

(ALLEGATO SUB A)

**COMUNE DI RUBIERA – PROVINCIA DI REGGIO EMILIA –
REPUBBLICA ITALIANA**

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

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 00/00/2014**

e

la ditta ITALCUSCINETTI SPA, con sede in Rubiera (RE) via Caponnetto n. 15, Partita IVA 00966080350, agente in persona del legale rappresentante Ghirardini Bartolomeo, nato a Toano il 6 luglio 1954, residente a Rubiera in via Rosa Luxemburg n. 27 C.F. GHR BTL 54L06L184Q;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 00 del 00 settembre 2014: “Approvazione schema accordo con privato, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. nonché dell'art. 20 della legge re. E.R. n. 15/2013 e s.m.– ditta Italcuscinetti Spa con sede in Rubiera - e conseguente cessione gratuita di una porzione di area di circa mq 840 (42 X 20) ubicata in via Falcone da adibire a pipetta di ritorno viabilità ambito produttivo”, esecutiva alla data di stipula del presente accordo.

premesse

- **A.** CHE è intenzione dell'amministrazione risolvere alcune problematiche connesse alle condizioni non ottimali di Via Giovanni

Falcone, la quale come è noto, attraversa inizialmente, nella sua intersezione con Via Togliatti, un ambito a prevalenza residenziale mentre in direzione ovest attraversa un ambito a prevalenza produttiva;

- **B.** CHE è verosimile che solo la suddivisione di Via G. Falcone in un tratto ovest interessato prevalentemente da un traffico industriale, ed in uno est a prevalente componente residenziale crei le condizioni di compatibilità tra ambiti diversi, attraverso la realizzazione al limite dell'ambito produttivo di una pipa di ritorno, obbligando gli automezzi che confluiscono nell'area industriale a sud della via Emilia Ovest ad attraversare in entrata e uscita la nuova Via Mascagni;
- **C.** CHE la ditta ITALCUSCINETTI Spa con sede in Rubiera è utilizzatrice in forza di un contratto di leasing di un'area edificabile attualmente occupata da un capannone, censita al Catasto Terreni del Comune di Rubiera al foglio 25, mappale 1676 e 1817, a destinazione d'uso produttiva, ubicata in via Caponnetto 15, in Rubiera (RE), come si evince dall'allegato estratto di mappa catastale (allegato 1) che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, indicata a campitura gialla;
- **D.** CHE la ditta ITALCUSCINETTI Spa, ha presentato un'istanza di Permesso di Costruire in data 7 aprile 2014, prot. 5685 per nuova costruzione di fabbricato civile con funzione commercio all'ingrosso consistente in magazzino verticale in ampliamento al fronte est del fabbricato esistente;
- **E.** CHE a seguito dell'istruttoria effettuata dall'ufficio, l'accoglimento di tale richiesta è subordinata, tra le altre cose, alla carenza dello standard di verde privato che risulta non rispettato per una superficie complessiva di

mq 692 da reperire secondo l'attuale normativa tecnica d'attuazione all'interno della superficie fondiaria del complesso produttivo;

- **F.** CHE la ditta ITALCUSCINETTI Spa, con istanza 28 agosto 2014 protocollata lo stesso giorno al n. 13324 ha fatto presente che nonostante il difficile momento di crisi economica generale la società è in possesso di spazi di mercato in Italia ma soprattutto all'estero che permette alla stessa di essere ottimisti sia per l'attività stessa ma principalmente dal punto di vista occupazionale, ma che per mantenere tale competitività occorre un processo di ristrutturazione, riorganizzazione ed ampliamento che interessa proprio lo stabilimento di Rubiera;
- **G.** CHE in attesa che venga portato avanti tale processo di ristrutturazione e ampliamento è essenziale, per far fronte alle imminenti necessità di spazio, la realizzazione di un piccolo magazzino da realizzare in aderenza a quello già esistente, come specificato al punto D);
- **H.** CHE per raggiungere gli scopi in premessa, a seguito di incontri effettuati con i responsabili dell'Azienda, la ditta ITALCUSCINETTI Spa propone la realizzazione della superficie mancante di standard di verde privato, su di una striscia di area di circa 700 mq di proprietà in fronte al fabbricato, a fianco della strada di via Caponnetto indicata con campitura verde nell'allegato sub 1 e censita catastalmente al Foglio 25 – parte del mappale 1484, congiuntamente alla cessione gratuita all'amministrazione di una maggiore area di circa 840 mq da reperire in fregio a via Falcone, campita in grigio nell'allegato sub 1 e censita catastalmente al Foglio 25 – parte del mappale 1372, in grado di consentire all'amministrazione di avere uno slargo sufficiente per realizzare la chiusura fisica di via Falcone con la realizzazione di una

pipa di ritorno, raggiungendo in questo modo gli obiettivi indicati ai punti A e B delle premesse;

