



PODENZANO , \_\_ gennaio 2017

L.R. 24 marzo 2000 nr. 20 – art. 18 recante “*Accordi con i privati*” come modificato dall’art. 24 della L.R. 6 luglio 2009 n. 6.

Accordo sub condizione tra il Comune di Podenzano e la Società SCM Immobiliare SPA per l’attuazione di iniziative di rilevante interesse pubblico locale comportanti la realizzazione della Caserma dei Carabinieri e la modifica delle previsioni di PSC/RUE.

**RICHIAMATO l’art. 18 della L.R. 24/03/2000, come modificato dall’art. 24 della L.R. 6 luglio 2009 n. 6, che al primo comma testualmente recita:**

1. *“ Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*

L’anno 2017 il giorno \_\_ del mese di gennaio presso la residenza municipale

Tra

il Comune di Podenzano, con sede in Via Monte Grappa n. 100, C.F. 80003050335 e P.IVA 00912630332 nella persona del Sig. Dott. Alessandro Piva il quale interviene ed agisce in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di Sindaco pro tempore del Comune di Podenzano allo scopo autorizzato con delibera di Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di seguito per brevità designato “Comune”

e

la Signora Linda Gemmani nata a Rimini (RN) il 26/02/1967, C.F. GMLND67B66H294W, nella sua qualità di consigliere delegato della Società S.C.M. Immobiliare S.p.A., con sede in Rimini (RM), Via Emilia n. 77, P.IVA 03252210400, società proprietaria del complesso immobiliare identificato catastalmente al foglio n. 37, mappale 1870, sub. 5, di seguito denominata per brevità "privato proprietario" o "società proponente";

## **PREMESSO**

CHE il sopracitato privato proprietario dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità degli immobili suindicati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente Accordo;

CHE il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi degli articoli 32 e 33 della L.R. n. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con deliberazione n. 7 del 31/03/2014 ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) con deliberazione n. 8 del 31/03/2014;

CHE gli immobili suindicati ricadono all'interno della perimetrazione dell'ambito identificato all'interno della Normativa Tecnica Strutturale (N.T.S.) del P.S.C. vigente come "Area produttiva ex Gabbiani";

CHE l'articolo 3.3.9 della citata N.T.S. classifica l'area richiamata come "Ambiti esistenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato da assoggettare a Piano di Recupero – art. 28 L.R. 457/78";

CHE il privato proprietario ha presentato in data 10 dicembre 2014 specifica richiesta di "Valutazione preventiva", ai sensi dell'art. 21 della L.R. 15/2013, finalizzata a verificare l'ammissibilità della proposta di intervento costituita dalla previsione di un insediamento commerciale di rilevanza comunale da realizzare con uno specifico Piano di Recupero, da redigere ai sensi dell'art. 28 della L. n. 457/1978;

CHE in data 20/01/2015, con nota prot. n. 413/2015, il Responsabile del Settore Urbanistica – Ambiente e dello Sportello Unico per l'Edilizia ha notificato alla ditta richiedente l'esito "sfavorevole" relativo al parere preventivo richiesto;

CHE in data 12/06/2015 con nota acclarata al prot. gen. n. 4610 il Sig. Paci Osvaldo, in qualità di Amministratore della società S.C.M. Immobiliare S.p.A., ha presentato al Comune di Podenzano nuova istanza di parere preventivo afferente il P.R. dell'area ex Gabbiani ai sensi ex art. 28 L. 457/78;

CHE il Comune di Podenzano, con nota del 08/07/2015 prot. n. 5439/2015, ha comunicato l'esito di sospensione e di contestuale richiesta integrazioni della valutazione preventiva richiesta dalla società SCM Immobiliare S.p.A. in data 12/06/2015;

CHE il Comune, in data 28 luglio 2015 prot. n. 6039/2015, ha pubblicato un avviso all'Albo Pretorio on line al fine di raccogliere manifestazioni di interesse da parte degli aventi titolo ad inserire le relative aree di proprietà nel primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

CHE in data 08/10/2015, con nota prot. n. 8131, la Sig.ra Linda Gemmani in qualità di consigliere delegato della Società SCM Immobiliare S.p.A. con sede in Rimini, via Emilia n. 77, ha presentato al Comune di Podenzano richiesta di inserimento dell'ambito "ex Area produttiva Gabbiani" tra le previsioni del P.S.C. da attuare con il suddetto primo P.O.C. che sarà elaborato dal Comune;

CHE l'art. 11, comma 1 della Legge N° 241/1990, laddove dispone che *"in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'art. 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"*;

CHE a seguito di incontri con l'Amministrazione e dei necessari approfondimenti progettuali ed economici, la proposta iniziale è stata parzialmente modificata e/o integrata con la presentazione di schema di Accordo sottoscritto unilateralmente, comprensivo di tutti gli elaborati grafici/tecnici di supporto contenenti le condizioni di attuazione tra cui la realizzazione/cessione delle opere compensative per la sostenibilità dell'intervento;

