

Convenzione ex art. 11 della legge n. 241/1990, come novellato dalla legge n. 15/2005 e succ. modif. ed ex artt. 7 e 18 della legge reg. E.R. n. 20/2000 e succ. modif..

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

COMUNE DI RUBIERA (RE), con sede in Via Emilia Est n. 5, in Rubiera (RE), agente in persona del Dirigente dell'Area dei Servizi al Territorio e Sviluppo Economico, dotato degli occorrenti poteri, C.F.: 00441270352,

e:

SOCIETA' EMILIA 92 S.r.l., con sede in via Gatti n. 3/28, in Formigine (MO), C.F. 02117620365, soggetto attuatore del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "P.P. Centro Servizi Rubiera 2" e "Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20".

premesse

- Che l'Amministrazione Comunale di Rubiera ha già da tempo avviato un procedimento di analisi e verifica dello stato di assetto del territorio, nonché di accertamento dell'aderenza e conformità allo strumento urbanistico generale (PRG) dei piani attuativi;
- Che con atto del Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2005 sono state approvate "linee guida in materia urbanistica" al fine di definire in modo puntuale gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale e definire altresì il corretto percorso giuridico da seguire per il loro perseguimento;
- Che la **SOCIETA' EMILIA 92 S.r.l.** è soggetto attuatore, insieme ad altri soggetti, del comparto urbanistico posto in Comune di Rubiera, tra la via Togliatti, angolo via Emilia Ovest e via Falcone, assoggettato

a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, denominato “ P.P. Centro servizi-Rubiera 2” e a Programma di Riqualificazione Urbana denominato “ PRU n. 20”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 14 giugno 2003, n. 44 in uno con gli elaborati tecnici dimostrativi, i cui rapporti giuridici sono a sua volta regolati tramite Convenzione urbanistica del 19 dicembre 2003, n. di repertorio 30622/6637, atto Notaio dott. Aldo Barbati in Modena;

- Che in base alla convenzione urbanistica predetta, sottoscritta dalle parti, l’art. 18 dello stesso atto prevedeva l’applicazione di misure compensative e perequative a favore del soggetto attuatore, note ai contraenti e di cui si dettaglia di seguito la parte che interessa il presente accordo e cioè che *la Società “Emilia 92 srl ha diritto all’acquisizione gratuita di una superficie territoriale – St – nel comparto edificatorio denominato “PP Paduli sud” pari a mq 24.964,14 per una capacità edificatoria di mq 6.241,03 di superficie utile complessiva ed una quantità massima di alloggi definita in n. 62, per un valore commerciale di € 1.390.252,80;*
- Che dalla disamina della tavola n. 13: Norme Tecniche di Attuazione, allegata come elaborato tecnico alla Deliberazione di Consiglio Comunale precedente di approvazione del piano, si evince che gli standard di parcheggi pubblici di riferimento alle destinazioni d’uso assentite prevedono per il piano attuativo una dotazione di 349 posti auto, contro i 509 posti auto effettivamente realizzati con un esubero di 160 posti auto pubblici ed analogamente gli standard di verde pubblico di riferimento alle destinazioni d’uso assentite prevedono per il piano attuativo una dotazione di 10.431 mq di verde pubblico,

contro 18.413 mq di verde pubblico realizzato con un esubero di 7.982 mq;

- Che ad oggi, il comparto denominato “P.P. Centro Servizi Rubiera 2”/“Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20” risulta già da tempo completamente attuato per quanto attiene la suddivisione dei lotti e gli edifici su di essi realizzabili, così come risultano definite buona parte delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione urbanistica predetta e di competenza, per la loro realizzazione, della Società Emilia 92 srl, ad eccezione dei lavori di realizzazione del verde pubblico, sempre di competenza della medesima società, ubicato a sud del comparto tra le vie Togliatti e Falcone in fregio alla nuova Caserma dei Carabinieri;
- Che il soggetto privato, con nota datata 9 aprile 2013, si è mostrato consenziente a rivedere l'accordo tra le parti riportato nel paragrafo precedente tramite introduzione di una variante urbanistica al P.P. sopra riportato e al P.R.G., che ne garantisca una migliore qualificazione sotto i profili delle destinazioni d'uso, non consentite dalle previsioni di PRG;
- Che l'Amministrazione comunale è a sua volta interessata, aderendo alla prospettata ipotesi, ad ottenere un riequilibrio delle suindicate misure compensative e perequative, mediante una parziale ricollocazione delle stesse in ambiti, congruenti con più adeguate ipotesi di riassetto urbano e stralcio delle restanti misure compensative, frutto di approfonditi esiti, conseguenti a nuove e recenti attività istruttorie esperite, congruenti altresì con gli indirizzi del nuovo strumento urbanistico in corso di realizzazione;

