

**SCHEMA DI ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 DELLA L.R. N° 20/2000
RELATIVO ALLA PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD PUBBLICI
RELATIVI AL PUA AREA MARCEGAGLIA VIA MATTEI**

L'anno 2012, del giorno del mese di, presenti i rappresentanti delle parti,

da una parte:

- Cav. Lav. Dott. Ing. STENO MARCEGAGLIA, cod. fisc. MRCSTN30M09H916T, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 09/08/1930 e residente a Gazoldo degli Ippoliti, via Guglielmo Marconi n. 174, in qualità di Presidente e Amministratore Delegato del Gruppo Marcegaglia, con sede in via Bresciani 16, Gazoldo degli Ippoliti (MN), proprietario dei terreni classificati al NCT del Comune di Forlimpopoli, al foglio 6, mappali:

Part. 136 di mq. 2.541

Part. 137 di mq. 5.576

Part. 138 di mq. 19.365

Part. 1 di mq. 45.125

Part. 77 di mq. 4.056

Part. 2 di mq. 2.040

Part. 3 di mq. 10.365

per complessivi mq. 89.068 di cui una parte pari a mq. 12.966 attualmente a destinazione agricola e mq. 1.880 al di fuori dell'area oggetto del PUA, quindi con una superficie territoriale d'intervento pari a mq. 89.068 – (mq. 12966 + mq. 1880) mq. 14.486 = **mq. 74.222** (St. del PUA); considerato che il RUE prevede tale area produttiva nell'ipotesi finale **l'area di intervento risulterà mq. 87.188;**

d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione **"Parte privata"**;

dall'altra:

- Geom. RAFFAELE MONTALTI, nato a Forlì il 28/01/65 (cod.fisc. MNT RFL 65A28 D704B) nella sua qualità di Responsabile del VI Settore del Comune di Forlimpopoli (FC) (cod.fisc.80005790409) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2, Forlimpopoli (FC), autorizzato alla firma del presente atto con Decreto Sindacale del 22/12/2011, prot. 17001 ;

PREMESSO CHE

- la legge regionale (L.R.) n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) all'art. 18 prevede, che:



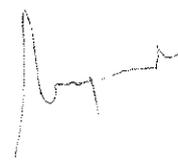
1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi (cfr. art. 18, comma 1°, L.R. cit.).
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 (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).
3. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.).

CONSIDERATO

- che in data 02/05/2005 è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 il PUA dell'area in oggetto con una previsione di ampliamento di **mq. 29.657,50 di SUL** rispetto ad una potenzialità da PRG di mq. 29.688,80;
- che in data 14/07/2005 è stata stipulata la relativa convenzione presso il Notaio Fabbri di Cesena , Racc. 1789, Rep. 3891 , Registrata il 02/08/2005;
- che è stato ottenuto il Permesso a Costruire delle Opere di Urbanizzazione n. 176/2005 del 26/07/2005, a cui per motivi economico- finanziari non si è mai dato seguito;
- che con il Permesso a Costruire n. 254/04 è stata realizzata una parte della previsione del PUA pari a **mq. 4.570,78**, di cui è stata presentata la dichiarazione di fine lavori in data 15/12/2008 prot. n. 18548, scheda tecnica in data 15/12/2008 prot. n. 15549 ed è stato ottenuto il rilascio certificato di conformità in data 15/12/2008 prot. n. 18553;
- che non si è proceduto alla realizzazione della SUL di ampliamento rimanente prevista dal PUA e delle relative opere di urbanizzazione come previsto dalla convenzione stipulata per un cambiamento di strategia industriale e di investimenti dopo il 2005;