CHE ai fini della redazione degli elaborati del Piano Operativo Comunale il Comune, tenuto conto del progetto di città che è stato delineato all'interno del P.S.C., ha maturato la necessità di promuovere una nuova fase di crescita sostenibile finalizzata, anche attraverso un significativo contenimento della diffusione insediativa e del consumo delle risorse, ad assicurare un più ordinato sviluppo del territorio, un maggiore livello di qualità urbana (in termini di salubrità e di sicurezza degli insediamenti) ed un più elevato grado di tutela ambientale;

CHE in tale ottica ed in considerazione delle complessità e criticità che caratterizzano il comparto di intervento, il Comune ha ritenuto di avviare un confronto con il privato proprietario onde verificare la possibilità di pervenire, attraverso un percorso condiviso che tenga conto della legittimità delle aspettative edificatorie dello stesso proprietario e delle esigenze di una migliore qualificazione dell'interesse pubblico, ad una definizione delle previsioni e dell'impianto urbanistico del comparto oggetto di intervento;

CHE il Comune di Podenzano, con il Documento Programmatico per la qualità urbana di cui all'art. 30 della L.R. 20/2000, ha individuato i fabbisogni di dotazioni territoriali e di infrastrutture a servizio della collettività salvaguardando e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, delle riqualificazione degli spazi pubblici e del benessere ambientale;

CHE tra i fabbisogni di dotazioni territoriali ha carattere rilevante ed urgente, considerato anche l'attuale momento storico, la realizzazione della caserma dei Carabinieri che vede coinvolti, oltre al Comune di Podenzano, l'Arma dei Carabinieri ed il Ministero dell'Interno, nelle sue più articolate sedi periferiche;

CHE a seguito di incontri con l'Amministrazione e dei necessari approfondimenti progettuali ed economici, la società proponente S.C.M. Immobiliare S.p.A. ha manifestato il proprio interesse a presentare il documento *"Accordo con i privati"*, così denominato ai sensi dell'ex articolo 18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/2009, *"Accordo"* sottoscritto unilateralmente, comprensivo degli elaborati grafici/tecnici di supporto contenenti le condizioni di attuazione tra cui la realizzazione/cessione delle opere compensative per la sostenibilità

dell'intervento urbanistico relativo al "Piano di Recupero ex. art. 28 L. 457/78" dell'area produttiva dismessa denominata "Ex Gabbiani", P.R. che è strumento di attuazione del PSC da inserire nel primo POC comunale;

CHE la proposta progettuale presentata dalla società S.C.M. Immobiliare S.p.A., prevede il recupero dell'area "ex Gabbiani" mediante la demolizione integrale dei fabbricati esistenti e la successiva realizzazione di una galleria commerciale di vicinato, come definito all'interno dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14" approvati con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/1999 e ss.mm.ii., oltre alla riorganizzazione della viabilità di accesso all'intero complesso sia dalla S.P. n. 654 R di Val Nure che dall'adiacente strada comunale di Via Piave;

CHE il progetto di recupero prevede la realizzazione di:

1. una medio-grande struttura alimentare (MGA con superficie di vendita di 1.499 mq);
2. due medio-piccole strutture di vendita extralimentari (n. 2 MP-EA con superficie di vendita rispettivamente di 799 mq e 550 mq);
3. esercizi di vicinato, paracommerciali, ricreativi e servizi terziari ;
4. una superficie utile lorda complessiva (data dalla somma delle superfici di cui ai precedenti punti 1 – 2 – 3) pari a mq. 4'999,70 oltre a mq. 834,12 di spazi a porticato;
5. la realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche di primo livello (parcheggi pubblici) individuati interamente all'interno del perimetro del comparto e la cessione gratuita degli stessi al Comune di Podenzano, per una superficie pari a mq. 2.109,42 circa;
6. la monetizzazione delle dotazioni territoriali pari a mq. 2.213,60 (dotazioni totali dovute mq. 4.999,70 – dotazioni previste pari a mq. 2.786,10 = mq. 2.213,60 da monetizzare), eccetto quelle destinate a parcheggi pubblici pari a mq. 2.109,42 e verde pubblico pari a mq. 676,68 reperiti all'interno del comparto, ai fini del soddisfacimento delle dotazioni minime previste al comma 2. lettera b) dell'art. A-24 dell'allegato alla L.R. 20/2000, ovvero mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda per insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali; la monetizzazione di tali dotazioni (cfr. standard) sarà stabilita con apposita delibera di G.C. come previsto dall'art. 6.1.8 delle N.T.S., commi 4 e 5;
7. la modifica della viabilità pubblica esistente per adeguarla al nuovo centro commerciale o galleria commerciale di vicinato; nella fattispecie il progetto prevede la modifica dell'accesso dalla S.P. n. 654 R di Val Nure (che in centro abitato prende il nome di Via Roma) e la modifica di via Piave nel punto in cui la stessa si innesta su Via Roma (S.P. n. 654 R); tale modifica dovrà essere approvata preventivamente dall'Ente proprietario della strada (Provincia di Piacenza), come previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.lgs. 285/1992) e dal successivo Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. 495/1992;
8. la costituzione di servitù di uso pubblico (passaggio) a favore del Comune di Podenzano per l'accesso ed il transito ai parcheggi pertinenziali della galleria commerciale da via Lunini e da via Fanin, al fine di consentire il transito e l'accesso dei veicoli a via Roma e via Piave;
9. la realizzazione, come opera extra comparto ed oggetto del presente "Accordo con i Privati", del nuovo edificio "al rustico" da destinarsi a caserma dei Carabinieri, secondo gli elaborati progettuali e tecnici che costituiscono parte integrante del presente accordo (tav. progettuali lett. A – B – C – D, relazione tecnica, computo metrico estimativo delle opere al "rustico"); la collocazione di tale edificio è individuata su un'area già di proprietà comunale attualmente adibita a parcheggio pubblico; tale area è adiacente, in lato Sud-Est, al complesso immobiliare produttivo dismesso "ex Gabbiani", ed è identificata al C.T. di Podenzano, Foglio 37, Mappale

