



Firmato digitalmente da ANDREA AQUILINA C: IT
 O: DISTRETTO NOTARILE DI FORLÌ 80005 580404

Dr. ANDREA AQUILINA Notaio
 Corso Giovanni XXIII n. 14
 47900 RIMINI
 Tel. 0541/54139 Fax 1791825

Repertorio n. 7198

Raccolta n. 4847

**SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 18 L.R. EMILIA ROMAGNA 24.3.2000
 N. 20 per l'attuazione dell'intervento
 denominato "AREA FOX PETROLI"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno ventuno del mese di gennaio
 21.01.2021

In Rimini, nel mio studio in Corso Giovanni XXIII n.14.
 Davanti a me avv. Andrea Aquilina, Notaio in Rimini,
 iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
 Forlì e Rimini, sono presenti i signori:

- Baldini Lorenzo, nato a [redacted] il [redacted]
 [redacted], domiciliato per la carica presso la società in
 appresso indicata, il quale dichiara di intervenire ed agire
 nel presente atto nella sua veste di Consigliere delegato
 della società per azioni con socio unico:

- "FOX PETROLI S.P.A.", con sede in [redacted], [redacted]
 [redacted], [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted]

(d'ora in poi indicata anche, per brevità: "la Società")
 allo scopo autorizzato con delibera di Consiglio di
 amministrazione in data 18 maggio 2020 che, in copia
 conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

e

- Uguccioni Luca, nato a [redacted] il [redacted], il
 quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto
 nella sua qualità di Direttore generale in virtù di
 disposizione del Sindaco del 10 aprile 2019, che in copia
 analogica firmata digitalmente si allega al presente atto
 sotto la lettera "B" e quindi in legale rappresentanza del
 "Comune di Rimini", con sede in Piazza Cavour numero 27, ove
 domicilia per la carica, codice fiscale e partita IVA:
 00304260409 (di seguito anche: "il Comune") ed in esecuzione
 della delibera di Giunta Comunale numero 21 del 19 gennaio
 2021, immediatamente eseguibile che, in copia analogica
 firmata digitalmente si allega al presente atto sotto la
 lettera "C".

Comparenti della cui identità personale io notaio sono
 certo, i quali convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

1) la Società è proprietaria di un'area sita in Rimini (RN),
 via Circonvallazione Meridionale n. 66, catastalmente
 identificata al Catasto Terreni del Comune di Rimini al
 Foglio 85, P.lla 91, della superficie pari a mq. 4674, ente
 urbano (di pertinenza del fabbricato urbano distinto al

Registrato a Rimini
 Agenzia delle Entrate
 il 02/02/2021
 n.1000
 Serie 1T

Trascritto a RIMINI
 il 02/02/2021
 R.G. 1337
 Art. 937
 per € 235,00

Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 85, P.lla 91 subalterni 6, 8, 11, 3, 4, 12) classificata dagli strumenti urbanistici come "Ambito urbano consolidato", secondo la definizione contenuta all'art. 5.2 N.T.A. del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n. 15 del 15 marzo 2016; ovvero, più precisamente, come sub-ambito "AUC.6", alias "Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente", secondo l'articolazione contenuta all'art. 51 del Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera C.C. n. 16 del 15 marzo 2016, che ne detta la relativa disciplina al successivo art. 56,

confini: Via Circonvallazione Meridionale, ragioni del Comune di Rimini, P.lla 1050 del Foglio 85, salvo altri;

2) su detta area insiste attualmente un impianto di deposito carburanti con superfici coperte per circa 1.100 mq., che la Società è intenzionata a dismettere, anche in considerazione del fatto che il suo posizionamento appare incongruo rispetto al contesto, essendo posto appena al di fuori delle mura e del centro storico e altresì nelle vicinanze del parco pubblico che circonda l'Arco di Augusto, circondato da aree vocate prevalentemente alla residenza, servizi, commercio e simili;

3) il Comune di Rimini è proprietario di un'area adiacente, utilizzata come parcheggio pubblico, identificata al Catasto Terreni del Comune di Rimini come segue:

- Foglio 85, P.lle:
- **1349**, di mq. 660, bosco ceduo, classe U, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,20;
- **1351**, di mq. 810, seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale euro 7,32, reddito agrario euro 6,69;
- **1355**, di mq. 504, rel acq es, senza redditi, di complessivi 1974 mq. catastali; la P.lla 1355, costituente un relitto di alveo del fosso Mavone Piccolo Vecchio, è stata recentemente acquisita dall'Agenzia del Demanio con atto Rep. 1874 del 12 giugno 2020,

confini: ragioni società "FOX PETROLI SPA", P.lla 1356, P.lla 1354, del citato foglio, salvo altri;

4) la Società ha quindi elaborato uno studio di fattibilità, indicativo e non prescrittivo, depositato in data 27/7/2017, integrato il 19/12/2017 e il 30/01/2018, che prevede la realizzazione *in loco* di una medio-piccola struttura di vendita (bl.2 art. 27 delle norme del RUE), con relative dotazioni territoriali, prevedendo a tal fine l'utilizzazione di mq. 1.670 circa di Superficie Complessiva (Sc), con una superficie di vendita (SV) comunque inferiore a mq. 1500;

5) con deliberazione di G.C. n. 53 del 20/02/2018 è stata approvata una bozza di accordo tra il Comune e la Società;

6) con deliberazione di C.C. n. 34 del 21/06/2018 è stata adottata la variante urbanistica finalizzata all'attuazione

del progetto descritto al punto 3) e approvato in Giunta;

7) con determinazione di ARPAE n. 6775 del 27/12/2018 è stata approvata l'analisi di rischio presentata dalla Società in merito alla bonifica dell'area oggetto di accordo;

8) con Decreto C.R. del 04/01/2009 della Commissione regionale del Ministero per i Beni e le Attività culturali sono state poste alcune prescrizioni sull'area oggetto di accordo, ai sensi dell'art. 47 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004;

9) in seguito agli atti redatti successivamente all'approvazione della bozza di accordo, si è reso necessario apportare alcune modifiche ed integrazioni al precedente accordo;

10) la Società ha quindi elaborato un nuovo schema di accordo, inviato con prot. 16507 del 19 gennaio 2021, mantenendo inalterati i quantitativi già previsti nel precedente accordo ma allegando una nuova proposta progettuale di massima;

CONSIDERATO CHE:

11) la superficie catastale dell'area di proprietà della Società, pari a mq. 4.674, sarebbe in grado di ospitare il suddetto intervento, posto che al suo interno potranno essere realizzati 1.670 mq di Sc, gli spazi per le dotazioni dovute, pari a circa mq. 750 in applicazione dell'art.6.6 comma 3 bis di PSC, e i parcheggi pertinenziali calcolati in proporzione alla SV secondo quanto disposto dalla Delibera di Consiglio Regionale 1253/1999 e smi; tali quantitativi dovranno essere verificati in sede di rilascio del titolo abilitativo;

12) la Società ha elaborato una proposta che prevede la realizzazione di un parcheggio al fine di soddisfare l'esigenza di posti auto a servizio della collettività in una zona che è strategica per la città, ma che ne è carente, consentendo una nuova offerta di sosta di attestamento per il Centro storico, che ne incrementa l'accessibilità anche ciclopedonale;

13) la proposta progettuale prevede la localizzazione degli edifici ad uso commerciale totalmente su area privata, così come i parcheggi pertinenziali privati saranno ubicati su area privata sia in superficie sia all'interrato. I parcheggi pubblici si svilupperanno sulle aree di proprietà del Comune di Rimini sia in superficie sia al piano interrato. Al fine di rendere funzionali gli stalli di sosta, evitando che siano frazionati da particelle di proprietà differenti ovvero rendendoli singolarmente di un'unica proprietà, potranno essere necessarie cessioni gratuite di aree private a favore del Comune di Rimini, in adempimento di obblighi derivanti dalla procedura di variante urbanistica, sulle quali la Società realizzerà le opere concordate a sua cura e spese. Tali cessioni gratuite

di aree avverranno solo dopo il collaudo delle opere.

14) Più nel dettaglio, la proposta prevede la realizzazione di un sistema di parcheggi scoperti ed interrati di capienza pari ad almeno 300 (trecento) posti auto.

Il progetto definitivo definirà il numero complessivo dei parcheggi nella loro ripartizione in: pubblici di proprietà pubblica, privati ad uso pubblico e pertinenziali che restano in proprietà privata. Detto progetto definitivo dovrà comunque prevedere almeno 300 (trecento) posti auto complessivi nelle varie tipologie quali dotazioni territoriali dell'Ambito.

Va precisato che la superficie di vendita della struttura commerciale (che dovrà in ogni caso essere inferiore ai 1500 mq.) sarà determinata con certezza in sede di titolo abilitativo, e che al suo variare varia conseguentemente il numero dei parcheggi pertinenziali. Ipotizzando una superficie di vendita pari a circa mq. 1.200 i parcheggi pertinenziali dovuti per legge risulterebbero quindi pari a circa 90 (novanta) posti auto. Restano ferme le quantità sotto indicate previste per i parcheggi pubblici.