- che ora ci sarebbero le condizioni per l'ampliamento dello stabilimento e per questo si è proceduto a conferire l'incarico professionale all'Arch. Maurizio Vitali, già estensore del PUA del 2005, a redigere una variante al PUA;
- che in data 27-10-2010 prot. n. 16345 è stata presentata dalla "Parte privata" richiesta di variante al PUA approvato con delibera di CC n. 39 del 02/05/2005;
- che in data 21-02-2011 prot. 2580/11 (e successivamente integrata in data 01-03-2011 prot. 3056/11) si è ritenuto di integrare / sostituire specifica variante con una nuova proposta unilaterale di accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, da attuarsi con l'approvazione di una nuova scheda di POC, da approvare con una specifica integrazione alla II Variante al POC e la stesura successiva di un nuovo PUA, proponendo la parziale monetizzazione degli standard pubblici (parcheggi e verde pubblico) previsti dalla variante stessa; in particolare gli elaborati consegnati, a firma del progettista incaricato arch. Vitali Maurizio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il n. 418, sono :
 - ^ proposta unilaterale di accordo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000;
 - ^ relazione generale e relativi allegati n. 1, 2, 3, 3 bis e 4 ;
 - ^ verifica di assoggettabilità alla VAS (D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.) Ing. Neri;
 - ^ relazione geologica redatta dal Dott. Casadio;
 - ^ valutazione previsionale di impatto acustico redatto da MADE HSE S.r.l. – Divisione Ambiente Salute e Qualità – tecnici Ing. Mattia Pelizzoni e Ing. Barbara Gervasoni.
- che la proposta di accordo presentata, di cui al punto precedente, si basa sulle seguenti considerazioni:
 - ^ che le opere pubbliche (parcheggio e verde pubblico) previste dal progetto di PUA, per un totale di **22.650,12 mq.**, ubicate con accesso da Via Savadori risultano di fatto prive di utilità e di alcun interesse sia per i cittadini di Forlimpopoli sia per i dipendenti dello stabilimento in quanto all'interno della superficie fondiaria sono già previsti i parcheggi pertinenziali privati;
 - ^ che in futuro tali servizi rappresenterebbero un elevato costo di manutenzione per l'Amministrazione Comunale con un utilizzo sporadico;
 - ^ che il RUE vigente consente una ulteriore potenzialità edificatoria in aggiunta a quella del PUA approvato, non fattibile se nel comparto dovessero essere previsti e ceduti gli standard pubblici dovuti;



- △ che la parte privata ha necessità di ampliare a breve gli spazi produttivi dove svolgere la propria attività produttiva con la possibilità concreta di nuove assunzioni di personale;
- △ che comunque si prevede la realizzazione e cessione di una quota di verde pubblico dovuto, pari a **mq. 7.127,00**, con valore di mitigazione ambientale (doppio filare alberato); tale area sarà localizzata sulla fascia meridionale del lotto a confine con la via Savadori e lungo il piazzale per deposito degli scarti di lavorazione posto a Sud-Est ed avrà una ampiezza media di circa m. 11,00.
- che a seguito di queste considerazioni si avanza la proposta unilaterale di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, prevedendo la parziale monetizzazione degli standard dovuti (parcheggi e verde pubblici), per una superficie pari a **15.523,12 mq**, corrispondenti all'importo di € **500.000,00** (euro cinquecentomila/00), in base all'applicazione del valore unitario di € 32,21 a metro quadrato, ai sensi della Tabella 2.20 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente (d'ora in poi RUE), da versare alla Tesoreria Comunale con le seguenti modalità:
 - il 50% all'approvazione del successivo Piano Urbanistico Attuativo, da presentarsi entro 3 mesi dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente Accordo;
 - il 50% rimanente entro e non oltre il 01-10-2013;
 - all'atto della stipula dell'Accordo dovrà essere prestata apposita **garanzia fidejussoria** assicurativa o bancaria, pari all'importo delle opere da monetizzare, maggiorato del 10% , per un importo totale di € **550.000,00** (cinquecentocinquantamila/00);
- che con deliberazione consiliare n. 7 del 1 marzo 2011 il Comune di Forlimpopoli ha adottato una integrazione alla II Variante di POC, recante proposta di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e ss.mm.ii., ad iniziativa della Ditta Marcegaglia;
- che in data 14/03/2011 con lettera prot. 3715 gli elaborati e la delibera di adozione della integrazione della II variante al POC sono stati inviati in formato cartaceo e digitale, per i pareri di competenza, rispettivamente alla Provincia di Forlì-Cesena Servizio di Pianificazione Territoriale, alla AUSL, ad ARPA, al Consorzio di Bonifica, ad HERA Spa, nonché alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Ravenna;
- che la Provincia di Forlì-Cesena in data 10/08/2011 prot.11283 ha trasmesso la Deliberazione di Giunta provinciale n. 81205/372 approvata nella seduta del 02/08/2011, esprimendo in modo integrato il proprio parere di competenza;
- che con deliberazione consiliare n. del 20 aprile 2012 il Comune di Forlimpopoli ha approvato l'integrazione alla II Variante di POC, recante proposta di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e ss.mm.ii., ad iniziativa della Ditta Marcegaglia;



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

La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo.

ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo regola contenuti e modalità attuative degli interventi previsti oggetto di integrazione alla II Variante al POC **approvata con delibera CC n.....del 20-04-2012 ;**
2. il soggetto attuatore del presente Accordo pubblico-privato sarà il proprietario, sig. Steno Marcegaglia .

