

**SCHEMA DI**  
**ACCORDO EX ART. 18 L.R. EMILIA ROMAGNA 24.3.2000 N. 20**  
**per l'attuazione dell'intervento denominato "COMPARTO VIA FADA"**

Oggi in Rimini, presso la residenza Municipale,  
tra le seguenti parti:

**Borgheria Uno S.R.L.**, con sede in Rimini, Corso D'Augusto n. 14 (P.IVA 02221560408) in persona di Luca Annibali il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di legale rappresentante

(d'ora in poi indicata anche, per brevità: "*la Società*")

e

**COMUNE DI RIMINI**, con sede in Piazza Cavour n. 27 C.F. e P.IVA 00304260409 in persona di \_\_\_\_\_ il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di \_\_\_\_\_

(di seguito anche: "*il Comune*")

si conviene e stipula quanto segue:

**PREMESSO CHE:**

- 1)** la Società è proprietaria di un'area sita in Rimini, in via Fada, catastalmente identificata al Fg. 88 Mapp. 2947, di superficie catastale pari a mq 4.146 circa, classificata dagli strumenti urbanistici come "*Ambito urbano consolidato*", secondo la definizione contenuta all'art. 5.2 del Piano Strutturale Comunale approvato con delibera C.C. n. 15 del 15.3.2016; ovvero, più precisamente, come sub-ambito "*AUC.2*", *alias* "*Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente*" con la specifica individuazione di "*Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi*", secondo l'articolazione contenuta all'art. 51 del Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera C.C. n. 16 del 15.3.2016, che ne detta la relativa disciplina al successivo art. 53;
- 2)** su detta area in data 19/07/17 la Società ha presentato istanza di permesso di costruire convenzionato – acquisita agli atti con prot. 182570/17, prot. 182571/17 e prot. 182576/17 (pratica n°2017-462-1984) - ai sensi dell'art.53 del Regolamento Urbanistico Edilizio, per la realizzazione di due fabbricati residenziali;

- 3)** con nota prot. 207437 del 21/08/2017 è stata indetta una conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona (art. 14-bis della L.241/90) per la determinazione di tale istanza, nel corso della quale è stato espresso un primo parere tecnico da parte della Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana in base al quale: *"l'area in oggetto, di proprietà privata, nel corso degli ultimi anni, nei quali si è sviluppato in modo significativo il trasporto pubblico a lunga percorrenza, ha assunto una valenza strategica e di pubblico interesse, in quanto naturale estensione dell'attuale area di fermata per i bus turistici (attualmente promiscui con il parcheggio del Centro Studi e le fermate del T.P.L.). Per questo motivo si ritiene che si possa proporre al soggetto privato di modificare la propria proposta per realizzare l'intervento in un'area limitrofa di proprietà Comunale di analoghe dimensioni, a seguito di una permuta delle aree ed eventualmente un adeguamento degli strumenti urbanistici"*.
- 4)** la Società ha quindi presentato una richiesta di accordo, acquisita agli atti con prot. 72007 del 13/03/2018, con il quale poter realizzare la permuta dell'area privata con una porzione di quella pubblica limitrofa, catastalmente identificata al Fg. 88 Mapp. 1404, di superficie pari a circa 4.514 mq, classificata dagli strumenti urbanistici come *"I-attrezzature per l'istruzione"*, mantenendo in capo alla Società la stessa capacità edificatoria che già aveva nel lotto di sua proprietà;
- 5)** la Società ha quindi elaborato uno studio di fattibilità, allegato alla richiesta di accordo ed integrato con prot.78424 del 19/03/2018, e successivamente integrato con prot. 151035 del 28/05/2018, relativo all'area attualmente pubblica con previsione delle due palazzine residenziali e delle aree a verde e parcheggio;

**CONSIDERATO CHE:**

- 6)** la superficie dell'area di proprietà della Società, rilevata in sede di presentazione di Permesso di Costruire è leggermente diversa da quella catastale ed è stata dichiarata pari a circa 4.242 mq, ed in forza di tale rilievo è stata calcolata la quota di superficie edificabile e quella da cedere alla PA da destinarsi a dotazioni territoriali in attuazione del RUE in qualità di "super standard"; tali quantità dovranno essere garantite dal presente accordo previo accertamento nelle fasi propedeutiche alla permuta delle aree;
- 7)** lo studio di fattibilità prevede la realizzazione di due palazzine residenziali, utilizzando la Sc ammissibile sull'area privata da spendere però su una porzione dell'area limitrofa, appartenente al

demanio del Comune; lo studio prevede inoltre la realizzazione di un'area a verde attrezzato pari a circa 650 mq e di due aree a parcheggio pubblico di complessivi 660 mq circa;