In base a tale ipotesi, che dovrà essere accertata in fase di progetto definitivo e di rilascio del titolo abilitativo, i posti auto, di cui si ipotizza la gestione unitaria e complessiva, saranno così suddivisi:

- parcheggi pubblici nella misura di almeno 120 (centoventi) posti auto.

- Tutti i parcheggi pubblici ricadono su superficie di proprietà pubblica e sono determinati conteggiando gli stalli auto effettivi o considerando un posto auto ogni 25 mq. di superficie nel caso di conversione delle superfici dedicate alla sosta dei veicoli a due ruote in posti auto convenzionali.

- Le quantità di dotazioni territoriali a carico degli attuatori saranno determinate sulla sola quota di SC che determina incremento di carico urbanistico secondo quanto indicato dai commi 2 e 3 bis dell'art. 6.6 di PSC. Fermi restando i quantitativi di parcheggi pubblici da realizzare, pari ad almeno 120 (centoventi) posti auto, la tipologia e la collocazione delle restanti aree da cedere all'Amministrazione per dotazioni territoriali, saranno definite in sede di titolo abilitativo;

- parcheggi pertinenziali di standard delle strutture di vendita nella misura di circa 90 (novanta) posti auto, anche essi gestiti direttamente dal Comune, in regime di sosta a pagamento similmente agli altri parcheggi del sistema della sosta di Rimini. A fronte della messa a disposizione a titolo gratuito di detti parcheggi pertinenziali di standard a favore del Comune di Rimini viene pattuita la gratuità di parcheggio a favore dei clienti della struttura commerciale in progetto per i primi 90 (novanta) minuti di sosta; tale

diritto è esteso indistintamente su tutti gli stalli presenti nella struttura unitariamente gestita;

- i restanti parcheggi privati, eccedenti lo standard minimo di Legge richiesto, saranno destinati all'uso pubblico unitariamente alle altre tipologie di parcheggi presenti nella struttura;

- la modalità di gestione unitaria della struttura di sosta è strumentale alla semplicità e efficacia di utilizzo da parte del fruitore che potrà utilizzare un unico sistema di bigliettazione e tariffazione applicato in modo uniforme a qualsiasi posto auto nella struttura;

- la gestione sarà a tariffe concordate tra l'Amministrazione e la proprietà privata, analoghe per importo a quelle oggi applicate nel centro storico cittadino (es.: piazza Gramsci), ma con possibilità di diversa regolamentazione per gli orari notturni e per i giorni festivi, di modo tale da garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione;

- In ragione della gestione unitaria del parcheggio e per evidenti motivi tecnici e viabilistici viene previsto l'utilizzo condiviso delle parti comuni come ingressi e uscite su strada, rampe di accesso, ascensori, scale, sistemi di areazione, sistemi antincendio, etc..., prevedendosi fin da ora la costituzione reciproca delle necessarie servitù di passaggio sulle parti di uso comune, (rampe, scale, ascensori, etc) così come l'uso comune delle dotazioni impiantistiche.

- Le diverse proprietà del parcheggio costituiranno al termine dei lavori un condominio, amministrato da un professionista abilitato o da un gestore unitario.

PREMESSO ALTRESI' CHE:

15) gli strumenti urbanistici vigenti assoggettano a Piano Operativo Comunale (POC) la nuova edificazione all'interno degli ambiti AUC.6 (l'art. 5.2 PSC, punto 7, in tema di "Direttive al RUE", dispone infatti che, qualora gli ambiti urbani consolidati coincidano in toto o in parte con "aree a bassa densità edificatoria o completamente inedificate", dette aree debbano essere di norma destinate ordinariamente a verde pubblico, salvo che, tramite inserimento in POC, siano consentiti interventi di nuova costruzione);

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

16) 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";

17) considerato che l'area della Società non è pienamente aderente alla definizione degli AUC 6, in quanto non è inedificata e non presenta una bassa densità edificatoria, e che la legge regionale demanda al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) la disciplina generale relativa agli ambiti consolidati, si ritiene che la trasformazione di tale area possa essere regolata dal RUE senza necessità di inserimento nel POC, ma tramite la presentazione di un permesso di costruire convenzionato;

18) la proposta è da considerarsi di rilevante interesse pubblico in quanto:

a) determina la riqualificazione dell'area per effetto della dismissione dell'impianto e dei fabbricati esistenti, oramai obsoleti, procedendosi al contempo a realizzare interventi edilizi caratterizzati da elevata qualità architettonica, energetica e sismica e coerenti con le destinazioni esistenti;

b) consente il rispetto dell'integrità delle mura storiche sottoposte a tutela da parte della Soprintendenza, migliorando le attuali condizioni di prospettiva, luce e decoro grazie alla notevole riduzione del fronte edificato e all'incremento della permeabilità dell'area d'intervento verso i bastioni;

c) è in grado di produrre benefici effetti per lo sviluppo economico della città, in attuazione della delibera di C.C. n. 56 del 24/11/2016, "Atto d'indirizzo finalizzato alla definizione del "pacchetto imprese" in attuazione delle linee programmatiche di mandato per gli anni 2016-2021", volta ad incentivare le attività imprenditoriali sul territorio comunale;

d) comporta il potenziamento qualitativo e quantitativo della città pubblica attraverso il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni a parcheggio pubblico, tramite la realizzazione di un'unica struttura di parcheggio pubblico e privato ad uso pubblico.

In particolare, per quanto concerne tale ultimo aspetto, occorre dare atto che l'intervento appare rispondente agli obiettivi del PSC per la città storica, il quale, attraverso il Quadro conoscitivo e la Relazione illustrativa, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano la città storica e le strategie e le principali linee di azione da perseguire, in coerenza con il Masterplan strategico.

Difatti, all'art. 5.1 comma 6 il Piano individua la necessità di "migliorare l'accessibilità del centro storico attraverso il trasporto pubblico e i percorsi pedonali e ciclabili; incrementare l'offerta di sosta in parcheggi attrezzati nelle aree a ridosso del centro storico"; e

all'articolo 6.9 comma 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"*;

Al contempo, tale esigenza non potrebbe essere soddisfatta dal Comune in via autonoma attraverso la realizzazione, all'interno dell'area di sua proprietà, di una quantità di parcheggi analoga a quelli che la Società verrà in tal modo ad offrire. Ipotizzando infatti di voler realizzare sull'area pubblica un parcheggio pluripiano con capienza analoga, vista la conformazione dell'area e, dovendosi detrarre la porzione inutilizzabile per garantire il rispetto delle distanze dai confini e le porzioni necessarie per la realizzazione delle rampe d'accesso, per avere un numero sufficiente a garantire economicità ed efficacia la struttura dovrebbe avere una considerevole altezza con impatto negativo sul paesaggio, una scarsa funzionalità e maggiori costi di realizzazione.

In questa prospettiva, per consentire l'attuazione sinergica dell'intervento le Parti, in quanto proprietarie delle aree su cui esso dovrà essere realizzata, hanno condiviso il progetto dell'assetto complessivo di quella che la variante al RUE identificherà come "Area Fox", accordandosi per una soluzione che prevede la realizzazione dei parcheggi da parte del privato su suolo pubblico e la successiva consegna al Comune a fine lavori per il collaudo e la presa in carico per la gestione diretta ovvero per l'affidamento in concessione;

19) il contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 si ritiene non dovuto, in quanto la variante al RUE, pur modificando la modalità attuativa originaria, non varia lo sviluppo insediativo attribuito al privato, mantenendo inalterato il limite massimo edificabile già stabilito dal PSC vigente (Ut max 0,30, salvo incrementi premiali). L'operazione, oltre alla realizzazione di un'importante dotazione a servizio della città, ha una redditività analoga a strutture già realizzate e potrà comportare un utile per l'Amministrazione che potrà gestire un'offerta di almeno 300 (trecento) nuovi stalli (in cambio degli attuali 58 (cinquantotto) posti), in una zona che ne è fortemente carente, senza considerare che l'accordo prevede la cessione all'Amministrazione di dotazioni di parcheggio aggiuntive rispetto ai limiti di legge.

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 si 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 In particolare, le Parti danno espressamente atto che il prospetto esplicativo allegato al presente accordo sotto le lettera "D", ha valore indicativo e non prescrittivo, e che pertanto il progetto definitivo, oggetto della successiva richiesta di titolo abilitativo convenzionato, potrà discostarsene, per effetto di modifiche consensualmente apportate dalle Parti, ovvero che si rendano necessarie ai fini dell'ottenimento dei necessari atti di assenso da parte degli Enti e uffici competenti.

1.3 Il presente accordo è presupposto all'approvazione della variante al RUE, volta a dettare apposita normativa per l'area oggetto del presente accordo, costituita dalle aree di proprietà del Comune e della Società di cui in premessa, d'ora in poi indicata come "Area Fox" (ovvero come "l'Area"), classificata come Ambito Urbano Consolidato assoggettato a specifica disciplina dettata dal RUE stesso, secondo quanto meglio specificato negli articoli successivi.

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 portatrice.

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 urbanistici 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.

