

ALLEGATO SUB A

COMUNE DI RUBIERA – PROVINCIA DI REGGIO EMILIA –

REPUBBLICA ITALIANA

Accordo con privato, a sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m., nonché dell'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013, n. 15.

Con il presente atto, da valersi tra le parti ad ogni effetto di legge tra:

COMUNE DI RUBIERA (RE), di seguito denominato “COMUNE”, con sede in Via Emilia Est n. 5, in Rubiera (RE), C.F.: 00441270352, agente in persona del Dirigente del Servizio Territorio, Patrimonio ed Ambiente in carica, Buccheri Ing. Ettore, dotato degli occorrenti poteri, ed in esecuzione della delibera di C.C. n. 00 del 00 gennaio 2014

e

la ditta BOCCHI ANTONIO SRL, con sede in Rubiera c.a.p. 42048, (RE) via Secchia n. 15, Partita IVA 02423380357, agente in persona del legale rappresentante Bocchi Antonio, nato a San Felice sul Panaro (MO) il 30 settembre 1948, residente a Mirandola in via Cavalieri di V. Veneto n. 4 C.F. BCCNTN48P30H835J;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 00 del 00 gennaio 2014 esecutiva alla data di stipula del presente accordo.

premesse

- **A.** CHE la ditta **BOCCHI ANTONIO srl** con sede in Rubiera è proprietaria di un lotto adibito a stabilimento industriale con processo di deposito di prodotti alimentari e lavorazione prodotti a base di carne, posto in via Secchia n. 15/via Contea n. 15 nel Comune di Rubiera (RE) adiacente la Strada Provinciale Sassuolo – Campogalliano, avente una superficie coperta di mq 2.100, costruita su un'area territoriale di 8.300

mq. Tale lotto è censito al Catasto Terreni del Comune di Rubiera al foglio 25, mappali 587, 590, 591, 593, 1491 e confina a nord con il Torrente Tresinaro, a sud con la Strada Provinciale n. 51 denominata via Contea, a ovest con via Secchia e a est con aree agricole;

- **B.** CHE lo strumento urbanistico vigente destina l'area:
 - parte a Zona B, sottozona B2: "parti di recente edificazione" che, nel caso di demolizione della struttura esistente, prevede l'applicazione di un indice di edificazione pari a 0,35 mq/mq e quindi con la possibilità di realizzare una S.u.c. residenziale pari a 2.500 mq (con la potenziale possibilità di realizzare circa 25 alloggi), pertanto attualmente la destinazione d'uso effettiva, e cioè la produttiva, consente esclusivamente interventi di carattere manutentivo e di adeguamento tecnologico alle normative vigenti;
 - parte a parcheggio pubblico;
 - parte a strada pubblica;
 - parte a bosco urbano;
- **C.** CHE lo strumento urbanistico sovraordinato e cioè il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, destina l'area a zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, art. 40: zone di tutela ordinaria, che al comma 17 dell'articolo predetto stabilisce che non sono soggetti alle disposizioni dell'art. 40 le previsioni di urbanizzazione contenute negli strumenti di pianificazione comunali vigenti alla data di adozione delle norme del piano provinciale e cioè il 6 novembre 2008;
- **C.** CHE la zona risulta poco attrattiva per insediamenti di tipo residenziale proprio per la sua peculiarità in quanto inserita in fregio ad

una viabilità principale di rango provinciale a carattere intensivo ed una viabilità secondaria, rappresentata dalla strada comunale via Secchia;

- **D.** CHE la ditta **BOCCHI ANTONIO SRL** con sede in Rubiera, con istanza 1 settembre 2011, protocollata al n. 13906 ha fatto presente la sua intenzione, nonostante la grave crisi economica e finanziaria che interessa la nazione, di ampliare la sua attività produttiva. Infatti l'azienda nel corso degli anni si è conquistata nuove porzioni di mercato, ma di essere nella consapevole situazione di dovere attuare interventi di adeguamento produttivo e normativo per migliorare la funzionalità del processo commerciale di un mercato in continua evoluzione. Tali interventi permetterebbero all'azienda di richiedere i bolli CEE necessari per mantenere e se possibile incrementare la quota di mercato raggiunta;
- **E.** CHE per raggiungere tale scopo sono necessari interventi strutturali sull'esistente, nonché una quota di ampliamento dell'edificio produttivo di non più 1.167 mq di Suc;
- **F.** CHE attualmente, come già detto in precedenza, la zonizzazione urbanistica esistente nel lotto di proprietà non permette la realizzazione degli interventi di cui al punto E., ma solamente interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico;
- **E.** CHE per raggiungere tale scopo, la ditta **BOCCHI ANTONIO SRL** con sede in Rubiera ha proposto, nel caso di parere favorevole da parte dell'amministrazione, la realizzazione di opere compensative per la comunità rubierese consistenti nella cessione gratuita di aree di proprietà (parte dei mappali 587 e 593 del foglio 25) così come indicato in campitura celeste nella planimetria allegata al Parere Istruttorio nella

tavola 06, per una superficie pari a mq 897, nonché la rinuncia ai diritti edificatori e di zonizzazione dell'attuale strumento urbanistico;