1885; tale area è classificata dal PSC/RUE vigenti come dotazione territoriale "Parceggio Pubblico";

10. la realizzazione del nuovo edificio "*al rustico*" da destinarsi a caserma dei Carabinieri avverrà interamente a cura e spese della ditta proponente, senza alcun contributo da parte del Comune di Podenzano o di altri enti pubblici terzi, rientrando pertanto nella casistica prevista dall'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 (Nuovo Codice degli Appalti) che testualmente recita:

**Art. 20. (Opera pubblica realizzata a spese del privato)**

1. Il presente codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80.

2. L'amministrazione, prima della stipula della convenzione, valuta che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte siano rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche di cui al comma 1.

3. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche eventuali penali e poteri sostitutivi.

CHE la realizzazione dell'edificio al "*rustico*" da destinare a caserma dei Carabinieri, localizzata sull'area attualmente adibita a parcheggio pubblico di proprietà comunale (C.T., Foglio 37, Mappale 1885), comporta variante non sostanziale al P.S.C. vigente (tav. PSC 03a scala 1:2000 e correlate); pertanto il permesso di costruire che il Comune rilascerà alla società proponente per la realizzazione dell'edificio in parola sarà subordinato alla conclusione, purché positiva, della procedura di variante urbanistica;

CHE conseguentemente la procedura di variante sarà avviata, con ogni consentita urgenza, dal Comune di Podenzano ai sensi della vigente normativa in materia (ex art. 32 L.R. 20/2000);

CHE la nuova soluzione progettuale prospettata, in quanto idonea a condurre ad un quadro di rilevante miglioramento dell'organizzazione complessiva dell'edificato e degli spazi aperti sia pubblici che privati, risponde inoltre agli interessi prioritari del Comune di recuperare all'interno del capoluogo un'area dismessa caratterizzata da significative situazioni di criticità e degrado da un lato, e dall'altro di migliorare il livello di qualità urbana in termini di salubrità e sicurezza dei cittadini anche mediante la realizzazione della caserma dei Carabinieri, di cui l'ambito comunale è attualmente sprovvisto, come presidio stabile del territorio;

CHE a seguito della conclusione delle sopra richiamate procedure urbanistiche, purché con esito favorevole, la società S.C.M. Immobiliare S.p.A., od eventuale soggetto terzo purché in possesso di titolo giuridico, procederà all'attuazione delle opere come da Piano di Recupero ex art. 28 della L. n. 457/1978 approvato;

CHE il Comune, al fine di assicurare l'efficacia, l'efficienza e l'economicità del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, si impegna ad elaborare l'istruttoria della proposta di Piano e l'approvazione dello stesso in tempi congrui, facendo ricorso per il caso in esame alla facoltà stabilita dall'art. 30, comma 4 della L.R. n. 20/2000 di elaborare un Piano Operativo Comunale (P.O.C.) avente il valore e gli effetti di P.U.A. e, nello specifico, di Piano di Recupero;

CHE lo "Schema di assetto generale", la cui elaborazione è prescritta dall'art. 3.3.9 della Normativa Tecnica Strutturale (N.T.S.) del P.S.C., è riportato nella documentazione progettuale allegata alla proposta di Piano di Recupero presentata in data 25/11/2016 prot. n. 10415 come successivamente integrata in data 17/12/2016 prot. n. 11117, documentazione che costituisce parte integrante del presente "Accordo";

CHE il progetto di P.R. presentato prevede, oltre alla realizzazione a titolo gratuito di un edificio "al rustico" da destinare a futura caserma dei Carabinieri, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di Podenzano delle dotazioni territoriali (standard) di 1° livello – parcheggi pubblici – per una superficie di mq. 2.109,42 circa, di verde pubblico per una superficie di mq. 676,68 come risulta da tav. 4 – Stato di Progetto / Azionamento, oltre alla monetizzazione della restante quota di dotazioni territoriali per una superficie pari a mq. 2.213,60, risultando pertanto conforme alle disposizioni di cui agli artt. 3.3.9 – 6.1.2 - 6.1.2 - 6.1.6 - 6.1.7 e 6.1.9 delle N.T.S. del P.S.C., dell'art. 28 della L. 457/'78 e ss.mm.ii. nonché dell'art. A-24 dell'Allegato alla L.R. 20/2000;