2.4 Le Parti concordano che in ragione della gestione unitaria del parcheggio e per evidenti motivi tecnici e

viabilistici viene previsto l'utilizzo condiviso delle parti comuni come ingressi e uscite su strada, rampe di accesso, ascensori, scale, sistemi di areazione, sistemi antincendio, etc..., prevedendosi fin da ora la costituzione reciproca delle necessarie servitù di passaggio sulle parti di uso comune, (rampe, scale, ascensori, etc..) così come l'uso comune delle adduzioni impiantistiche.

Art. 3 - Impegni della Società.

3.1 La Società si impegna a realizzare all'interno dell'Area oggetto di accordo:

a) 1.670 (milleseicentasettanta) mq. circa di Sc, con relativi parcheggi così come descritti al punto 14 della premessa;

Si dà atto che si tratta di usi già ammessi in precedenza all'interno del subambito in questione.

A tal fine, l'intervento prevede l'utilizzazione di 1.670 (milleseicentasettanta) mq circa di Sc, ottenuta attraverso, l'applicazione dell'Ut previsto dagli strumenti urbanistici per l'AUC 6 (Ut=0,3 mq/mq), e l'eventuale incremento in applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la Bioedilizia", a norma del RUE;

b) un parcheggio con capienza complessiva di almeno 300 (trecento) posti articolati in: parcheggi pubblici, pertinenziali e privati ad uso pubblico, nelle quantità descritte in premessa, con la finalità di recuperare almeno in parte la carenza di parcheggi a servizio del centro storico, risultando pertanto perfettamente in linea con gli obiettivi delineati dal PSC per la città storica;

3.2 La Società si impegna inoltre a realizzare e cedere al Comune le dotazioni territoriali previste come standard secondo i quantitativi stabiliti dai commi 2 e 3 bis dell'art. 6.6 di PSC, descritte in via indicativa e non prescrittiva dal presente accordo al punto 14 del considerato, la cui tipologia e collocazione saranno definite in sede di permesso di costruire convenzionato, nonché a versare il contributo di costruzione nella misura dovuta.

3.3 La Società si impegna alla progettazione e alla realizzazione completa della rotatoria tra Via D. Bramante e Via Melozzo da Forlì, e di ogni altra opera nelle aree adiacenti al comparto, finalizzata a migliorare la circolazione viabilistica; a tal proposito si precisa che tutte le opere non finalizzate a soddisfare le esigenze dirette dell'insediamento saranno soggette agli obblighi previsti dal "Codice dei contratti".

3.4 La Società s'impegna a rispettare, in fase progettuale ed attuativa, le riserve formulate dalla Provincia sulla variante urbanistica adottata, approvate con Decreto del Presidente della Provincia n. 3 dell'11/01/2019;

3.5 La Società si impegna, per quanto concerne le opere di

riqualificazione e bonifica inerenti l'impianto di distribuzione carburanti oggetto di dismissione, a produrre le relative certificazioni di avvenuta bonifica e a tenere conto di eventuali vincoli/limitazioni d'uso del suolo derivanti dal procedimento di bonifica del sito.

3.6 La Società si impegna, in virtù del vincolo ministeriale posto sull'area oggetto d'intervento, a sviluppare la progettazione definitiva sulla base della proposta progettuale condivisa con la Soprintendenza a seguito degli incontri avvenuti in data 11 e 18 dicembre 2020, i cui contenuti sono sintetizzati nel verbale condiviso tra le parti, inviato con pec prot. n. 1821/2021 del 05/01/2021.

Art. 4 - Impegni del Comune.

4.1 Il Comune si impegna a completare la procedura volta all'approvazione di un'apposita variante al RUE, la quale prevederà un'apposita normativa/scheda inerente l'AUC denominato "Area Fox", il quale ricomprenderà all'interno di un unico perimetro le suindicate aree attualmente classificate come AUC6 e P.

4.2 Ad avvenuta approvazione di detta variante, il presente accordo acquisirà efficacia e la Società sarà legittimata a presentare la richiesta di permesso di costruire convenzionato per l'intervento in progetto e alla relativa realizzazione.

4.3 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 e alla realizzazione dell'opera descritta.

4.4 Sulla base della variante adottata con deliberazione di C.C. n. 34 del 21/06/2018 per l'intero comparto varranno le seguenti disposizioni:

- tipi d'uso ammessi: b1.1, b1.2 purché la Sv complessiva sia comunque inferiore a 1.500 mq;
- Ut max: 0,3 mq/mq da calcolarsi sulla sola porzione di AUC.6 ma realizzabile sull'intero comparto, incrementabile degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
- H max: m. 5,50;
- dotazioni territoriali: parcheggi (P1) calcolati sull'incremento della Sc esistente, utilizzando il rapporto di 1 posto auto ogni 25 (venticinque) mq di superficie di parcheggio;

modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni:

- nel rispetto dell'altezza indicata, è prescritta la realizzazione di una struttura pluripiano destinata a parcheggio con almeno 300 (trecento) stalli, comprensivi anche delle dotazioni pubbliche (P1) e private (P3) relative

alla struttura commerciale;

4.5 In merito alla richiesta del permesso di costruire convenzionato, il Comune si impegna ad autorizzare la presentazione della domanda del titolo edilizio sulle proprie aree, a seguito di specifica richiesta da parte del soggetto attuatore.

Per quanto concerne l'esecuzione dei lavori pubblici sulle aree di proprietà comunale o eventuali aree di uso pubblico comunale per la manutenzione e riqualificazione dell'attuale sede stradale, il Comune consegnerà tali aree al soggetto attuatore esclusivamente per la realizzazione delle opere previste, nel termine di 30 (trenta) giorni dal rilascio del titolo edilizio.

4.6 Il permesso di costruire convenzionato disciplinerà i seguenti aspetti:

a) le modalità e i tempi di realizzazione del parcheggio (in particolare: il termine ultimo; il quale dovrà comunque essere fissato nel rispetto dei termini di legge per l'inizio e l'ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire);

b) le garanzie a vantaggio dell'Amministrazione in caso di mancata realizzazione del parcheggio entro il termine ultimo previsto nella convenzione allegata al permesso di costruire, le quali potranno coprire il minor costo tra quanto necessario per l'eventuale riduzione in pristino delle opere eseguite sull'area di proprietà comunale e per l'ultimazione e il collaudo del parcheggio stesso;

c) per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali realizzati in interrato ed eccedenti lo standard di Legge, ma la cui realizzazione a carico della Società attuatrice è comunque prevista dalla scheda del RUE, se ne stabilisce la presa in carico ai fini della gestione da parte del Comune per una durata minima non inferiore a 25 (venticinque) anni con la previsione della corresponsione di un canone determinato sulla base delle tariffe OMI;

d) la gestione da parte del Comune della totalità dei parcheggi realizzati (pubblici, pertinenziali e privati ad uso pubblico previsti dalla variante al RUE) secondo una gestione efficace ed efficiente improntata all'unitarietà, ma con la previsione della gratuità del parcheggio a favore dei clienti della struttura commerciale per i primi 90' minuti di sosta su tutti gli stalli.

Art. 5 - Spese derivanti dal presente accordo.

5.1 Saranno a carico della Società tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno altresì a carico della stessa tutte le spese, di qualsiasi natura, relative al frazionamento e trasferimento della proprietà delle aree oggetto del presente accordo e dalla sua attuazione.

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'articolo 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. Il presente Accordo vincola il soggetto privato stipulante e i suoi successivi aventi causa a qualunque titolo. In particolare il soggetto privato stipulante si impegna a trasferire espressamente gli obblighi derivanti dal presente accordo in ipotesi di trasferimento della proprietà dell'area a qualunque titolo.

I soggetti che acquistano e che subentrano nell'accordo devono possedere tutti i requisiti societari e personali richiesti al loro dante causa (informativa antimafia, iscrizione alla camera di commercio,...).

6.3 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. 7 - Efficacia degli impegni - effetti accordo

Attesa l'urgenza, il presente contratto è stipulato nelle more del rilascio da parte dell'Ufficio Territoriale del Governo competente dell'informativa ex art. 84 del d.lgs 159/2011 attestante l'inesistenza di cause di decadenza o tentativi di infiltrazione mafiosa. Al riguardo l'informativa è stata richiesta all'UTG in data 21 gennaio 2021 PR_PUUTG_Ingresso_004216 e sono state acquisite le autocertificazioni ex art. 89 del citato decreto.

L'efficacia del presente accordo è pertanto subordinata all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva. Le parti mi richiedono la trascrizione del presente atto ai sensi dell'art. 2645 quater c.c. in quanto finalizzato all'adozione di strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale per il perseguimento di interessi pubblici.

Privacy. Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), le parti comparenti, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella consapevolezza dell'importanza del servizio, autorizzano il notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto;

il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

Con riferimento all'esecuzione delle attività oggetto del Contratto, il Comune di Rimini, come sopra rappresentato, dichiara di aver preso visione e di essere a conoscenza del contenuto del documento "Modello 231", che include anche il Codice Etico, elaborato da Fox Petroli Spa in riferimento alla normativa vigente in materia di illecito amministrativo della persona giuridica dipendente da reato commesso da amministratori, dipendenti e/o collaboratori. A tale riferimento, il documento sopra citato è reso disponibile nel sito internet della Fox Petroli S.p.A. all'indirizzo mail www.foxpetroli.com al Comune di Rimini che, in ogni momento, avrà inoltre facoltà di richiedere a Fox Petroli S.p.A. la consegna di copia cartacea.