- 8)** l'area di proprietà pubblica, pur essendo classificata come area per attrezzature e spazi collettivi destinati a servizi scolastici, è un'area ineditata estranea alla confinante struttura scolastica del "centro studi" e non risulta interessata da alcuna programmazione di opera pubblica legata ad esigenze di ampliamento del polo scolastico esistente; la stessa area nella strumentazione previgente (PRG) era classificata come area per attrezzature pubbliche generali (Zona G2.2);
- 9)** la soluzione prevista nello studio di fattibilità con riferimento al posizionamento delle palazzine residenziali risulta coerente sotto il profilo urbanistico in quanto la nuova edificazione verrebbe a trovarsi in continuità con l'edificato esistente su via Lagomaggio;

#### **CONSIDERATO ALTRESI' CHE:**

**10)** l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 prevede la possibilità per l'Amministrazione di concludere accordi con i soggetti privati per assumere negli strumenti urbanistici "*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*", indicando all'interno degli accordi stessi "*le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale*" e "*la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3*";

**11)** la proposta è da considerarsi di rilevante interesse pubblico in quanto l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di entrare in possesso di un'area strategica per lo sviluppo del trasporto pubblico, rappresentando la naturale estensione dell'attuale area di fermata per i bus turistici, attualmente promiscui con il parcheggio del Centro Studi e le fermate del T.P.L., comportando il potenziamento qualitativo e quantitativo della città pubblica attraverso l'ampliamento del sistema dei servizi e delle dotazioni a parcheggio pubblico.

Occorre dare atto inoltre che l'intervento appare rispondente agli obiettivi del PSC per il miglioramento della mobilità, il quale, attraverso la Relazione illustrativa, individua i fattori di criticità funzionale e le strategie e le principali linee di azione da perseguire.

In particolare, la norma di PSC all'art. 6.9 c.1 individua, tra i principali interventi per il completamento del sistema infrastrutturale primario per la mobilità, "*la realizzazione di parcheggi attrezzati di attestamento e di interscambio*" e al comma c. 2 individua gli interventi necessari per

il miglioramento del sistema della mobilità, prevedendo tra questi *"il completamento del sistema dei parcheggi urbani di attestamento intorno al centro storico e presso i nodi del trasporto pubblico"*;

- 12)** il contributo straordinario previsto dall'art.16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 non è dovuto, in quanto la variante urbanistica non determina incremento di valore dell'area privata, ma il semplice spostamento su altra area equivalente della capacità edificatoria già attribuita al soggetto privato;
- 13)** la Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per il Veneto con propria deliberazione n. 264 del 20/04/2016 ha reso apposito parere secondo cui la permuta cosiddetta "pura", ovvero quella in cui non vi sono conguagli in denaro e che comunque non determinano oneri di spesa a carico dell'Ente, sono da ritenersi esclusi dall'ambito di applicazione dell'art. 12, comma 1 ter del D.L. 98/2011, convertito con modificazioni in L. 15/07/2011, n. 111;
- 14)** la permuta delle aree si configura dal punto di vista fiscale, vista la coincidenza dell'importo oggetto di fatturazione da parte di entrambi i soggetti, una permuta perfetta, rientrando pertanto all'interno della non applicazione dello splyt payment come previsto dalla circolare 27/2017 dell'Agenzia delle Entrate;

#### **DATO ATTO CHE:**

sono quindi intercorsi incontri tra le Parti, volti al raggiungimento del presente accordo;

\* \* \*

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula dunque quanto segue:

#### **Art. 1 - Valore delle premesse e oggetto dell'accordo.**

- 1.1 La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si intendono qui integralmente riportati.
- 1.2 Il presente accordo è destinato ad accedere ad apposita variante al R.U.E., volta a modificare almeno in parte la destinazione urbanistica delle aree oggetto di accordo.