CHE il P.O.C. redatto dal Comune di Podenzano, all'uopo predisposto conformemente alle indicazioni di cui all'art. 30 della L.R. 20/2000, assumerà valore e gli effetti del P.U.A. oltre a ricomprendere la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste di rilevante interesse pubblico;

CHE la Giunta Comunale, in osservanza alle disposizioni dettate dall'ex art. 18 della L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 24 della L.R. 6/2009 e fatta salva la condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato, con propria deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha valutato la succitata proposta di Piano di Recupero con realizzazione gratuita di un'opera pubblica - di rilevante interesse pubblico - ritenendola meritevole di accoglimento, in quanto funzionale a soddisfare rilevanti interessi per la comunità locale;

CHE il presente "Accordo" è concluso pertanto sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale nella deliberazione di adozione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) con valore di P.U.A. e della loro conferma nel relativo atto di approvazione;

**tutto ciò premesso tra le parti, come in questa sede rappresentate, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., si conviene e stipula quanto segue:**

#### **Art. 1 – Premesse.**

Le premesse, gli allegati, gli atti e i documenti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è condizione imprescindibile per l'attuazione dell'Accordo medesimo.

#### **Art. 2 – Osservanza degli obblighi di trasparenza e di leale collaborazione.**

I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente *Accordo* nel rispetto del principio della massima trasparenza e con spirito di leale collaborazione, intesa finalizzata al raggiungimento degli obiettivi secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi e nell'interesse pubblico generale, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse di cui ciascun

soggetto è affidatario.

### **Art. 3 – Natura e finalità dell'Accordo.**

Il presente Accordo regola le modalità di attuazione del Piano di Recupero (di seguito denominato anche P.R.) dell'ambito "Area produttiva ex Gabbiani" mediante l'approvazione del piano medesimo redatto ai sensi ex art. 28 della L. n. 457/1978, in coerenza con lo "Schema di assetto generale" di cui all'Allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Finalità dell'Accordo è consentire che il Piano possa essere approvato con i contenuti urbanistici rappresentati nel suddetto Allegato A nonché negli elaborati tecnici e grafici allegati al progetto ed illustrati al successivo articolo 3.

Le parti danno atto che l'Accordo è concluso sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni da parte del Consiglio Comunale nella deliberazione di adozione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e della loro conferma nell'atto di approvazione del P.O.C. stesso che l'Amministrazione Comunale si impegna ad adottare entro **60 giorni** dalla data di presentazione del Piano di Recupero salvo integrazioni, e che, ove anche una sola di dette condizioni non abbia a verificarsi, il presente Accordo dovrà intendersi automaticamente risolto e privo di qualsiasi effetto.

### **Art. 4 – Descrizione dell'intervento oggetto dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.**

Oggetto dell'Accordo è il Piano di Recupero del complesso immobiliare, ora dismesso, denominato "Ex Area Gabbiani" con originaria destinazione produttiva, individuato graficamente nella planimetria catastale ed identificata al foglio n. 37, mappale 1870, sub. 5.

L'intervento di cui è parte integrante il presente Accordo è rappresentato dal P.R. e riguarda sia gli edifici e le aree interne al perimetro dell'ambito denominato "Area produttiva ex Gabbiani", con una superficie territoriale (St) pari a mq. 18.407,37, che l'area posta in adiacenza allo stesso, in confine Sud-Est, già di proprietà pubblica (parcheggio pubblico) identificata catastalmente al C.T., Foglio 37, Mappale 1885, sulla quale dovrà essere realizzata la sede della nuova Caserma dei Carabinieri con costi interamente a carico, per la parte al rustico, della società proponente il Piano di Recupero, come rappresentato negli allegati tecnici e grafici depositati agli atti del Comune di Podenzano.

L'art. 3.3.9 della Normativa Tecnica Strutturale (N.T.S.) del P.S.C., che regola le modalità di intervento del P.R. denominato "Ex. Area Gabbiani" ha fissato i parametri urbanistici ai quali dovrà uniformarsi l'intervento:

#### **INDICI URBANISTICI PER IL PIANO DI RECUPERO**

- U.F.max. = 0,70 mq. / mq.
- H max. per gli ambiti ex produttivi = 12,00 m.
- R.C. (Q.) = 50%
- Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti NTS.
- Cessione delle Dotazioni Territoriali = secondo quanto previsto dal Titolo 6 – Capo I con possibilità di monetizzazione delle stesse (esclusi i parcheggi pubblici) e comunque subordinatamente ad un accordo con l'Amministrazione Comunale che dovrà esprimersi mediante un atto deliberativo di G.C.
- Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 6 Capo I delle presenti NTS.