Le parti mi dispensano dalla lettura della documentazione allegata.

Io notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da me letto alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Consta il presente atto di dodici pagine intere e parte della presente di quattro fogli, sottoscritto alle ore quindici e minuti cinquanta.

F.to: Lorenzo Baldini

Luca Uguccioni

Andrea Aquilina notaio

=====

APP. to I

Allegato A all'atto N. 7198/UBA7

Verbale della riunione del Consiglio di amministrazione del 18.05.2020

Oggi, 18 del mese di Maggio 2020 alle ore 11,30, si è riunito in audio-conferenza il Consiglio di Amministrazione della Società FOX PETROLI S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Contratto preliminare di compravendita dell'area di Rimini ex-deposito di carburanti. Delibere relative e conseguenti;
2. Varie ed eventuali.

Considerata l'attuale situazione in cui viene tenuta la presente riunione, sulla base anche delle indicazioni necessarie al contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il presente Consiglio di Amministrazione si svolgerà esclusivamente mediante l'uso di mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza in ogni caso la necessità che si trovino nel medesimo luogo.

All'ora indicata risultano collegati a mezzo audio-conferenza, ai sensi dell'articolo 17 dello Statuto sociale, i signori Emilio Berloni, Presidente del Consiglio di Amministrazione, Pierpaolo Fraticelli Consigliere Delegato, Lorenzo Baldini Consigliere Delegato che hanno acclarato la possibilità di intervenire in tempo reale alla discussione, di potere ricevere documentazione e di poterne trasmettere.

Sono altresì collegati a mezzo audio-conferenza i membri del collegio sindacale nelle persone del Sig. Franco D'Angelo, Presidente pro-tempore del Collegio Sindacale in qualità di sindaco più anziano, Silvia Farina, sindaco effettivo ed Alberto Andriulli, sindaco supplente in sostituzione, in qualità di sindaco supplente più anziano, del defunto Presidente del Collegio Sindacale, Sig. Giampaolo Farina.

Risulta, inoltre collegata, sempre a mezzo audio-conferenza, la signora Michela Marchetti quale segretaria incaricata a partecipare alla riunione, rinunciando l'assemblea alla nomina

Cy



degli scrutatori.

A sensi di Statuto assume la presidenza il Sig. Emilio Berloni, Presidente del Consiglio di amministrazione.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che il presente consiglio di amministrazione, riunitosi d'urgenza, deve ritenersi valida essendo presenti tutti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale attualmente in carica ed essendola riunione odierna stata convocata nei modi e nei termini previsti dallo Statuto. Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente fa presente che, nell'ambito di una politica di riorganizzazione del gruppo e di dismissione dei siti non più strategici, avviate già negli scorsi anni, la società aveva nel mese di gennaio 2018 proceduto a firmare un accordo di programma con l'Amministrazione Comunale di Rimini per la riqualificazione dell'area oramai non più funzionale alle attività del gruppo.

Difficoltà operative e problematiche sorte con l'amministrazione stessa hanno reso impossibile rispettare gli accordi sottoscritti, anche a causa della presenza di un relitto d'alveo di proprietà del Demanio Fluviale al confine tra l'area di proprietà fox e quella di proprietà del comune, entrambi parte dello stesso comparto. Tale area, originariamente non emersa la reale indisponibilità da parte del comune, in caso di acquisto da parte della stessa amministrazione, comporterebbe il vincolo decennale di inalienabilità ai sensi del comma 434, art.1, legge 30 Dicembre 2004, nr. 311.

A seguito di ciò la società ha proseguito nelle indagini esplorative al fine di modificare il progetto, originariamente concordato con il comune ma non più bancabile, e per poter arrivare ad una soluzione condivisa tra le parti che rispettasse anche le prescrizioni che, nel mese di Gennaio 2019, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per il tramite della Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggistica competente, ci ha notificato.



Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark at the bottom right.

Negli ultimi mesi la società ha individuato un possibile acquirente la cui trattativa ha portato alla predisposizione di un accordo di massima che viene consegnato ai presenti e che preveda un termine perlustrativo scadente il 7 di Agosto prossimo. Nel corso di questo breve periodo lo stesso potrà procedere ad uno studio di fattibilità progettuale per la verifica di un possibile sviluppo commerciale dell'area, nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli connessi al relitto d'alveo. Una volta esperito tale termine, il contratto preliminare, predisposto in bozza, porterà alla sottoscrizione di un preliminare vincolante tra le parti che prevederà entro i successivi 21 (ventuno) mesi la possibilità di sottoscrivere un contratto definitivo di compravendita, una volta rilasciato il Titolo Unico. A fronte di tale vincolo la controparte rilascerà fidejussione bancaria a prima richiesta a garanzia di una somma pari a 150.000,00 (centocinquantamila) euro che rappresenterà il prezzo dell'opzione esclusiva per tutta la durata del contratto preliminare ma che, allo stesso tempo, verrà imputata in conto acquisto laddove entro il termine previsto, la controparte stipulerà e sottoscriverà il contratto di compravendita dell'intero deposito, il tutto per un controvalore complessivo che le parti hanno già convenuto pari ad Euro 2.875.000 (duemilioniottocentosettantacinque).

Il Presidente invita, pertanto, i Consiglieri che dichiarano di conoscere la genesi degli accordi già intercorsi con la controparte, a deliberare sulla eventuale sottoscrizione della scrittura privata.

Dopo lunga ed esauriente discussione, il Consiglio, all'unanimità

delibera

- di conferire al Consigliere Delegato Lorenzo Baldini ogni più ampio potere per l'attuazione della descritta operazione ivi inclusi, senza limitazione, e solo a fini esplicativi, i seguenti: (i) di intervenire in rappresentanza della società Fox Petroli S.p.A. alla sottoscrizione della scrittura privata con la società Comodi & Partners Ltd con





sede in 5A Frascati Way, Maidenhead, SL64UY, (Berkshire), P.IVA inglese: UK214505640; (ii) di conferire ogni più ampio potere al fine di intervenire alla firma della scrittura con facoltà di convenirne i tempi, le modalità dello stesso e di firmare gli atti e gli eventuali allegati, di sottoscrivere ove occorrono le dichiarazioni fiscali, di convenire la data degli effetti sia attivi che passivi della vendita, i cui tratti principali così vengono riassunti:

- periodo massimo per lo studio di fattibilità non oltre il 7 Agosto 2020;
- importo della compravendita non inferiore a Euro 2.875.000 (duemilioniottocentosettantacinque);
- impegno vincolante a permettere di sottoscrivere l'atto definitivo entro i 21 mesi successivi al 7 Agosto, termine di completamento della due diligence, a fronte di un importo non restituibile pari ad Euro 150.000,00 oltre IVA, importo garantito da garanzia fidejussoria di Euro 188.000,00, da considerare in conto del corrispettivo di vendita in caso di rogito definitivo di compravendita entro i termini previsti;
- concessione di un incarico di elaborare, redigere e presentare – a cura e spese esclusivamente e definitivamente a carico della stessa società Comodi & Partners – ogni indagine tecnica, progetto, atto ed istanza funzionali ad ottenere le autorizzazioni e concessioni necessarie, preliminari e/o definitive, e/o qualsiasi altro presupposto che legittimi la trasformazione del compendio di cui in premessa in funzione del raggiungimento della Finalità, senza alcun onere a carico della promittente venditrice;

(iii) di fare e convenire quanto altro del caso, necessario, opportuno e richiesto per l'esatto espletamento del mandato a lui conferito, ivi compreso il potere di nominare



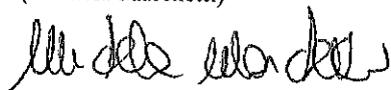
903

procuratori, con promessa di averne fin d'ora l'operato pro-rato e valido sotto gli obblighi di legge e senza necessità di ulteriore ratifica o conferma;

Non essendovi altro da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, l'Assemblea viene sciolta alle ore 12,00.

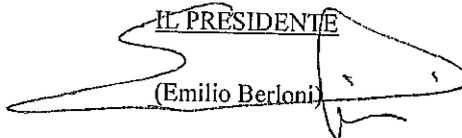
IL SEGRETARIO

(Michela Marchetti)



IL PRESIDENTE

(Emilio Berloni)



Repertorio N. 7195

REPUBBLICA ITALIANA

- Certifico io sottoscritto Avv. Andrea Aquilina, Notaio in Rimini, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che la presente copia fotostatica unita alle altre due copie fotostatiche con due impronte del mio sigillo notarile, recanti la mia firma ed il mio sigillo notarile sono conformi all'originale documento esibitomi dalla parte interessata alla quale l'ho restituito, previa collazione.

In Rimini, Corso Giovanni XXIII numero 14, il 21 (ventuno) gennaio 2021 (duemilaventuno).



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Andrea Aquilina'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a five-pointed star in the center, surrounded by a wreath. The text around the perimeter of the seal reads 'NOTAIO IN RIMINI' at the top and 'ANDREA AQUILINA' at the bottom. There is also a small star on the right side of the seal.



