

ACCORDO

EX ART. 18 L. R. EMILIA ROMAGNA 24 MARZO 2000, N. 20

Oggi .....

in Borgonovo Val Tidone, sede municipale,

TRA LE SEGUENTI PARTI:

**COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE**, con sede in Borgonovo Val Tidone, Piazza Garibaldi n. 18, Partita I.V.A./Cod. Fiscale n. 00216470336 nella persona di Fanzini Fabio in qualità di Responsabile del Servizio III -Politiche Territoriali del Comune di Borgonovo Val Tidone ai fini del presente accordo a Borgonovo Val Tidone, presso la sede municipale, Piazza Garibaldi n. 18.

E

**ROBERTO FANESI**, C.F. FNSRRT63D03B910I, nato a Casalpusterlengo (LO), il 3 aprile 1963 e residente a Casalpusterlengo (LO), Via Morandi n. 14/A  
In qualità di legale rappresentante della società proprietaria Le Robinie S.r.l., di seguito definita "soggetto attuatore".

PREMESSO CHE

- con deliberazione consiliare n. 23 del 17 maggio 2007, il Comune di Borgonovo Val Tidone ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- con deliberazione consiliare n. 23 del 17 maggio 2007, il Comune di Borgonovo Val Tidone ha inoltre approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- l'edificazione nelle varie parti del territorio comunale è soggetta, oltre alle leggi nazionali e regionali, agli strumenti di pianificazione sovraordinata, alla disciplina del PSC e alle disposizioni del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);

VISTO

- l'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000, ove si prevede che, nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono direttamente su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti e dei documenti comunque concernenti la pianificazione e assicurando il tempestivo ed adeguato esame delle deduzioni dei soggetti intervenuti e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse;
- l'art. 18 della L.R. n. 20/2000, che disciplina il procedimento di definizione di accordi tra il Comune ed i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- l'art. 11, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che dispone che "in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo";
- la delibera G.C. n. 4 del 12 gennaio 2017, che ha avviato il procedimento di Variante specifica agli strumenti urbanistici;
- la lettera del 28 novembre 2017 (prot. 10673) del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo Val Tidone inviata al soggetto attuatore, avente ad oggetto l'incarico per la redazione della Variante specifica agli strumenti

urbanistici e gli oneri a carico delle parti;

- l'art. 34 della LR. 20/2000 e ss.mm. che disciplina la procedura di approvazione e variante al POC;
- l'art. 1322 del Codice Civile, che disciplina il contratto atipico, in virtù del quale le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge ovvero concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico;
- la delibera G.C. n. 50. del 07/04/2018. che ha approvato lo schema del presente accordo;

#### RILEVATO

- che il soggetto attuatore con dichiarazione del 10 gennaio 2018 (prot. 229) ha manifestato la propria volontà di assumersi tutti gli oneri derivanti dalla classificazione dell'area all'interno del POC;
- che, al fine di raggiungere l'equilibrio tra le obbligazioni reciprocamente assunte, è necessario che le previsioni urbanistiche convenute siano contemplate nel POC;
- che l'accordo con soggetti privati, definito ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 risulta essere lo strumento amministrativo più idoneo per giungere ad una puntuale attuazione delle indicazioni e degli obiettivi espressi dal Comune di Borgonovo Val Tidone in sede di formazione e approvazione del PSC;

#### CONSIDERATO

- che la proposta del soggetto attuatore è in grado di soddisfare un rilevante interesse pubblico per la comunità locale, in quanto soddisfa gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale così come individuati nel vigente PSC;
- che l'attuazione dell'intervento oggetto di accordo comporterà l'incremento del

patrimonio pubblico, senza alcun onere finanziario per il Comune;

- che, pertanto, sussistono i presupposti che giustificano la conclusione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della legge sopracitata;
- la necessità di passare alla fase attuativa attraverso la fissazione in forma giuridicamente vincolante degli impegni dei soggetti coinvolti, oggetto del presente atto;

TUTTO CIÒ PREMESSO, VISTO, RILEVATO E CONSIDERATO,

SI CONVIENE

**ART. 1 - Valore della premessa ed oggetto.**

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente intesa e si devono intendere qui integralmente riportati. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.
2. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione summenzionati.