La soluzione progettuale del Piano di Recupero condivisa dalla società proprietaria proponente e dal Comune di Podenzano prevede la realizzazione di un complesso o galleria commerciale di

vicinato, come definito dai *“Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell’art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14”* approvati con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/1999 come modificato dalle DD.CC.RR. n. 344/2002, 653/2005, D.A.L. n. 155/2008 e D.A.L. n. 35/2015 è costituito da:

1. una medio-grande struttura alimentare (MGA con superficie di vendita di 1.499 mq);
2. due medio-piccole strutture di vendita extralimentari (n. 2 MP-EA con superficie di vendita rispettivamente di 799 mq e 550 mq);
3. esercizi di vicinato, paracommerciali, ricreativi e servizi terziari;
4. una superficie utile lorda complessiva (data dalla somma delle superfici di cui ai precedenti punti 1 – 2 – 3) pari a mq. 4'999,70 oltre a mq. 834,12 di spazi a porticato;
5. la realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche di primo livello (parcheggi pubblici e parte verde pubblico) individuati interamente all’interno del perimetro del comparto e la cessione gratuita degli stessi al Comune di Podenzano, per una superficie complessiva pari a mq. 2.786,10 circa, come risulta da tav. 4 – Stato di Progetto / Azionamento;
6. la monetizzazione delle dotazioni territoriali pari a mq. 2.213,60 (dotazioni totali dovute mq. 4.999,70 – dotazioni previste pari a mq. 2.786,10 = mq. 2.213,60 da monetizzare), eccetto quelle destinate a parcheggi pubblici pari a mq. 2.109,42 e verde pubblico pari a mq. 676,68 reperiti all’interno del comparto, ai fini del soddisfacimento delle dotazioni minime previste al comma 2. lettera b) dell’art. A-24 dell’allegato alla L.R. 20/2000, ovvero mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda per insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali; la monetizzazione di tali dotazioni (cfr. standard) sarà stabilita con apposita delibera di G.C. come previsto dall’art. 6.1.8 delle N.T.S., commi 4 e 5;
7. la modifica della viabilità pubblica esistente per adeguarla al nuovo centro commerciale o galleria commerciale di vicinato; nella fattispecie il progetto prevede la modifica dell’accesso dalla S.P. n. 654 R di Val Nure (che in centro abitato prende il nome di Via Roma) e la modifica di via Piave nel punto in cui la stessa si innesta su Via Roma (S.P. n. 654 R); tale modifica dovrà essere approvata preventivamente dall’Ente proprietario della strada (Provincia di Piacenza), come previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.lgs. 285/1992) e dal successivo Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. 495/1992;
8. la realizzazione, come opera extra comparto ed oggetto del presente *“Accordo con i Privati”*, del nuovo edificio *“al rustico”* da destinarsi a caserma dei Carabinieri, secondo gli elaborati progettuali e tecnici che costituiscono parte integrante del presente accordo (tav. progettuali lett. A – B – C – D, relazione tecnica, computo metrico estimativo delle opere al *“rustico”*); la collocazione di tale edificio è individuata su un’area già di proprietà comunale attualmente adibita a parcheggio pubblico; tale area è adiacente, in lato Sud-Est, al complesso immobiliare produttivo dismesso *“ex Gabbiani”*, ed è identificata al C.T. di Podenzano, Foglio 37, Mappale 1885; tale area è classificata dal PSC/RUE vigenti come dotazione territoriale *“Parcheggio Pubblico”*;
9. la costituzione di servitù di uso pubblico (passaggio) a favore del Comune di Podenzano per l’accesso ed il transito ai parcheggi pertinenziali della galleria commerciale da via Lunini e Fanin, al fine di consentire il transito e l’accesso dei veicoli a via Roma e via Piave;
10. la realizzazione del nuovo edificio *“al rustico”* da destinarsi a caserma dei Carabinieri avverrà interamente a cura e spese della ditta proponente, senza alcun contributo da parte del Comune di Podenzano o di altri enti pubblici terzi, rientrando pertanto nella casistica prevista dall’art. 20 del D.Lgs. 50/2016 (Nuovo Codice degli Appalti).



**Art. 5 – Modalità di attuazione del P.R. ambito “Ex Area produttiva Gabbiani” e dell’opera extra comparto “caserma dei Carabinieri”.**

Con il presente *Accordo* si intendono stabilire i presupposti necessari alla definizione degli elementi progettuali e temporali del *Piano di Recupero* e della realizzazione dell’opera extra comparto edificio al rustico destinato a caserma dei Carabinieri.

L’Ambito si attuerà secondo quanto di seguito indicato:

- a) redazione del progetto di *Piano di Recupero* ex art. 28 L. 457/’78 riguardante l’intero ambito come previsto dalla scheda di cui all’Allegato 1 – Schede ambiti di trasformazione allegata al PSC, conformemente alle norme urbanistico edilizie del Comune di Podenzano e di quelle sovra ordinate;
- b) il P.O.C. comunale, all’uopo redatto, dovrà assumere valore ed effetti di P.U.A. : la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il P.R. saranno subordinate a Permesso di Costruire che sarà rilasciato una volta completato l’iter amministrativo del P.O.C. con valore di P.U.A. ed una volta sottoscritta la convenzione urbanistica per l’attuazione del Piano di Recupero; il costo delle opere di urbanizzazione, desunto da computo metrico estimativo che dovrà recepire anche i costi delle opere dei servizi come prescritte dagli enti gestori, dovrà essere garantito con idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, rilasciata da primario istituto di credito o compagnia assicurativa, dovrà essere a prima chiamata, dovrà avere durata pari all’esecuzione dei lavori e dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio di preventiva escussione di cui all’art. 1944 del C.C.;
- c) le modalità e i tempi di realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal *Piano di Recupero* interne all’ambito (parcheggi pubblici e aree a verde – parte) saranno normati in sede di convenzione urbanistica che è parte integrante del *Piano di Recupero*: la convenzione avrà validità di cinque anni (5 anni) salvo proroghe;
- d) le predette dotazioni saranno direttamente realizzate dalla società proponente proprietaria, o suoi successori e/o aventi titolo, ricorrendone i presupposti di legge;
- e) il soggetto attuatore assume a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici, verde pubblico, viabilità, rete dei sottoservizi, ecc. come definite dall’art. A-23 e A-24 dell’Allegato alla L.R. 20/2000) a parziale scomputo delle opere di urbanizzazione previste, fermo restando che l’eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria da porre a scomputo sarà soggetta alle vigenti normative in materia (D.lgs. 50/2016). In tal caso, qualora l’importo della gara pubblica comporti un’aggiudicazione ad una somma minore rispetto alla somma scomputata, si dovrà procedere al relativo conguaglio. Resta convenuto che al ritiro dei Permessi di Costruire verranno calcolati e corrisposti dal richiedente anche gli oneri relativi al costo di costruzione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e L.R. 15/2013;
- f) la monetizzazione delle dotazioni territoriali pari a mq. 2.213,60 (dotazioni totali dovute mq. 4.999,70 – dotazioni previste pari a mq. 2.786,10 = mq. 2.213,60 da monetizzare), eccetto quelle destinate a parcheggi pubblici pari a mq. 2.109,42 e verde pubblico pari a mq. 676,68 reperiti all’interno del comparto, ai fini del soddisfacimento delle dotazioni minime previste al comma 2. lettera b) dell’art. A-24 dell’allegato alla L.R. 20/2000, ovvero mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda per insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali; la monetizzazione di tali dotazioni (cfr. standard) sarà stabilita con apposita delibera di G.C. come previsto dall’art. 6.1.8 delle N.T.S., commi 4 e 5. Il pagamento integrale di tale somma dovrà essere corrisposto dal soggetto attuatore alla stipula della convenzione urbanistica per l’attuazione del Piano di Recupero;
- g) la progettazione e la realizzazione, come opera extra comparto ed oggetto del presente “*Accordo con i Privati*”, del nuovo edificio “al rustico” da destinarsi a caserma dei Carabinieri,

secondo gli elaborati progettuali e tecnici che costituiscono parte integrante del presente accordo (tav. progettuali lett. A – B – C – D, relazione tecnica, computo metrico estimativo delle opere al “rustico”); tale opera sarà interamente a cura e spese della ditta proponente, senza alcun contributo da parte del Comune di Podenzano o di altri enti pubblici terzi, rientrando pertanto nella casistica prevista dall’art. 20 del D.Lgs. 50/2016 (Nuovo Codice degli Appalti);

- h) la realizzazione dell’edificio destinato a caserma dei Carabinieri sull’area di proprietà comunale adiacente il comparto oggetto di P.R. sarà autorizzato con specifico titolo abilitativo - Permesso di Costruire – rilasciato dal Comune di Podenzano. Il soggetto proponente si impegna a presentare al Comune, entro la conclusione del P.O.C. con valore di P.U.A., la richiesta di P. di C. corredata di tutta la documentazione necessaria prevista dalla normativa vigente. L’opera (edificio al rustico) dovrà essere completata entro il termine di **otto (8)** mesi decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di Costruire. Tale provvedimento abilitativo sarà rilasciato non appena conclusa, con esito favorevole, la procedura di variante urbanistica al P.S.C. vigente avviata dal Comune di Podenzano. La realizzazione dell’edificio destinato a caserma dei Carabinieri dovrà essere garantita con idonea fideiussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da primario istituto di credito o compagnia assicurativa, dovrà essere a prima chiamata, dovrà avere durata sino ad avvenuto collaudo dell’opera, purché con esito favorevole, e dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all’art. 1944 del C.C.;
- i) la costituzione di servitù di uso pubblico (passaggio) a favore del Comune di Podenzano per l’accesso ed il transito ai parcheggi pertinenziali della galleria commerciale da via Lunini e da via Fanin, al fine di consentire il transito e l’accesso dei veicoli a via Roma e via Piave;
- j) l’eventuale sostituzione del soggetto attuatore o società proponente, di cui alle premesse, con altro soggetto dovrà essere autorizzata preventivamente dal Comune di Podenzano che potrà, entro il termine di 30 giorni, negare motivatamente tale possibilità. Nel caso in cui la sostituzione con soggetto diverso non sia accolta, l’Amministrazione ha facoltà di risolvere il presente *Accordo* avendo cura di comunicarlo con lettera raccomandata o tramite Pec.