- **F.** CHE nel quadro di un interesse pubblico allargato, dopo adeguata istruttoria esperita dagli uffici, confluita nel parere istruttorio allegato sub B, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, l'Amministrazione ha apprezzato positivamente, quanto consensualmente, la possibilità, con la predetta variante d'uso, del conseguimento di un migliore assetto territoriale ed ambientale relativo, mediante la presentazione della richiesta da parte della proprietà di rilascio di un Titolo abilitativo in deroga, compatibile con i limiti fissati dall'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013 n. 15, in quanto non alterativa del carico antropico, attualmente definito dal Piano Regolatore Generale vigente e che permetta tutte quelle sia pur minime opere necessarie alla concreta fruizione della nuova;
- **G.** CHE con Deliberazione Consigliare n. 00 del 00 gennaio 2014 è stata autorizzata la presentazione del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, **riguardo alla destinazione d'uso ammissibile e alla densità edilizia** prevedendo un aumento della superficie utile complessiva rispetto a quella esistente **non superiore a 1.167 mq;**
- **H.** CHE la soluzione ipotizzata configura un oggettivo interesse pubblico:
 - a.** in quanto la possibilità di attuare un ampliamento del fabbricato produttivo è una condizione assolutamente necessaria per potere continuare a migliorare la propria attività, in un momento di profonda

crisi economica e finanziaria, e permetterebbe una prosecuzione lavorativa sia dei dipendenti che dirigenziale e generazionale, infatti attualmente la ditta occupa trentacinque unità lavorative (23 dipendenti, 2 tirocinanti, 10 agenti di commercio) e l'eventuale investimento con la possibilità di espandere la superficie dell'azienda, consentirebbe in prospettiva un ulteriore accrescimento della capacità lavorativa dell'azienda;

- b.** in quanto la proposta di cessione gratuita di 897 mq di un'area campita in celeste nella tavola 06 allegata al parere istruttorio permetterebbe all'amministrazione di avere a disposizione gratuitamente e quindi senza oneri espropriativi una porzione di area su cui è stato realizzato il "Progetto preliminare di una pista ciclabile sul lato destro del torrente Tresinaro da via Secchia a via Pedaggio Pedagna" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 147 del 26 settembre 2006;
- c.** in quanto la rinuncia del soggetto proprietario ai diritti edificatori e di zonizzazione previsti dall'attuale strumento urbanistico sul lotto di proprietà eviterebbe un aumento del carico antropico in una zona fortemente condizionata dalla presenza della strada provinciale n. 51;
- **I.** CHE pertanto l'iniziativa convenuta si situa nel quadro di un comune apprezzamento dei soggetti pubblico e privato per il perseguimento dell'interesse generale, concreto ed attuale, senza pregiudizio per i diritti e gli interessi di terzi;
- **L.** CHE l'intervento ipotizzato ha carattere di eccezionalità e singolarità, eppertanto idoneo a costituire, proprio per la sua peculiarità, precedente

estensibile ad altri casi, eventualmente individuati nell'ambito del territorio comunale.

Tutto ciò premesso e ritenuto, visti l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s. m., nonché l'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013 n. 15, tra i suddetti contraenti pubblico e privato

Si conviene

quanto segue:

1. Premessa.

Le premesse al presente atto costituiscono parte integrante della conseguita intesa tra Comune di Rubiera e proprietà.

2. Atti integrativi della convenzione in oggetto.

Costituisce altresì parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto l'allegato Parere istruttorio allegato sub B e relativi sub allegati;

3. Presa d'atto.

Le parti si danno reciprocamente atto, che con la presente convenzione intendono perseguire preminentemente il pubblico interesse, in un quadro di finalità condivise, in modo da non ledere diritti ed interessi di terzi, in conformità al dettato dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m., concorrendo ad offrire un contributo consensuale alla realizzazione di un migliore assetto territoriale, in un quadro di prioritaria tutela dell'ambiente e della persona umana;

4. Finalità dell'accordo convenzionale.

Il presente accordo con la proprietà mira al miglioramento dell'uso del bene privato e del bene pubblico ed al suo inserimento razionale nel contesto, in cui gli immobili si trovano inseriti, tenuto conto della coerenza da garantire in tema di osservanza delle zonizzazioni acustiche,

degli inquinanti atmosferici, della presenza di insediamenti abitativi e delle aree adibite a verde pubblico.