ART. 3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'area industriale Marcegaglia situata in via Mattei è stata oggetto di PUA approvato con delibera CC n. 39 del 02/05/2005; di quella previsione è stata realizzata solo una piccola parte di SUL (mq. 4.570) a meno degli standard urbanistici ad essa legati; per ragioni imprenditoriali la parte privata esprime ora la necessità di riprendere le opere di cui al PUA approvato, ma non pienamente realizzato, proponendo con tale proposta di accordo, la parziale monetizzazione degli standard urbanistici dovuti (parcheggio e verde pubblico per mq. 15.523,12 mq.) e la realizzazione e cessione di una quota parte di verde pubblico, attribuendo a quest'ultima funzione di mitigazione ambientale (mq. 7.127,00);
2. Qui di seguito si elencano le fasi di evoluzione dell'intervento oggetto della presente proposta :

A. PUA approvato nel 2005 come da Convenzione stipulata:

St mq. 74.222,00

SUL mq. 29.657,28 (max PRG mq. 29.688,80)

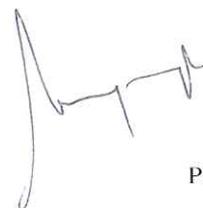
- Aree da cedere mq. 21.869 (parcheggi, verde e strade);
- Costo realizzazione opere di urbanizzazione €. 456.046,54
- Parcheggi privati mq. 13.133,26
- Verde privato mq. 9.041,20

B. Variante al PUA presentata il 27 ottobre 2010:

St mq. 74.222,00

SUL mq. 29.688,80 (max PRG mq. 29.688,80)

- Aree da cedere mq. 18.247 (parcheggi e verde);



- Costo realizzazione opere di urbanizzazione € 350.000,00

- o Parcheggi privati mq. 13.200,00
- o Verde privato mq. 9.041,20

C. Previsione di Massima Edificabilità da RUE con inserimento dell'ex area agricola (mq. 12.966), di cui all'Allegato 3:

△ **St (PUA) mq. 74.222,00 + mq. 12.966 = mq. 87.188,00**

△ **SUL max da RUE = mq. 87.188,00 x 0,60 mq/mq = mq. 52.312,80**

SUL già realizzata da PUA 2005	mq. 4.570,78
SUL ampliamento da realizzare come da Variante PUA Comune di Forlimpopoli	mq. 25.118,02

	Mq. 29.688,88

△ **SUL ampliamento RUE = SUL max da RUE – SUL totale PUA = mq. 52.312,80 - (mq. 4.570,78 + mq. 25.118,02) = mq. 22.624,00**

Massima edificabilità finale da RUE **mq. 22.624,00**

△ **STANDARD URBANISTICI PUBBLICI**

1) Standard urbanistici variante PUA mq. 18.247,00

2) Standard urbanistici da RUE Art. 18

U1 = (SUL max – SUL tot. PUA) mq. 52.312,80 - mq. 29.688,80 =

mq. 22.624,00 x 8 mq/100mq. = mq. 1.809,92

U2 = mq. 12.966,00 x 20% = mq. 2.593,20

Totale standard pubblici Accordo Art. 18 mq. 22.650,12

△ **Parcheggi privati pertinenziali ai sensi della Legge 122/1989:**

con conversione del parametro da volume utile a superficie utile, ipotizzando una altezza media convenzionale di 3 m.:

1 mq. Parc.priv.pert. / 10 mc. Volume costruito

=

1 mq. Parc.priv.pert. / 3,3 mq. Superficie costruita

Il calcolo sarà quindi = (22.624,00 mq. / 3,3 mq.) = 6.856,00 mq. di Parc.priv.pert.

Ai quali si aggiungono mq. 13.337 residui dal PUA 2005 approvato, ottenendo così un **totale di Parcheggi Privati Pertinenziali pari a mq. 20.193,00**

△ **Standard Pista Ciclabile :**

Il calcolo relativo allo standard di pista ciclabile dovuto, solo per la quota di ampliamento di mq. 22.624,00 di SUL (la parte cioè extra PUA 2005) è calcolato ai sensi dell'art. 2.14 comma 6 del RUE vigente:

- 1) Verifica Standard Pista Ciclabile (ipotesi come da RUE vigente)
parametro = 6 m di pista ciclabile ogni 100 mq. di Sul
larghezza convenzionale della pista = m. 2,50

SUL di riferimento = mq. 22.624,00
mq. 22.624,00 x m. 6/100 = m. 1.357,44 x m. 2,50 = **mq. 3.393,60**

Posto però che l'Amministrazione Comunale è in fase di imminente adozione di una variante di RUE che potrebbe modificare tale dotazione, riducendo il relativo parametro di riferimento, le parti si riservano, verificandosi tale ipotesi, di rideterminare il presente parametro, nella successiva fase attuativa.