- **I.** CHE la definizione urbanistica dello standard di verde privato indica in esso un'area inedificabile priva di capacità edificatoria, libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti;
- **L.** CHE tale striscia di terreno in fronte allo stabilimento Italcuscineti campita in verde nell'allegato sub 1, di circa 700 mq, di cui al punto H, varierebbe di conseguenza la sua destinazione urbanistica prevista nella pianificazione urbanistica vigente ed adottata diventando "area cortiliva a verde privato priva di indice di edificabilità, mentre la porzione di area campita in grigio nell'allegato sub 1, di circa 840 mq, di cui al punto H, varierebbe di conseguenza la sua destinazione urbanistica prevista nella pianificazione urbanistica vigente ed adottata diventando "area stradale e a verde stradale" priva anch'essa di indice di edificabilità;
- **M.** CHE nel quadro di un interesse pubblico allargato, dopo adeguata istruttoria esperita dagli uffici, l'Amministrazione ha apprezzato positivamente, quanto consensualmente, la possibilità, con la predetta variante d'uso e delocalizzazione, del conseguimento di un migliore assetto territoriale ed ambientale relativo alle aree di cui al paragrafo H, 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 e succ. modif., in quanto non alterativa del carico antropico, attualmente definito dal Piano Urbanistico vigente e che permetta tutte quelle sia pur minime opere

necessarie alla concreta fruizione della nuova sistemazione degli ambiti interessati;

- **N.** CHE la soluzione ipotizzata configura un oggettivo interesse pubblico:
 - a.** in quanto l'acquisizione bonaria della maggiore area di circa 840 mq da reperire in fregio a via Falcone, campita in grigio nell'allegato sub 1 e censita catastalmente al Foglio 25 – parte del mappale 1372, permetterebbe all'amministrazione di raggiungere i propri pubblici scopi indicati ai punti A e B delle premesse, evitando l'aggravio di un ben più complesso procedimento amministrativo espropriativo;
 - b.** in quanto la realizzazione da parte dell'amministrazione comunale della pipa di ritorno migliorerebbe in modo determinante il clima acustico dell'ambito interessato con evidenti miglioramenti della situazione ambientale complessiva delle aree residenziali in essa comprendenti, funzionando altresì da deterrente al passaggio di automezzi pesanti lungo le vie Togliatti e Caponnetto (via dove peraltro la circolazione di automezzi pesanti è inibita);
- **N.** 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;
- **O.** CHE l'intervento ipotizzato ha carattere di eccezionalità e singolarità, eppertanto inidoneo 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. n. 15/2013 e s.m., 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 estratto di mappa allegato sub 1;

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 produttivi e della divisione tra mobilità leggera e mobilità pesante;

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. n. 15/2013 e s.m., 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 redazione, a proprie spese, da parte dei soggetti presentatori dell'istanza del 28 agosto 2014 iscritta al n. 13324 di P.G., del frazionamento della residua striscia di area di circa 700 mq di proprietà in fronte al fabbricato, a fianco della strada di via Caponnetto indicata con campitura verde nell'allegato sub 1 e censita catastalmente al Foglio 25 – parte del mappale 1484, e dell' area di circa 840 mq in fregio a via Falcone, campita in grigio nell'allegato sub 1 e censita catastalmente al Foglio 25 – parte del mappale 1372;
- ITALCUSCINETTI Spa inserirà nel rogito di acquisto dell'area di circa 700 mq la precisazione che l'area stessa è priva di capacità edificatoria ed è libera da costruzioni.
- nell'alienazione a titolo gratuito all'amministrazione comunale dell'area di circa 840 mq da reperire in fregio a via Falcone, campita in grigio nell'allegato sub 1 e censita catastalmente al Foglio 25 – parte del mappale 1372, priva di capacità edificatoria e da destinare a

pubblica utilità con la realizzazione di una pipa di ritorno e verde stradale;

- nella richiesta da parte della proprietà del Titolo abilitativo in deroga allo strumento urbanistico vigente, così come deliberato con Atto Consigliare n. 00 del 00 00 2014 e con riferimento alla delocalizzazione dello standard di verde privato nella striscia di area di proprietà di cui al punto H delle premesse, in relazione all'intervento da realizzare sul lotto edificabile di via Caponnetto 15 (mapp. 1676 e 1817 del fg 25), di cui alla richiesta di permesso di Costruire presentato in data 7 aprile 2014 n. 5685, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, come prescritto dall'art. 20 della legge reg.le E.R. n. 15/2013 e s.m.i., 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.);
- 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, 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 erogabili secondo le norme vigenti.

7. Clausola compromissoria.

Ogni insorgenda 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

Firmato

Il soggetto privato

Firmato

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

Firmato

Il soggetto privato

Firmato