**ART. 2 - Principio di leale collaborazione.**

1. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo

interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

**ART. 3 - Oggetto dell'accordo.**

1. Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti dell'intervento urbanistico da prevedersi all'interno del POC, avente ad oggetto l'attuazione dell'Ambito prevalentemente residenziale situato nella porzione sud-est del Capoluogo comunale, che interessa una Superficie territoriale (St) di 4.500 mq contraddistinta al NCT del Comune di Borgonovo Val Tidone al foglio 22, mappali 1428 (parte), 1089, 1491, 1492, 1493 e con destinazione prevalente residenziale, per una Superficie utile (Su) complessiva pari a 1.800 mq.

**ART. 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore.**

1. Il soggetto attuatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, si impegna:
- a) a cedere al Comune di Borgonovo Val Tidone la proprietà delle aree previste quali dotazioni territoriali interne al comparto di trasformazione (la cui quota minima è stabilita dall'art. 68, comma 4 delle norme del PSC) e a realizzare tali dotazioni, nei limiti consentiti dalla normativa vigente;
  - b) a monetizzare parzialmente o totalmente le aree per dotazioni territoriali, in alternativa a quanto stabilito dalla precedente lettera a), secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente e dagli atti del Comune di Borgonovo Val Tidone;
  - c) a realizzare lavori di manutenzione ordinaria del cimitero di Borgonovo, secondo le previsioni del progetto esecutivo da redigersi a carico dell'Amministrazione Comunale di Borgonovo Val Tidone, fino ad un importo massimo dei lavori pari a € 25.000 (euro venticinquemila/00), al netto di I.V.A. e di eventuali oneri fiscali e previdenziali.

2. Il soggetto attuatore si impegna inoltre a sostenere tutti i costi di progettazione, analisi e valutazione urbanistica e ambientale necessari per giungere all'inserimento della previsione in oggetto all'interno del POC. In particolare si impegna a versare - vista fattura - la somma di € 3.000 (euro tremila/00), al netto di I.V.A. e di eventuale contributo previdenziale, a copertura dei costi da sostenere per la redazione del POC all'arch. Fabio Ceci (Piazza Balestrieri 31/A, 43122 - Parma, P.IVA 01797370341) e al dott. urb. Alex Massari (Via Di Vittorio 14/D, 29010 - San Nicolò (PC), P.IVA 01568370330), in qualità di professionisti individuati dall'Amministrazione Comunale. Le modalità e i tempi di liquidazione della predetta somma sono disciplinati dall'art. 10 del presente accordo.

3. Tutti gli impegni del soggetto attuatore sono sottoposti alla condizione sospensiva del recepimento del presente accordo nel contenuto del piano approvato.

#### **ART. 5 - Impegni del Comune di Borgonovo Val Tidone.**

1. Il Comune di Borgonovo Val Tidone si impegna ad attivare con serietà e sollecitudine le necessarie procedure amministrative al fine di consentire l'attuazione della previsione di POC oggetto del presente accordo, ferma restando la piena autonomia del Consiglio Comunale nel valutare il rilevante interesse per la comunità locale prodotto dallo stesso.

#### **ART. 6 - Motivazione.**

1. L'accordo con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto della convenzione. La definizione dell'accordo consente, altresì, di perseguire l'interesse pubblico attraverso una accelerazione dell'azione amministrativa, risultando nel contempo garantita l'effettiva attuazione del progetto di trasformazione territoriale, in un quadro di

reciproche responsabilità, controlli, interventi sostitutivi o sanzionatori di eventuali inadempienze.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi previsti definiranno puntualmente le opere e gli interventi che sono stati sinteticamente esplicitati negli articoli precedenti e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

#### **ART. 7 - Rapporti con i terzi.**

1. L'attività dell'Amministrazione Comunale è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità (art. 97 Cost.), di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del privato contraente.
2. La conclusione dell'accordo con il privato interessato, proprietario delle aree o degli immobili oggetto dell'accordo, è conseguente ad una procedura ad evidenza pubblica.
3. Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente.

#### **ART. 8 - Condizione sospensiva**

1. Si dà atto che, nel caso vi siano più proprietari all'interno dell'ambito in oggetto, l'attuazione dell'area all'interno del POC potrà avvenire solo per la parte che sottoscrive il presente atto. In tal caso i parametri urbanistici nonché le quantificazioni delle indennità e degli oneri qui stabiliti saranno riparametrati sulla base della percentuale di area in proprietà del sottoscrittore del presente accordo.