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;
- presentare una nuova proposta di PUA, ad integrazione/sostituzione di quello presentato in data 27-10-2010, prot. n. 16345, entro 3 mesi dall'approvazione del presente accordo, con allegata apposita "Verifica di Assoggettabilità alla VAS", ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni;
- a monetizzare parte degli standard dovuti (parcheggi e verde pubblici), per una superficie pari a **15.523,12 mq**, corrispondenti all'importo di € **500.000,00** (euro cinquecentomila/00), in base all'applicazione del valore unitario di € 32,21 a metro quadrato, ai sensi della Tabella 2.20 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente (d'ora in poi RUE), da versare alla Tesoreria Comunale con le seguenti modalità:
 1. € **250.000,00** (euro duecentocinquantalima/00) da versare all'approvazione del successivo Piano Urbanistico Attuativo;
 2. € **250.000,00** (euro duecentocinquantalima/00) a versare entro e non oltre il 01-10-2013;
- a prestare all'atto della stipula dell'Accordo apposita **garanzia fidejussoria** assicurativa o bancaria, pari all'importo delle opere da monetizzare, maggiorato del 10% , per un importo totale di € **550.000,00** (cinquecentocinquantamila/00);
- a realizzare e cedere una quota di standard a verde pubblico, pari a **mq. 7.127,00**, con valore di mitigazione ambientale (vedasi Allegato 3); tale area verrà ceduta alla A.C. con obbligo per il soggetto privato (Gruppo Marcegaglia) di provvedere alla manutenzione della stessa per un periodo di almeno 5 anni dalla data di collaudo;
- a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al momento del rilascio del Permesso di Costruire dell'ampliamento dello stabilimento industriale, con le modalità e tempistiche previste dalla normativa vigente in materia, al netto delle quote già realizzate/monetizzate come standard urbanistici, come indicato nel presente accordo;

La parte privata ed il Comune di Forlimpopoli si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo pubblico-privato saranno riportati nel PdC e nella Convenzione ad esso relativa da stipularsi.

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

- a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno pervenire in fase di iter del procedimento;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni;
- a svincolare la fidejussione allegata alla Convenzione del PUA approvato nel 2005 una volta presentata la nuova fidejussione, allegata alla nuova convenzione del PUA/Accordo ;

La parte privata ed il Comune di Forlimpopoli si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo pubblico-privato saranno riportati nel PUA e nella Convenzione ad esso relativa da stipularsi.

ART. 5 MODALITA' PROGETTUALI E TEMPI

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

ART. 6 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

1. 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

1. Qualora la Parte privata, come sopra formata e articolata, 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.
2. In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini della esecuzione degli obblighi previsti.



3. 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.

ART. 8 ONERI

Tutti gli oneri relativi all'attuazione del presente accordo 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 e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 10 GARANZIE FIDEJUSSORIE E PENALI

1. La parte privata dovrà versare :
 - € 250.000,00 (euro duecentocinquantalima/00) da versare all'approvazione del successivo Piano Urbanistico Attuativo, quest'ultimo da presentarsi entro 3 mesi dall'approvazione in Consiglio Comunale del presente Accordo;
 - € 250.000,00 (euro duecentocinquantalima/00) a versare entro e non oltre il 01-10-2013;
2. la parte privata ha presentato in data 10-06-2011, prot. com.le 8400/11, **copia** della **Polizza Fidejussoria** nr. 1918008 emessa dalla COFACE Assicurazioni, pari all'importo delle opere da monetizzare, maggiorato del 10% , per un importo totale di € 550.000,00 (cinquecentocinquantalima/00).
3. 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 30 giorni. Scaduto tale termine senza che la parte privata o gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune di Forlimpopoli provvede ad incamerare la prestata fidejussione con addebito alla parte privata di ogni ulteriore onere.
4. E' fatta salva ogni altra azione attivabile dall'Amministrazione comunale per risarcimento danni.

ART. 11 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 Forlimpopoli.

ART. 12 VALIDITA' DELL'ACCORDO

Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti ed ha validità di anni 10 (dieci) dalla sottoscrizione dello stesso.

L.C.S.

Per il Comune di Forlimpopoli
Il Dirigente del settore Urbanistica

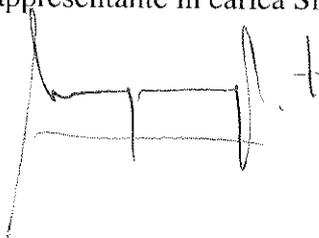
.....
(firma leggibile)

La parte privata

Sig.....

Oppure per la Soc. Il legale rappresentante in carica Sig.....

.....
(firma leggibile)

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a vertical stroke, positioned to the right of the signature line.

Forlimpopoli, li.....