## **Art. 2 - Impegni delle Parti.**

- 2.1 Le Parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.
- 2.2 Le Parti si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, essi osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunte, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi stabiliti e dei documenti di pianificazione relativi.
- 2.3 L'efficacia degli impegni assunti dal Comune e dalla Società con la sottoscrizione del presente accordo è subordinata all'approvazione della variante al R.U.E. cui esso è destinato ad accedere. L'esito della determinazione dell'organo consiliare potrà portare anche ad un parziale accoglimento ovvero alla necessità di introdurre talune modifiche ai contenuti dell'accordo. In tale caso le Parti potranno variare o integrare le presenti clausole negoziali, fermo il diritto della Società di recedere dal predetto accordo.

## **Art. 3 - Impegni della Società.**

- 3.1 La Società si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale l'area di sua proprietà, identificata al punto 1 della premessa, in cambio di una porzione di pari superficie dell'area pubblica, identificata al punto 4 della premessa, sulla quale trasferire i medesimi diritti edificatori e i medesimi obblighi che già aveva sull'area di sua proprietà.
- 3.2 La Società s'impegna inoltre ad attrezzare una parte delle aree cedute come "superstandard" a verde e a parcheggio, pur considerando non vincolante quanto rappresentato nello studio di fattibilità presentato con prot.78424 del 19/03/2018 successivamente integrato con prot. 151035 del 28/05/2018, ma scomputando i valori di tali interventi dalla quota dovuta per il pagamento degli oneri di urbanizzazione come da conteggi definiti in accordo tra le parti da definirsi in sede di progetto definitivo e quindi con l'istanza di permesso di costruire.
- 3.3 La Società s'impegna a presentare la domanda di permesso di costruire per l'attuazione del progetto rappresentato nello studio di fattibilità, entro sei mesi dalla permuta delle aree.

#### **Art. 4 - Impegni del Comune.**

4.1 Il Comune si impegna ad avviare la procedura volta all'approvazione di un'apposita variante al RUE, la quale prevedrà un apposito comparto relativo all'AUC denominato "*Area Borgheria Uno*", il quale ricomprenderà all'interno di un unico perimetro le suindicate aree attualmente classificate come "*AUC2*" con la specifica individuazione di "*Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi*" e "*I-attrezzature per l'istruzione*" (quest'ultima destinata ad essere sdemanializzata da parte del Comune). La variante consentirà alla Società di mantenere la stessa capacità edificatoria e gli stesi obblighi che già aveva sull'area di sua proprietà ai sensi del RUE vigente.

4.2 A seguito dell'approvazione di detta variante e della conseguente piena efficacia del presente accordo, il Comune si impegna a compiere tutte le attività, ad adottare tutti i provvedimenti e a sottoscrivere tutti gli atti necessari all'attuazione dell'accordo stesso, in particolare a sdemanializzare l'area attualmente di sua proprietà per una porzione di area equivalente all'attuale proprietà della Società e a sottoscrivere tutti gli atti di trasferimento dei diritti inerenti la medesima, che dovrà avvenire attraverso un'operazione di ricomposizione fondiaria, ovvero di altra operazione equivalente, tale da permettere la permuta delle aree.

#### **Art. 5 - Spese derivanti dal presente accordo.**

5.1 Le spese derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo saranno così definite tra le parti: a) la Società si accolla le spese relative al frazionamento e trasferimento della proprietà delle aree oggetto di cessione all'ente pubblico così come avrebbe dovuto in esecuzione del permesso di costruire convenzionato di cui al capo n. 2) della premessa ut supra; b) il Comune di Rimini e la Società si accollano le spese avanti al notaio (scelto congiuntamente dalle parti) saranno sostenute da ciascuno per una quota pari al 50%.

#### **Art. 6 - Norme finali.**

6.1 Per tutto quanto non previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, e le norme ed istituti richiamati nel presente atto.

6.2 La Parte privata prende 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, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

**Art. 8 – Allegati**

8.1 Sono sottoscritti ed uniti a far parte integrante del presente atto gli allegati e precisamente lo studio di fattibilità presentato con prot.72007 del 13/03/2018 ed integrato con prot.78424 del 19/03/2018 e successivamente integrato con prot. 151035 del 28/05/2018.

L.C.S.

Per BORGHERIA UNO S.R.L.

Per il COMUNE DI RIMINI