5. Contenuto dell'intesa conseguita e percorso procedimentale

La realizzazione degli scopi tipici ipotizzati prevede, che prima della sua stipula, il presente accordo venga, a sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, così come novellato dall'art. 7 della legge n. 15/2005, nonché dell'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013 n. 15, integrato da una pronuncia favorevole dell'Organo consigliare, competente all'emanazione dei provvedimenti indicati in atto, inerenti al rilascio di autorizzazione a contrarre a sensi dell'art. 42 comma 2 lett. i del Dlgs n. 267/2000 e succ. modif.;

L'intesa conseguita consiste:

- Nella cessione gratuita di aree di proprietà della **BOCCHI ANTONIO SRL** con sede in Rubiera, (parte dei mappali 587 e 593 del foglio 25) così come indicato in campitura celeste nella planimetria allegata al parere istruttorio nella tavola 06 per una superficie pari a mq 897, prima del rilascio del titolo abilitativo di cui al successivo punto;
- nella richiesta da parte della proprietà del Titolo abilitativo in deroga allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 20 della legge reg. E. R. 30 luglio 2013 n. 15, così come deliberato con Atto Consigliare n. 00 del 00 gennaio 2014, in relazione all'intervento da realizzare in via Secchia n. 15/via Contea n. 15 nel Comune di Rubiera (RE) adiacente la Strada Provinciale Sassuolo – Campogalliano, avente una superficie coperta di mq 2.100, costruita su un'area territoriale di 8.300 mq. Tale lotto è censito al Catasto Terreni del Comune di

Rubiera al foglio 25, mappali 587, 590, 591, 593, 1491 e confina a nord con il Torrente Tresinaro, a sud con la Strada Provinciale n. 51 denominata via Contea, a ovest con via Secchia e a est con aree agricole, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, riguardo alla destinazione d'uso ammissibile e alla densità edilizia prevedendo un aumento della superficie utile complessiva rispetto a quella esistente non superiore a 1.167 mq, previo ottenimento dei nulla Osta di AUSL, ARPA e dei Vigili del Fuoco, come prescritto dall'art. 18 della legge reg.le E.R. n. 15/2013., con ciò intendendosi perseguire concreti, attuali, ma anche prospettici interessi pubblici, idonei alla tutela di un ponderato e motivato interesse generale al corretto e proficuo governo del territorio e dell'ambiente, nonché della qualità della vita umana (art. 3 commi 1 e 3 della legge n. 241/1990 e s.m.);

- nella possibile monetizzazione di non più di 1 parcheggio pubblico relativo agli standard urbanistici previsti per il predetto ampliamento del fabbricato produttivo;
- Nell'obbligazione al divieto assoluto di circolazione di mezzi pesanti della ditta in oggetto lungo la via Secchia;
- nell'obbligazione irrevocabile contratta dalla stessa proprietà di rinuncia permanente all'utilizzo della destinazione d'uso residenziale fino alla scadenza delle previsioni del vigente strumento urbanistico. Tale rinuncia verrà a sua volta confermata nel nuovo strumento urbanistico;

- nell'assunzione di obbligazione da parte della stessa proprietà d'inserimento di tutti gli impegni contratti con la presente convenzione, nulla escluso ed eccettuato, in tutti gli atti da adottare.

6. Oneri.

Le spese di registrazione del presente atto sono a carico della parte privata, così come ogni necessario onere istruttorio e documentale occorrente, ivi compresi i costi inerenti eventuali consulenze legali effettuate, nonché i costi relativi ai frazionamenti effettuati, agli atti notarili per le alienazioni necessarie, nonché ogni costo relativo a imposte, registrazioni, trascrizioni, volturali e quant'altro occorrente, salvi altri ed i dovuti oneri di urbanizzazione e di monetizzazione erogabili secondo le norme vigenti.

7. Clausola compromissoria.

Ogni insorgenza controversia in ordine alla formazione ed esecuzione della presente convenzione è dalle parti consensualmente devoluta in arbitrato rituale di diritto a formazione collegiale, di cui un membro designato da ciascun contraente ed il terzo, con funzione di Presidente, di nomina del Presidente del Tribunale di Reggio Emilia, in caso di mancata conseguita intesa per le parti nella comune indicazione del medesimo.

Il Collegio deciderà secondo diritto, tenuta presente la disciplina codicistica, nel testo in vigore al momento dell'attivazione del procedimento arbitrale.

L.C.S.

Rubiera (RE), lì

Per il Comune di Rubiera (RE), il Dirigente del Servizio Territorio, Patrimonio ed Ambiente in carica Buccheri Ing. Ettore

Il soggetto privato

A sensi dell'art. 1341 del codice civile i contraenti sottoscrivono espressamente e specificamente gli artt. da 1 a 6 compresi del presente atto, ad ogni consequenziale fine di legge.

L.C.S.

Rubiera (RE), lì

Per il Comune di Rubiera (RE), il Dirigente del Servizio Territorio, Patrimonio ed Ambiente in carica, Buccheri Ing. Ettore

Il soggetto privato