- Che per la condivisione di tali indirizzi prospettati nei paragrafi precedenti sono stati avviati nei successivi mesi dalla presentazione della richiesta da parte del soggetto privato dei tavoli di discussione ed approfondimento;
- Che le parti sono pervenute al comune intendimento di provvedere alla riforma della convenzione attuativa del comparto denominato “P.P. Centro Servizi Rubiera 2”/“Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20”, per quanto riguarda una parte dell’art. 18, mediante ed a seguito di preventiva adozione ed approvazione di variante urbanistica al suindicato strumento urbanistico.

Tutto ciò premesso e ritenuto,

Visti gli artt. 11 della legge n. 241/1990 e succ. modif., nonché 7 e 18 della legge reg. E.R. n. 20/2000, tra i suddetti contraenti

Si conviene

Quanto segue:

1. Premessa.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Costituiscono altresì parte integrante del presente atto le allegate planimetrie generali, allegati sub 1 e 2, di massima, con l’individuazione rispettivamente del perimetro d’interesse (in rosso) con indicate le zonizzazioni urbanistiche presenti nell’intorno, nonché una planimetria più dettagliata in cui viene perimetrata in arancione l’area interessata alla variante ed i parametri urbanistici salienti;

2. 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 succ. modif., concorrendo ad offrire un contributo consensuale alla realizzazione di un migliore assetto territoriale, in un quadro di preminente tutela del territorio.

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che gli accordi stipulati nella presente convenzione saranno posti in essere solo dopo l'approvazione formale dell'adottato strumento urbanistico relativo alla variante al "P.P. Centro Servizi Rubiera 2"/"Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20" e al PRG vigente.

3. Riforma consensuale dell'art. 18 della convenzione attuativa "P.P. Centro Servizi Rubiera 2"/"Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20".

I contraenti convengono sulla consensuale riforma dell'art. 18 della convenzione attuativa del "P.P. Centro Servizi Rubiera 2"/"Programma di riqualificazione Urbana denominato PRU n. 20", da realizzarsi mediante l'attivazione dei procedimenti di cui al prosieguo, volti a perseguire i seguenti obiettivi e risultati:

3a. Stralcio dell'intero ultimo capoverso dell'art. 18: "*compensazione delle capacità edificatorie rimosse con la variante al PP*", della Convenzione attuativa stipulata il 19 dicembre 2003 in Modena davanti al notaio dott. Aldo Barbati, repertorio n. 30622/6637 così descritto:

- una superficie territoriale – St – nel comparto edificatorio denominato “PP Paduli Sud” pari a mq 24.964,14 (ventiquattromilanovecentosessantaquattro virgola quattordici) per una capacità edificatoria di mq 6.241,03 (seimiladuecentoquarantuno virgola zerotre) di Superficie utile complessiva e una quantità massima di alloggi definito in n. 62 (sessantadue), per un valore commerciale di Euro 1.390.252,80 (unmilionetrecentonovantamiladuecentocinquantadue virgola ottanta);

3b. viene pertanto abolita la delocalizzazione di 6.241,03 mq di Suc residenziale pari a 62 alloggi, da realizzare nel PP Paduli Sud prevista dalla Convenzione attuativa predetta all’art. 18;

3b. stralcio, a sud del piano attuativo denominato “ P.P. Centro servizi- Rubiera 2”/ “Programma di Riqualficazione Urbana denominato PRU n. 20”, di una porzione di 3.750 mq a destinazione verde pubblico e sua trasformazione in lotto edificabile per la realizzazione di 2.800 mq di Superficie utile complessiva residenziale, pari a 28 alloggi complessivi, oltre ai locali autorimesse ed altezza massima Hmax = 10.00 ml, così come individuata nell’allegato sub 2 e campita in giallo;

3c. Approvazione formale dell’adottato strumento urbanistico relativo alla variante al “P.P. Centro Servizi Rubiera 2”/“Programma di riqualficazione Urbana denominato PRU n. 20” e al PRG vigente.