#### **Art. 6 – Impegni a carico del soggetto attuatore.**

Il soggetto attuatore, avente titolo giuridico ai sensi di legge, si impegna:

1. ad attuare l’intervento oggetto di Piano di Recupero secondo le modalità previste dal medesimo progetto come approvato, in particolare secondo l’impostazione planimetrica riportata nell’elaborato grafico Tav. 4 – Stato di progetto Azzonamento scala 1:500, ed alle prescrizioni degli Enti terzi preposti al rilascio di pareri, nulla osta, ecc. che costituiscono parte integrante del presente *Accordo*;
2. a realizzare e cedere al Comune, entro **5 (cinque)** anni dalla stipula della convenzione urbanistica, tutte le aree e le opere di urbanizzazione ivi insistenti di infrastrutturazione del comparto “*Ex Area Gabbiani*” necessarie per la successiva edificazione dei fabbricati con destinazione commerciale/terziaria, ivi comprese le dotazioni territoriali di primo livello (parcheggi pubblici e verde pubblico) previste dal P.R.;
3. a stipulare la convenzione urbanistica per l’attuazione del *Piano di Recupero* entro **30 giorni** decorrenti dalla data di approvazione del P.O.C. con valore ed effetti di P.U.A.;
4. a versare al Comune di Podenzano, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica che regola le modalità attuative del *Piano di Recupero*, la somma che sarà determinata dall’Amministrazione comunale con apposita delibera di G.C. per la monetizzazione delle dotazioni territoriali di I° e II° livello non individuate dallo stesso *Piano di Recupero*;
5. a versare al Comune di Podenzano gli oneri concessori che saranno determinati, ai sensi della

vigente normativa, relativi ai singoli Permessi Costruire che saranno richiesti dal soggetto attuatore ed afferenti gli edifici da realizzare;

6. a presentare al Comune di Podenzano, entro **10 giorni** dall'approvazione del P.O.C. con valore di P.U.A. (*Piano di Recupero*), il Permesso di Costruire, corredato di tutta la documentazione prevista dalla legge, per la realizzazione dell'edificio "al rustico" destinato alla caserma dei Carabinieri, impegnandosi altresì a realizzarlo entro e non oltre **otto (8)** mesi dalla data di rilascio del medesimo titolo abilitativo da parte del Comune, pena la nullità del presente "Accordo";
7. a costituire, nei tempi con le modalità e con le finalità riportate nel presente *Accordo*, idonee fidejussioni bancarie o assicurative con primario istituto di credito o con primaria compagnia di assicurazione per la realizzazione delle opere oggetto del *Piano di Recupero* nonché dell'opera extra comparto destinata a caserma dei Carabinieri;
8. a comunicare per tempo al Comune, ai fini dell'esercizio da parte dell'Ente della facoltà prevista alla lettera i) del precedente art. 4, la volontà di trasferire a soggetti terzi tutte le obbligazioni derivanti dal presente atto;

#### **Art. 7 – Impegni del Comune.**

Il Comune si impegna:

1. a garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità del procedimento di approvazione del suddetto *Piano di Recupero* contenendo il più possibile nei tempi e nella portata l'istruttoria della proposta di Piano e l'approvazione dello stesso, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 30, comma 4 della L.R. n. 20/2000 di elaborare un Piano Operativo Comunale (P.O.C.) al quale conferire poi valore e gli effetti di P.U.A.;
2. ad attivare pertanto, con ogni sollecitudine, le necessarie procedure di concerto con gli Enti competenti al fine di consentire l'adozione prima e l'approvazione poi del P.O.C. con valore ed effetti di P.U.A. - *Piano di Recupero* - secondo i contenuti stabiliti dal presente *Accordo* e dallo stesso progetto di P.R.;
3. a favorire la tempestiva attuazione delle previsioni urbanistiche oggetto del P.O.C. con valore di P.U.A. - *Piano di Recupero* - provvedendo celermente al rilascio dei Permessi di Costruire, purché completi della documentazione necessaria, e delle autorizzazioni commerciali per l'attivazione dell'insediamento, ai sensi di quanto stabilito dalla normativa di riferimento in materia commerciale;
4. a stipulare la convenzione urbanistica per l'attuazione del *Piano di Recupero* entro **30 giorni** decorrenti dalla data di approvazione del P.O.C. con valore ed effetti di P.U.A. ed a rilasciare, conseguentemente, i relativi provvedimenti abilitativi per la realizzazione delle opere edilizie con ogni consentita sollecitudine;
5. a provvedere, con ogni consentita urgenza, alla modifica dello strumento urbanistico vigente (P.S.C.) conformemente alle procedure previste dalle norme vigenti, per adeguarlo alla nuova previsione relativa alla localizzazione della caserma dei Carabinieri.

#### **Art. 8 – Condizioni sospensive.**

L'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Podenzano e dal soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente *Accordo*, è subordinata alla conclusione favorevole dei procedimenti amministrativi di pianificazione urbanistica ivi compresa l'eventuale modifica dello strumento urbanistico comunale PSC ove necessario.

L'esito della determinazione dell'organo consiliare di adozione del P.O.C. con valore ed effetti di P.U.A., ivi compreso il presente *Accordo* previsto ex art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., e della successiva approvazione potrebbe comportare la necessità di introdurre alcune modifiche ai

contenuti del presente *Accordo*.