COMUNE DI RIMINI

Il Sindaco

Rimini, 10 aprile 2019

Oggetto: Affidamento al Segretario generale del Comune di Rimini dott. LUCA UGUCCIONI dell'incarico di DIRETTORE GENERALE ai sensi dell'art. 108 del D.lgs 267/2000.

IL SINDACO

VISTO l'art. 108 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267;

VISTO l'articolo 16 bis dello Statuto del Comune di Rimini, a mente del quale il Sindaco può nominare un Direttore Generale secondo i criteri stabiliti del regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei servizi;

VISTI gli articoli 6 e 7 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, modificato, da ultimo con deliberazione di Giunta comunale n. 10 del 15 gennaio 2019;

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Giunta comunale in data 15 gennaio 2019 n. 11 di approvazione del PEG 2019 – 2021;
- la deliberazione di Giunta comunale del 22 gennaio 2019 n. 16, avente ad oggetto: "Provvedimenti finalizzati all'istituzione della Direzione Generale" con la quale è stata istituita la Direzione Generale, per attribuirne la titolarità al Segretario generale;
- la deliberazione di giunta comunale n. 27 del 31 gennaio 2019 con la quale sono state trasferite dal segretario generale al Direttore Generale una serie di linee funzionali;

RITENUTO di dover provvedere alla nomina del Direttore generale;

VISTO:

- il proprio provvedimento in data 23 novembre 2018 prot. 321405 con il quale il dott. Luca Uguccioni è stato nominato titolare della sede di segreteria convenzionata tra il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini;
- il proprio provvedimento in data 29 novembre 2018 di affidamento al Segretario generale dott. Luca Uguccioni di funzioni ed incarichi aggiuntivi;

CONSIDERATO che il dott. Luca Uguccioni manifesta le attitudini e le capacità necessarie allo svolgimento dell'incarico di Direttore generale;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 6, comma 6, del vigente regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, il Sindaco, qualora non abbia provveduto alla nomina del Direttore generale, al di fuori della Dotazione organica, può affidare le relative funzioni al Segretario generale;

PRECISATO che nel caso in cui il Segretario venga nominato Direttore Generale allo stesso compete in aggiunta alla retribuzione in godimento, una specifica indennità graduata in ragione delle maggiori funzioni e responsabilità connesse all'espletamento dell'incarico;

RITENUTO pertanto di doversi avvalere della previsione recata dall'art. 6 comma 6 del regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi e di conferire le funzioni di direttore generale al Segretario generale dott. Luca Uguccione;

Tutto quanto sopra ritenuto e premesso;

DISPONE

- 1) **DI NOMINARE** Direttore Generale il Segretario Generale del Comune di Rimini Dott. **LUCA UGUCCIONI**, nato a Torino il 14 marzo 1966, con decorrenza dalla data di notifica del presente atto e per tutta la durata del mandato elettivo;
- 2) **DI CONFERIRE**, pertanto, al dott. Luca Uguccione le funzioni e i compiti indicati all'art. 7 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- 3) **DI PRECISARE** che, a mente dell'art. 6, comma 3, del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, il Direttore generale sovrintende alla gestione dell'Ente ed espleta le proprie funzioni in posizione sovraordinata rispetto a tutti i dirigenti dell'Ente pertanto è da ritenersi revocato l'incarico affidato in data 19 marzo 2019, prot. 74783, al Dott. Luca Uguccione, di direzione del Dipartimento Territorio e ambiente;
- 4) **DI DARE ATTO** che il presente incarico potrà essere revocato anticipatamente nella ricorrenza dei presupposti indicati dall'art. 6 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei servizi;
- 5) **DI RINVIARE** a successivo, apposito provvedimento della Giunta comunale la determinazione dell'indennità di funzione prevista dall'art. 4 del CCNL dei Segretari comunali e provinciali sottoscritto in data 16 maggio 2001.

IL SINDACO
Dott. Andrea Gnassi
(documento firmato digitalmente)



REPERTORIO N. 7196

Certificazione di conformità di documento analogico a
documento informatico

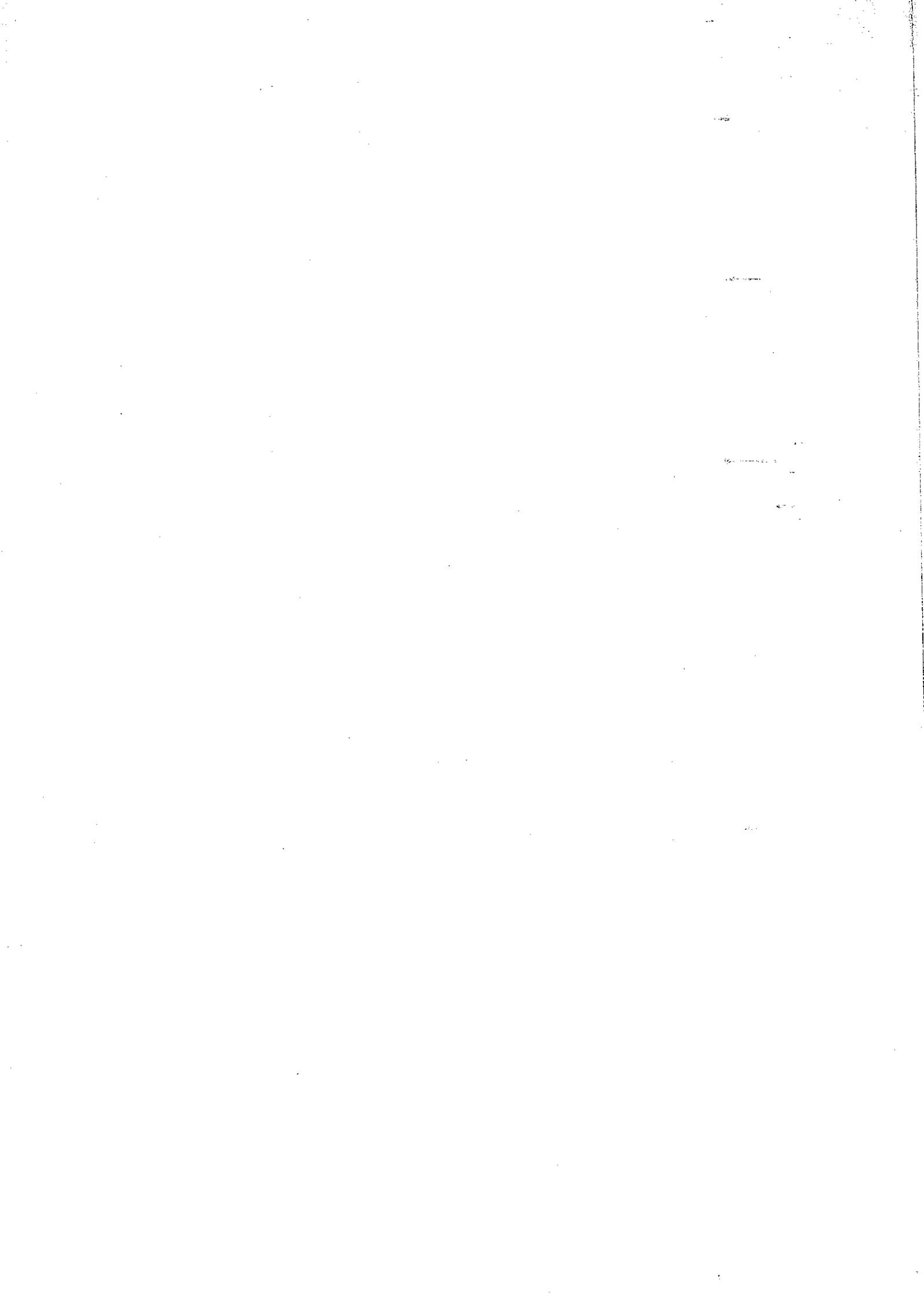
(art. 57 bis - 68 ter legge 16 febbraio 1913, n. 89 - art.
23, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto, Avvocato Andrea Aquilina, Notaio
in Rimini, iscritto presso il Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che la presente copia
redatta su supporto cartaceo composto di tre pagine, su due
fogli, è conforme al documento informatico in formato PDF/A
sottoscritto con firma digitale, il cui certificato di firma
(numero di serie 22 f1 d1 16 a2 ec 6f 53 0d 1f ba 19 9f 95
49 b5) è intestato a Andrea Gnassi, è stato rilasciato, da
ArubaPEC S.p.A. in veste di autorità di certificazione della
firma digitale, valido e non revocato è stato verificato
positivamente tramite e-Sign ove risulta la vigenza (dal 10
agosto 2017 al 9 agosto 2020) del certificato di detta firma
digitale rilasciato da ArubaPEC S.p.A. NG CA 3.

In Rimini, Corso Giovanni XXIII n. 14, il 21 (ventuno)
gennaio 2021 (duemilaventuno).



