della viabilità sul retro dell'immobile.

Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una "idejussione" pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC.

In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate, come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 della NTA del PTCP di cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

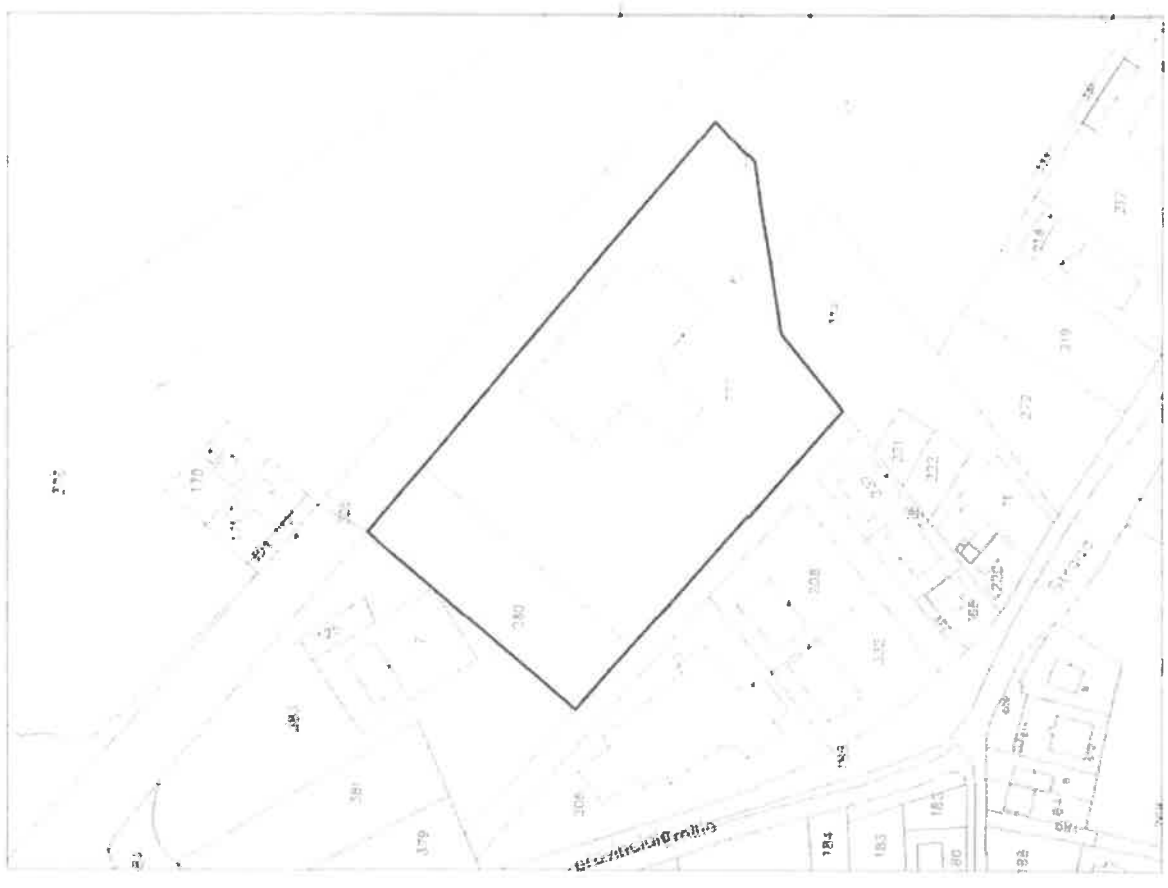




INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà

Alexandro Perik

Francesco Longobardi

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMANA
Provincia di Roma

Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale
Ai sensi dell'Art. 18 del D.P.R. 445 del 28/12/2000
Io sottoscritto funzionario incaricato dal Sindaco

CERTIFICATO

che la presente copia in carta semplice/~~in~~ tutto,
formata da n. 02 fogli, è conforme all'originale
depositata presso questo ufficio.

Sansarcangelo di R., lì 22.06.2018

IL FUNZIONARIO INCARICATO

PER IL DIRIGENTE

P.O. Arch. Silvia Battistini

Flavia Battistini



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SERICI/00
nt rate
00006092 0000A02 W16E0001
00190089 30/05/2018 11:22:38
4578-00010 804DC0E4C06EDFCA
IDENTIFICATIVO : 01171389572430

0 1 17 138957 243 0