E' prevista pertanto la possibilità, nel caso in cui si verifichi tale circostanza, che le parti possano variare o integrare le presenti clausole negoziali.

L'inserimento nella presente proposta di *Accordo* di eventuali oneri aggiuntivi o di pattuizione che ne modifichino sostanzialmente i contenuti, sono da intendersi come condizione per la quale il soggetto attuatore può recedere dalla proposta di *Accordo* e, pertanto, di risoluzione dello stesso.

#### **Art. 9 – Risoluzione e inadempienze della parte privata e pubblica.**

Il presente *Accordo* sarà risolto a seguito del rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli impegni previsti dal presente atto. In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata o tramite pec, con cui il Comune di Podenzano comunica ai privati che intende avvalersi della presente clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

La sostituzione del Soggetto attuatore di cui alle premesse, con altro soggetto deve essere autorizzata preventivamente dal Comune di Podenzano che può, entro 30 giorni dalla richiesta, rifiutare tale possibilità motivandone le ragioni. Nel caso in cui la sostituzione non sia autorizzata, l'Amministrazione ha facoltà di risolvere il presente *Accordo* tramite lettera raccomandata A.R. o tramite Pec.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente *Accordo* è regolata dall'art. 1453 del Codice civile. 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 il Comune si riserva di assumere, nei confronti della medesima parte privata, tutte le opportune iniziative anche giudiziarie a tutela dei propri interessi.

Il Soggetto attuatore ed il Comune di Podenzano dichiarano reciprocamente di non aver nulla da pretendere in conseguenza della risoluzione del presente *Accordo* e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa alla liquidazione di ogni qualsivoglia compenso per l'attività sino ad ora svolta, ritenendosi completamente soddisfatti in virtù di quanto pattuito con il presente *Accordo*, astenendosi in futuro da azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

#### **Art. 10 – Recesso.**

Per sopravvenuti motivi di rilevante interesse pubblico il Comune di Podenzano può unilateralmente recedere dagli impegni assunti con il presente *Accordo*, senza indennizzo alcuno da prevedersi per il soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore può unilateralmente recedere dagli impegni assunti con il presente *Accordo* qualora l'assetto finale e la configurazione dei reciproci impegni non siano, a proprio insindacabile giudizio, economicamente sostenibili e conseguentemente non ritenga di proseguire nell'*Accordo* senza indennizzo alcuno a carico del Comune di Podenzano.

#### **Art. 11 – Oneri.**

Tutti gli oneri relativi all'attuazione del presente *Accordo*, comprese spese notarili, frazionamenti, indagini particolari, ecc. sono da intendersi interamente a carico del soggetto attuatore e soggetto privato proponente.

#### **Art. 12 – Pubblicità.**

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. 13 – Privacy.**

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 vigenti.

**Art. 14 – Allegati.**

Costituiscono allegati del presente atto:

- stralcio della mappa catastatale scala 1.2000 della zona e visura catastali delle proprietà immobiliari del soggetto proponente (attuatore) e del Comune di Podenzano;
- tav. 4 – Stato di progetto / Azzonamento allegata al *Piano di Recupero*, redatto ai sensi ex. art. 28 L. 457/'78;
- tav. progettuali lett. A – B – C – D, relazione tecnica, computo metrico estimativo delle opere al "rustico" relativa alla caserma dei carabinieri.

**Art. 15 – Disposizioni conclusive.**

Per quanto non espressamente previsto dal presente *Accordo* si rinvia alle norme generali di legge.

Il presente *Accordo* si intende stipulato facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a totale carico del soggetto attuatore privato.

Tutte le clausole e/o pattuizioni contenute nel presente *Accordo* potranno essere modificate od integrate solo con il consenso scritto delle parti secondo le modalità e nelle forme previste dalla legge.

**Art. 16 – Sostituzione soggetto attuatore**

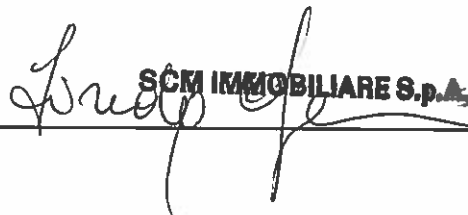
La società SCM Immobiliare spa in qualità di società proprietaria del complesso immobiliare identificato catastalmente al Fg 37, part 1870 sub 5 del comune di Podenzano, comunica sin d'ora che il soggetto attuatore sarà la società Casotti Antonio SRL , via Belizzi n° 5 29122 Piacenza PI 00904010337

e pertanto, dichiarando che la convenzione urbanistica finale sarà sottoscritta dalla stessa società Casotti, chiede relativa autorizzazione a tale sostituzione al comune di Podenzano in conformità a quanto previsto all'art 9 del presente accordo.

Letto, firmato e sottoscritto

Podenzano, li 24/01/17

Per S.C.M. Immobiliare S.p.A.

 **SCM IMMOBILIARE S.p.A.** 24/01/17

Per il Comune di Podenzano \_\_\_\_\_