Andrea Aquilina



Allegato C all'atto N. 7198/16807

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI GIUNTA COMUNALE

N. : 21 del 19/01/2021

Oggetto : ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 24/3/2000 TRA IL COMUNE DI RIMINI E LA FOX PETROLI S.P.A., RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA UBICATA TRA LA VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE E LA VIA BRAMANTE - APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO EMENDATIVO DI QUELLO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 53 DEL 20/02/2018.

L'anno duemilaventuno, il giorno diciannove del mese di Gennaio, alle ore 14:45, con la continuazione in Rimini, in una sala della Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

| | | Pres./Ass. |
|------------------------|--------------|------------|
| Gnassi Andrea | Sindaco | Presente |
| Lisi Gloria | Vice Sindaco | Presente |
| Brasini Gian Luca | Assessore | Assente |
| Frisoni Roberta | Assessore | Presente |
| Montini Anna | Assessore | Presente |
| Morolli Mattia Mario | Assessore | Presente |
| Piscaglia Giampiero | Assessore | Presente |
| Rossi Di Schio Eugenia | Assessore | Presente |
| Sadegholvaad Jamil | Assessore | Presente |

Totale presenti n. 8 - Totale assenti n. 1

Presiede Andrea Gnassi nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Vice Segretario Generale Bellini Alessandro.



OGGETTO: Accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 24/3/2000 tra il Comune di Rimini e la Fox Petroli S.p.a., relativo alla riqualificazione urbanistica dell'area ubicata tra la via Circonvallazione Meridionale e la via Bramante - approvazione dello schema di accordo emendativo di quello approvato con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 20/02/2018.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la società Fox Petroli S.p.a. è proprietaria di un'area classificata dal RUE vigente come AUC6 (*"ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente"*), sita in via Circonvallazione Meridionale, identificata al catasto al foglio 85 mappale 91, di superficie catastale pari a 4.674 mq, sulla quale attualmente insiste un impianto di deposito carburanti da tempo in disuso;
- il posizionamento di tale impianto dismesso risulta incongruo e provoca una situazione di forte degrado urbano, essendo collocato a ridosso delle mura e del centro storico e in un contesto di aree destinate a residenza, servizi e commercio;
- in adiacenza a tale area è collocato un parcheggio pubblico in grado di fornire 58 posti auto, identificato catastalmente al foglio 85 mappali 1349, 1351, 1355, di complessivi 1.974 mq catastali;

RILEVATO che:

- è stata presentata in data 27/07/2017, da parte di Fox Petroli S.p.a., una prima richiesta di accordo con l'Amministrazione relativa all'intera area di proprietà privata e pubblica;
- la proposta preliminare è stata esaminata, con esito favorevole, dalla Giunta comunale nella seduta del 28/07/2017;
- la proposta progettuale è stata successivamente modificata e in data 19/12/2017 è stata presentata, da parte della medesima proprietà, un'integrazione della proposta progettuale;
- in seguito agli incontri e alla corrispondenza intercorsa, la Società ha condiviso il testo di accordo di pianificazione predisposto dall'Amministrazione Comunale in data 15/01/2017 presso l'ufficio del Direttore della Pianificazione e gestione territoriale arch. Daniele Fabbri;
- con deliberazione di G.C. n. 53 del 20/02/2018 è stata approvata la bozza di accordo condivisa dal Comune e dalla Società;
- con deliberazione di C.C. n. 34 del 21/06/2018 è stata adottata la variante urbanistica finalizzata all'attuazione dell'accordo approvato in Giunta, che costituisce parte integrante del provvedimento di variante;
- a seguito dell'adozione, la Provincia ha espresso le proprie riserve sulla variante con Decreto del Presidente della Provincia n. 3 del 11/01/2019, prevedendo alcune prescrizioni sull'area oggetto d'intervento;
- con determinazione di ARPAE n. 6775 del 27/12/2018 è stata approvata l'analisi di rischio presentata dalla Società in merito alla bonifica dell'area oggetto di accordo;

CONSIDERATO che:

- con Decreto C.R. del 04/01/2019 della Commissione regionale del Ministero per i Beni e le Attività culturali sono state poste alcune prescrizioni sull'area oggetto di accordo, ai sensi dell'articolo 47 c. 1 del Decreto Legislativo 42/2004;



- con atto di acquisizione rep. n. 1874 stipulato in data 12/06/2020, il Comune di Rimini ha acquistato dall'Agenzia del Demanio il relitto di alveo del fosso Mavone Piccolo Vecchio individuato al foglio 85 particella 1355, con vincolo decennale di inalienabilità;
- in seguito a tali atti, redatti successivamente all'approvazione della bozza di accordo da parte della Giunta, è necessario apportare alcune modifiche ed integrazioni allo schema di accordo approvato;

DATO ATTO che:

- a seguito di alcuni incontri e alla corrispondenza intercorsa, il Comune di Rimini e la Società hanno condiviso le modifiche da apportare allo schema di accordo precedentemente approvato e al suo allegato progettuale;
- la Società, con PEC prot. n. 16507 del 19/01/2021, ha quindi condiviso il testo inviato con prot. 13495 del 15/01/2021, mantenendo inalterati i quantitativi già previsti nel precedente accordo ma allegando una nuova proposta progettuale che tenesse conto dei vincoli e delle prescrizioni sopraggiunti sull'area oggetto di intervento;

DATO ATTO che il citato accordo contempla la realizzazione di un progetto unitario sull'intera area di proprietà privata e pubblica, che prevede la costruzione di una struttura commerciale di circa 1.670 mq di Superficie Complessiva (SC) con annesso parcheggio di almeno 300 posti auto complessivi, pubblici e ad uso pubblico;

VALUTATO che:

- l'attuazione di tale progetto comporta la modifica delle attuali previsioni urbanistiche, prevedendo una revisione complessiva delle modalità attuative dell'ambito AUC6, che in particolare comporterà per l'area in oggetto l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato, in luogo dell'attuazione tramite POC, attribuendo l'intero Ut pari a 0,3 mq/mq alla realizzazione della struttura commerciale, senza considerare il parcheggio nel conteggio della SC ammissibile, in ragione della finalità pubblica che assolve;
- con deliberazione di C.C. n. 34 del 21/06/2018 è stata adottata la variante urbanistica finalizzata a rendere attuabile il progetto oggetto di accordo;
- le modifiche ed integrazioni allo schema di accordo approvato in Giunta e del suo allegato progettuale non comportano modifiche che incidono sui parametri urbanistici della variante;

RILEVATO che il Comune di Rimini è interessato alla riqualificazione urbanistica di un'area strategica per la città, alle porte del centro storico e adiacente alle antiche mura, e alla realizzazione di un parcheggio a servizio del centro urbano;

RITENUTO pertanto necessario procedere alla modifica ed integrazione dello schema di accordo approvato con deliberazione di G.C. n. 53 del 20/02/2018, limitatamente ai seguenti aspetti:

- una rivalutazione della proposta progettuale a seguito del sopraggiunto vincolo ministeriale, riducendo i volumi fuori terra e il fronte edificato prospiciente le mura storiche al fine di migliorare la visibilità delle stesse;
- l'eliminazione di ogni interferenza delle previsioni d'uso privato con le proprietà pubbliche delle aree, evitando conseguentemente la concessione di diritti a favore di privati su area pubblica;
- l'incremento del quantitativo minimo dei parcheggi di proprietà pubblica, da 110 a 120, fermi restando i 300 posti auto complessivi minimi;





Deliberazione di G.C. n. 21 del 19/01/2021

4

- la cessione delle dotazione territoriali dovute, che saranno definite in sede di permesso di costruire;
- una gestione più efficace del parcheggio che sarà per intero a carico Comune, con la previsione della gratuità della sosta per i primi 90' minuti su tutti gli stalli, a favore dei clienti della struttura commerciale;
 - la gestione da parte del Comune sui parcheggi privati eccedenti i pertinenziali dovuti per legge, per una durata minima non inferiore a 25 anni, con la corresponsione di un canone d'affitto;
 - l'impegno da parte della Società non solo alla progettazione e alla realizzazione completa della rotatoria tra Via D. Bramante e Via Melozzo da Forlì ma anche di ogni altra opera nelle aree adiacenti al comparto, finalizzata a migliorare la circolazione viabilistica e i rapporti con le mura storiche;

VALUTATO che le predette modifiche, condivise da entrambe le parti, non costituiscono variazioni sostanziali all'accordo già approvato in Giunta, rimanendo inalterati gli obiettivi generali finalizzati a garantire l'interesse pubblico;

VISTA la relazione prot. n. 17233 del 19/01/2021 a firma del dott. Luigi Botteghi, dirigente del Settore Internal Audit e Patrimonio, relativa alla valutazione degli aspetti finanziari dell'accordo, allegata al presente atto deliberativo (Allegato B);

DATO ATTO che la predetta relazione evidenzia un sostanziale equilibrio dei costi e degli incassi da parte del Comune, a fronte del raggiungimento di un grande obiettivo di interesse pubblico, legato alla realizzazione di un parcheggio di almeno 300 posti auto a servizio del centro storico cittadino;

VALUTATO che la spesa a carico del Comune, stimata in 61.000,00 euro/anno, trova copertura al capitolo 6100 denominato: "Censi, canoni, livelli ed altre prestazioni passive", così come di seguito dettagliato:

- al capitolo 6100 del bilancio 2022, per il canone relativo al periodo 01/07/2022 - 31/12/2022, pari a 30.500,00 euro da corrispondere nell'anno 2022;
- al capitolo 6100 del bilancio 2023, per il canone relativo al periodo 01/01/2023 - 31/12/2023, pari a 61.000,00 euro da corrispondere nell'anno 2023;

DATO ATTO che il recepimento da parte del bilancio 2021/2023 degli aspetti patrimoniali e degli aspetti finanziari dell'investimento saranno oggetto delle prossime richieste di variazione al bilancio, tenendo conto di quanto riportato all'allegato B in termini di convenienza economica e patrimoniale, precisando che le valutazioni patrimoniali sui beni previsti in trasferimento saranno eseguite al momento del trasferimento;

RICHIAMATA:

- la Legge Regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017 n. 24 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare gli articoli 4 e 79 rispettivamente: "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" e "Abrogazioni", che consentono di adottare atti e completare i procedimenti urbanistici avviati precedentemente al 21/12/2017, tra cui gli atti negoziali che comportano variante agli strumenti di pianificazione;
- la Circolare a firma dell'Assessore Raffaele Donini PG/2018/0179478 del 14/3/2018 avente ad oggetto "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017)",



- che al punto IV evidenzia che nella fase transitoria, in attesa della predisposizione del PUG, i Comuni possano ancora sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000;
- la Legge Regionale Emilia-Romagna 24 marzo 2000 n. 20 recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare l'articolo 18 ad oggetto: "Accordi con i privati", in base al quale gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

VALUTATI gli obiettivi delineati dal PSC per la città storica ed in particolare quello di *"migliorare l'accessibilità del centro storico attraverso il trasporto pubblico e i percorsi pedonali e ciclabili; incrementare l'offerta di sosta in parcheggi attrezzati nelle aree a ridosso del centro storico"*;

RITENUTO che tale proposta rappresenti un'opportunità favorevole per il Comune, in quanto di particolare interesse per la comunità locale, poiché consente la riqualificazione dell'area determinata dalla dismissione dell'impianto di distribuzione carburanti e dalla trasformazione dei fabbricati esistenti, ormai obsoleti, favorendo al contempo la realizzazione di interventi edilizi caratterizzati da elevata qualità architettonica, energetica e sismica, oltre al consolidamento del sistema dei servizi tramite la realizzazione di un parcheggio a servizio della città, in linea con gli obiettivi delineati dal PSC;

PRECISATO che la realizzazione del parcheggio e l'affidamento della gestione del medesimo avverrà nel rispetto delle disposizioni e dei principi in materia di affidamento dei contratti e dei servizi pubblici, nonché delle delibere di ANAC che regolano la materia, in particolare afferenti casi analoghi;

VISTO lo schema di accordo da stipulare e il suo allegato, in virtù della succitata L.R. n. 20/2000, parte integrante del presente atto;

PRECISATO che il presente accordo, emendativo dell'accordo approvato in Giunta con deliberazione n. 53 del 20/02/2018, sarà recepito con l'approvazione della variante al RUE e diverrà efficace all'approvazione della variante stessa;

VISTA la deliberazione di G.C. n. 53 del 20/02/2018 con la quale è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 e i relativi allegati;

VISTO lo schema di accordo da stipulare e il relativo allegato, parte integrante del presente atto, modificati e integrati rispetto allo schema approvato con deliberazione di G.C. n. 53 del 20/02/2018;

VISTA la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i. e sua circolare esplicativa;

VISTA la L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Direttore Generale, ai sensi degli artt. 49, primo comma e 147bis, primo comma del D.Lgs. 267/2000 s.m.i., in ordine alla proposta di deliberazione di cui trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico e Finanziario





Deliberazione di G.C. n. 21 del 19/01/2021

6

(Settore Ragioneria generale) ai sensi dell'articolo 4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

DATO ATTO che il sottoscritto Direttore non si trova nelle condizioni di incompatibilità di cui all'art. 5 bis della L. 7/8/1990 n. 241 come meglio previsto dall'articolo 3 comma 2 e art. 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici approvato con Deliberazione di G.C. n. 21 del 30/1/18;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria generale) ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, in ordine alla regolarità Contabile della proposta di cui trattasi, allegato al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Vice Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", approvato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 24/01/2013;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** lo schema di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e smi e il relativo allegato (Allegato "A") facenti parte dello schema di accordo, così come integrati e modificati rispetto allo schema approvato con deliberazione di G.C. n. 53 del 20/02/2018, che conseguentemente sostituiranno lo schema e i suoi allegati approvati con la citata deliberazione di Giunta;
2. **DI DEMANDARE** al Direttore Generale la sottoscrizione del predetto accordo in nome e per conto del Comune di Rimini;
3. **DI DARE ATTO** che la stipula del sopracitato accordo di pianificazione avverrà a cura e a spese della Società proprietaria delle aree, avanti al notaio dalla stessa nominato;
4. **DI AUTORIZZARE** il Direttore Generale ad apportare eventuali correzioni e/o modifiche non sostanziali allo schema di Accordo, di cui al precedente punto 1), che si rendessero necessarie per una sua migliore definizione;
5. **DI PRECISARE** che:
 - la suddetta proposta rappresenta un'opportunità favorevole per l'Amministrazione e di rilevante interesse per la comunità locale in quanto consente il recupero e la riqualificazione di un ambito specifico, collocato a ridosso della città storica, realizzando interventi edilizi caratterizzati da elevata qualità architettonica, energetica e sismica, oltre ad un parcheggio a servizio della città, e producendo benefici effetti per lo sviluppo economico della città;
 - l'accordo si perfezionerà nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - il presente accordo, emendativo dell'accordo approvato in Giunta con deliberazione n. 53 del 20/02/2018, sarà recepito con l'approvazione della variante al RUE e diverrà efficace all'approvazione della variante stessa;
6. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è il dott. Luca Uguccioni - Direttore Generale;



LA GIUNTA COMUNALE

STANTE L'URGENZA di procedere in tempi brevi alla conclusione delle procedure di variante urbanistica al RUE di cui l'accordo costituisce parte integrante, al fine di rispettare le tempistiche prefissate;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

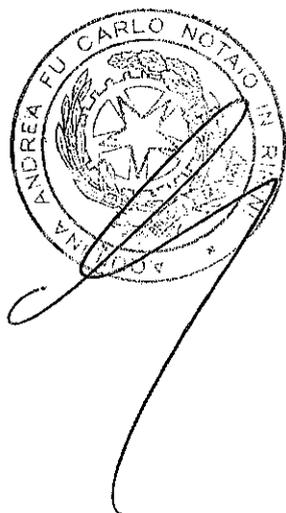


SINDACO

Andrea Gnassi

VICE SEGRETARIO GENERALE

Bellini Alessandro



SCHEMA DI
ACCORDO EX ART. 18 L.R. EMILIA ROMAGNA 24.3.2000 N. 20
per l'attuazione dell'intervento denominato "AREA FOX PETROLI"

Oggi

in Rimini, presso la residenza comunale,

tra le seguenti parti:

_____, con sede in _____, Via _____ n. ____ (C.F. e P.IVA _____) in persona di _____ il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di _____ allo scopo autorizzato con delibera di CdA in data _____
(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 _____ allo scopo autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____
(di seguito anche: "*il Comune*")

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSO CHE:

- 1)** la Società è proprietaria di un'area sita in Rimini, via Circonvallazione Meridionale n. 66, catastalmente identificata al Fg. 85 Mapp. 91, di superficie pari a mq 4.674, classificata dagli strumenti urbanistici come "*Ambito urbano consolidato*", secondo la definizione contenuta all'articolo 5.2 N.T.A. del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n. 15 del 15.3.2016; ovvero, più precisamente, come sub-ambito "*AUC.6*", *alias* "*Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente*", secondo l'articolazione contenuta all'articolo 51 del Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera C.C. n. 16 del 15.3.2016, che ne detta la relativa disciplina al successivo articolo 56;
- 2)** su detta area insiste attualmente un impianto di deposito carburanti con superfici coperte per circa 1.100 mq, che la Società è intenzionata a dismettere, anche in considerazione del fatto che il suo posizionamento appare incongruo rispetto al contesto, essendo posto appena al di fuori delle mura e del centro storico e altresì nelle vicinanze del parco pubblico che circonda l'Arco di Augusto, circondato da aree vocate prevalentemente alla residenza, servizi, commercio e simili;
- 3)** il Comune di Rimini è proprietario di un'area adiacente, utilizzata come parcheggio pubblico, identificata catastalmente al foglio 85, particelle 1349, 1351 e 1355, di complessivi mq. 1.974