3d. Vanno comunque garantite tutte le altre dotazioni di standard previste all’interno del nuovo lotto residenziale: Altezza massima: 10.00 ml – indice di visuale libera: 0,5 - parcheggi di pertinenza: 1,5 posti auto per alloggio di cui almeno 1 p.a. per alloggio in autorimesse chiuse e/o coperte - permeabilità: 35% della S.F. (superficie fondiaria) - distanze dai

confini di proprietà: 5.00 ml – dal confine stradale: 6.00 ml – dai limiti di zona D,E,F,G: 5.00 ml – fra pareti sfinate: 10.00 ml;

3e. I parcheggi pubblici ed il verde pubblico, previsti come standard per il nuovo insediamento sono già compresi negli extra standard di dotazione previsti per il piano attuativo, tenuto conto di quanto detto nelle premesse e dai controlli istruttori effettuati dall'ufficio tecnico;

3h. Saranno a carico della **SOCIETA' EMILIA 92 S.r.l.** le spese per le dovute consulenze legali, le spese di frazionamento, notarili e di registro, fiscali e di Conservatoria, della nuova area risultante dalla variazione di destinazione d'uso ed indicata nell'allegato sub 2, nonché le spese tecniche e di pubblicazione della variante al piano attuativo e al PRG;

3n. La **SOCIETA' EMILIA 92 S.r.l.** si impegna a presentare le varianti alle tavole di progetto del verde pubblico, tenendo conto delle indicazioni di zonizzazione della tavola sub 2 immediatamente dopo l'approvazione della variante urbanistica di cui al punto 3c e ad avviare e concludere le opere per la realizzazione del verde pubblico entro tre mesi dall'approvazione della variante urbanistica predetta.

4. Finalità del presente accordo.

Il presente accordo sostituisce e conseguentemente abroga ogni pregressa e diversa pattuizione, intesa o convenzione sottoscritta antecedentemente tra le parti, e comporta il coerente adeguamento della convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, denominato "P.P. Centro servizi-Rubiera 2"/"Programma di Riquilificazione Urbana denominato PRU n. 20", nelle parti che risultano cambiate, salva ogni eventuale ulteriore occorrenza.

Le parti convengono altresì che con la stipula del presente accordo esse si dichiarano pienamente soddisfatte negli interessi reciprocamente perseguiti, e vengono tacitate tutte le eventuali ulteriori pretese, anche di natura risarcitoria, connesse alla convenzione attuativa, rinunciando sin d'ora ad esperire qualsivoglia azione in qualunque sede.

5. Oneri fiscali.

Le spese di registrazione del presente atto sono a carico della parte privata, così come ogni necessario onere istruttorio e documentale occorrente.

6. Stipula ed esecuzione del presente atto.

A sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, così come novellato dall'art. 7 della legge n. 15/2005, la stipula del presente accordo è preceduta da una determinazione dell'Organo Consigliare, competente all'emanazione dei provvedimenti di cui infra e l'esecuzione dell'atto in oggetto risulta subordinata alla preliminare adozione della deliberazione consigliere di autorizzazione a contrarre di cui all'art. 42 comma 2 lett. i del Dlgs n. 267/2000 e succ. modif., nonché all'approvazione delle varianti occorrenti.

7. Clausola compromissoria.

Ogni insorgenza controversia in ordine alla formazione ed esecuzione del presente atto 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 delle parti nella comune indicazione del medesimo.

Il Collegio deciderà secondo diritto, tenuta presente la disciplina di cui agli artt. 809, 110 e segg. del codice di procedura civile.

L.C.S.

Rubiera (RE), lì 00/00/2013

Per il Comune di Rubiera (RE), il Dirigente del Settore Pianificazione Edilizia ed Ambiente in carica

Il soggetto attuatore privato

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

L.C.S.

Rubiera (RE), lì 00/00/2013

Per il Comune di Rubiera (RE), il Dirigente del Settore Pianificazione Edilizia ed Ambiente in carica

Il soggetto attuatore privato