**ART. 9 - Modalità e tempi di liquidazione delle indennità e di realizzazione delle opere.**

1. Nel caso se ne ravvisi la necessità, il soggetto attuatore si impegna a bonificare il sito oggetto di intervento e a garanzia della esecuzione delle opere di riqualificazione e bonifica si impegna, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica del Permesso di Costruire Convenzionato, a presentare a favore del Comune di Borgonovo Val Tidone idonea garanzia fidejussoria ovvero polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici) per un importo stabilito in base al progetto esecutivo delle stesse opere di riqualificazione e bonifica, da presentare in fase di Permesso di Costruire Convenzionato, qualora dette opere non fossero già state completate in precedenza.

2. Nel caso vi sia una realizzazione parziale della Superficie utile (Su) complessiva di cui al precedente art. 3, comma 1, i parametri urbanistici nonché le quantificazioni delle indennità e degli oneri qui stabiliti saranno riparametrati sulla base della percentuale di Superficie utile realizzata.

3. L'indennizzo del contributo stabilito per le opere di urbanizzazione di competenza dell'intervento oggetto di inserimento nel POC viene garantito attraverso l'esecuzione delle opere infrastrutturali così come stabilito al precedente art. 4, comma 1. A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui sopra il soggetto attuatore al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica del Permesso di Costruire Convenzionato, presenta a favore del Comune di Borgonovo Val Tidone idonea garanzia fidejussoria ovvero polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348,



previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici) per un importo stabilito in base al progetto esecutivo delle suddette opere.

4. Le modalità e i tempi di realizzazione delle dotazioni territoriali saranno definite in sede di convenzione urbanistica del Permesso di Costruire Convenzionato relativo al comparto oggetto di accordo.

5. La convenzione urbanistica di cui al precedente comma 4 definirà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria del cimitero di Borgonovo, in conformità a quanto riportato nell'art. 4, comma 1, lettera c) del presente Accordo.

#### **ART. 10 - Modalità e tempi di liquidazione delle spese tecniche.**

1. La disciplina di cui al presente articolo è contenuta negli artt. 8 e 9 del Disciplinare di incarico approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Borgonovo Val Tidone n. 10 del 12 marzo 2018 e sottoscritto nella medesima data dal geom. Fabio Fanzini, in qualità di rappresentante dell'Amministrazione Comunale, e dall'arch. Fabio Ceci e dott. urb. Alex Massari, in qualità di professionisti incaricati.

2. In conformità all'art. 9 del suddetto Disciplinare, il compenso di cui all'art. 4.2 del presente accordo è erogato ratealmente dal soggetto attuatore ai professionisti, alle seguenti scadenze:

- 50% alla sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, per un importo pari ad € 1.500 (euro millecinquecento/00), al netto di I.V.A. e di eventuale contributo previdenziale;
- 40% alla consegna degli elaborati del POC funzionali alla loro adozione da parte del Consiglio Comunale, per un importo pari ad € 1.200 (euro

milleduecento/00), al netto di I.V.A. e di eventuale contributo previdenziale;

- 10% a saldo, alla consegna degli elaborati del POC funzionali alla loro approvazione da parte del Consiglio Comunale, per un importo pari ad € 300 (euro trecento/00), al netto di I.V.A. e di eventuale contributo previdenziale.

3. Il soggetto attuatore si impegna a saldare le quote di cui sopra entro 10 giorni dal ricevimento delle relative fatture da parte dei professionisti.

**ART. 11 - Rinuncia.**

1. Il soggetto attuatore dichiara di non pretendere nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa alla liquidazione di ogni compenso per l'attività di cui trattasi, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con il presente accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

**ART. 12 - Risoluzione.**

1. Il presente accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 4 ovvero di adempiere agli altri obblighi previsti dal presente atto. In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.
2. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile.
3. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera del Consiglio Comunale di revoca delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge agosto

1990, n. 241.

**ART. 13 - Recesso.**

1. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del soggetto attuatore.

**ART. 14 - Controversie.**

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

**ART. 15 - Pubblicità.**

1. Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

**Art. 16 - Privacy.**

1. I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

**ART. 17 - Spese**

1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese le copie autentiche dello stesso, sono a totale carico del soggetto attuatore.

**ART. 18 - Disposizioni conclusive.**

1. Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Borgonovo Val Tidone, .....

per IL COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE

Geom. Fanzini Fabio

Per IL SOGGETTO ATTUATORE - LE ROBINIE S.R.L.

Il legale rappresentante Roberto Fanesi