- catastali; la particella 1355, costituente un relitto di alveo del fosso Mavone Piccolo Vecchio, è stata recentemente acquisita dall'Agenzia del Demanio con atto rep. n. 1874 del 12/06/2020;
- 4) la Società ha quindi elaborato uno studio di fattibilità, Indicativo e non prescrittivo, depositato in data 27/07/2017, integrato il 19/12/2017 e il 30/01/2018, che prevede la realizzazione *in loco* di una medio-piccola struttura di vendita (b1.2 art. 27 delle norme del RUE), con relative dotazioni territoriali, prevedendo a tal fine l'utilizzazione di mq 1.670 circa di Superficie Complessiva (Sc), con una superficie di vendita (SV) comunque inferiore a mq. 1.500;
 - 5) con deliberazione di G.C. n. 53 del 20/02/2018 è stata approvata una bozza di accordo tra il Comune e la Società;
 - 6) con deliberazione di C.C. n. 34 del 21/06/2018 è stata adottata la variante urbanistica finalizzata all'attuazione del progetto descritto al punto 3) e approvato in Giunta;
 - 7) con determinazione di ARPAE n. 6775 del 27/12/2018 è stata approvata l'analisi di rischio presentata dalla Società in merito alla bonifica dell'area oggetto di accordo;
 - 8) con Decreto C.R. del 04/01/2009 della Commissione regionale del Ministero per i Beni e le Attività culturali sono state poste alcune prescrizioni sull'area oggetto di accordo, ai sensi dell'art. 47 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004;
 - 9) in seguito agli atti redatti successivamente all'approvazione della bozza di accordo, si è reso necessario apportare alcune modifiche ed integrazioni al precedente accordo;
 - 10) la Società ha quindi elaborato un nuovo schema di accordo, inviato con prot.--- del---, mantenendo inalterati i quantitativi già previsti nel precedente accordo ma allegando una nuova proposta progettuale di massima;

CONSIDERATO CHE:

- 11) la superficie catastale dell'area di proprietà della Società, pari a mq. 4.674, sarebbe in grado di ospitare il suddetto intervento, posto che al suo interno potranno essere realizzati 1.670 mq di Sc, gli spazi per le dotazioni dovute, pari a circa mq. 750 in applicazione dell'articolo 6.6 comma 3 bis di PSC, e i parcheggi pertinenziali calcolati in proporzione alla SV secondo quanto disposto dalla Delibera di Consiglio Regionale 1253/1999 e smi; tali quantitativi dovranno essere verificati in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- 12) la Società ha elaborato una proposta che prevede la realizzazione di un parcheggio al fine di soddisfare l'esigenza di posti auto a servizio della collettività in una zona che è strategica per la città, ma che ne è carente, consentendo una nuova offerta di sosta di attestamento per il Centro storico, che ne incrementa l'accessibilità anche ciclopedonale;



13) la proposta progettuale prevede la localizzazione degli edifici ad uso commerciale totalmente su area privata, così come i parcheggi pertinenziali privati saranno ubicati su area privata sia in superficie sia all'interrato. I parcheggi pubblici si svilupperanno sulle aree di proprietà del Comune di Rimini sia in superficie sia al piano interrato. Al fine di rendere funzionali gli stalli di sosta, evitando che siano frazionati da particelle di proprietà differenti ovvero rendendoli singolarmente di un'unica proprietà, potranno essere necessarie cessioni gratuite di aree private a favore del Comune di Rimini, in adempimento di obblighi derivanti dalla procedura di variante urbanistica, sulle quali la Società realizzerà le opere concordate a sua cura e spese. Tali cessioni gratuite di aree avverranno solo dopo il collaudo delle opere.

14) più nel dettaglio, la proposta prevede la realizzazione di un sistema di parcheggi scoperti ed interrati di capienza pari ad almeno 300 posti auto.

Il progetto definitivo definirà il numero complessivo dei parcheggi nella loro ripartizione in: pubblici di proprietà pubblica, privati ad uso pubblico e pertinenziali che restano in proprietà privata. Detto progetto definitivo dovrà comunque prevedere almeno 300 posti auto complessivi nelle varie tipologie quali dotazioni territoriali dell'Ambito.

Va precisato che la superficie di vendita della struttura commerciale (che dovrà in ogni caso essere inferiore ai 1.500 mq) sarà determinata con certezza in sede di titolo abilitativo, e che al suo variare varia conseguentemente il numero dei parcheggi pertinenziali. Ipotizzando una superficie di vendita pari a circa mq. 1.200 i parcheggi pertinenziali dovuti per legge risulterebbero quindi pari a circa 90 posti auto. Restano ferme le quantità sotto indicate previste per i parcheggi pubblici.

In base a tale ipotesi, che dovrà essere accertata in fase di progetto definitivo e di rilascio del titolo abilitativo, i posti auto, di cui si ipotizza la gestione unitaria e complessiva, saranno così suddivisi:

- parcheggi pubblici nella misura di almeno 120 posti auto.
- Tutti i parcheggi pubblici ricadono su superficie di proprietà pubblica e sono determinati conteggiando gli stalli auto effettivi o considerando un posto auto ogni 25 mq di superficie nel caso di conversione delle superfici dedicate alla sosta dei veicoli a due ruote in posti auto convenzionali.
- Le quantità di dotazioni territoriali a carico degli attuatori saranno determinate sulla sola quota di SC che determina incremento di carico urbanistico secondo quanto indicato dai commi 2 e 3 bis dell'articolo 6.6 di PSC. Fermi restando i quantitativi di parcheggi pubblici da realizzare, pari ad almeno 120 posti auto, la tipologia e la collocazione delle restanti





aree da cedere all'Amministrazione per dotazioni territoriali, saranno definite in sede di titolo abilitativo;

- parcheggi pertinenziali di standard delle strutture di vendita nella misura di circa 90 posti auto, anche essi gestiti direttamente dal Comune, in regime di sosta a pagamento similmente agli altri parcheggi del sistema della sosta di Rimini. A fronte della messa a disposizione a titolo gratuito di detti parcheggi pertinenziali di standard a favore del Comune di Rimini viene pattuita la gratuità di parcheggio a favore dei clienti della struttura commerciale in progetto per i primi 90 minuti di sosta; tale diritto è esteso indistintamente su tutti gli stalli presenti nella struttura unitariamente gestita;
- i restanti parcheggi privati, eccedenti lo standard minimo di Legge richiesto, saranno destinati all'uso pubblico unitariamente alle altre tipologie di parcheggi presenti nella struttura;
- la modalità di gestione unitaria della struttura di sosta è strumentale alla semplicità e efficacia di utilizzo da parte del fruitore che potrà utilizzare un unico sistema di bigliettazione e tariffazione applicato in modo uniforme a qualsiasi posto auto nella struttura;
- la gestione sarà a tariffe concordate tra l'Amministrazione e la proprietà privata, analoghe per importo a quelle oggi applicate nel centro storico cittadino (es.: piazza Gramsci), ma con possibilità di diversa regolamentazione per gli orari notturni e per i giorni festivi, di modo tale da garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione;
- In ragione della gestione unitaria del parcheggio e per evidenti motivi tecnici e viabilistici viene previsto l'utilizzo condiviso delle parti comuni come ingressi e uscite su strada, rampe di accesso, ascensori, scale, sistemi di areazione, sistemi antincendio, etc..., prevedendosi fin da ora la costituzione reciproca delle necessarie servitù di passaggio sulle parti di uso comune, (rampe, scale, ascensori, etc) così come l'uso comune delle dotazioni impiantistiche.
- Le diverse proprietà del parcheggio costituiranno al termine dei lavori un condominio, amministrato da un professionista abilitato o da un gestore unitario.

PREMESSO ALTREST' CHE:

15) gli strumenti urbanistici vigenti assoggettano a Piano Operativo Comunale (POC) la nuova edificazione all'interno degli ambiti AUC.6 (l'art. 5.2 PSC, punto 7, in tema di "Direttive al RUE", dispone infatti che, qualora gli ambiti urbani consolidati coincidano in toto o in parte con "aree

a bassa densità edificatoria o completamente inedificate", dette aree debbano essere di norma destinate ordinariamente a verde pubblico, salvo che, tramite inserimento in POC, siano consentiti interventi di nuova costruzione);

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- 16)** 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"*;
- 17)** considerato che l'area della Società non è pienamente aderente alla definizione degli AUC 6, in quanto non è inedificata e non presenta una bassa densità edificatoria, e che la legge regionale demanda al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) la disciplina generale relativa agli ambiti consolidati, si ritiene che la trasformazione di tale area possa essere regolata dal RUE senza necessità di inserimento nel POC, ma tramite la presentazione di un permesso di costruire convenzionato;
- 18)** la proposta è da considerarsi di rilevante interesse pubblico in quanto:
- a) determina la riqualificazione dell'area per effetto della dismissione dell'impianto e dei fabbricati esistenti, oramai obsoleti, procedendosi al contempo a realizzare interventi edilizi caratterizzati da elevata qualità architettonica, energetica e sismica e coerenti con le destinazioni esistenti;
 - b) consente il rispetto dell'integrità delle mura storiche sottoposte a tutela da parte della Soprintendenza, migliorando le attuali condizioni di prospettiva, luce e decoro grazie alla notevole riduzione del fronte edificato e all'incremento della permeabilità dell'area d'intervento verso i bastioni;
 - c) è in grado di produrre benefici effetti per lo sviluppo economico della città, in attuazione della delibera di C.C. n. 56 del 24/11/2016, *"Atto d'indirizzo finalizzato alla definizione del "pacchetto imprese" in attuazione delle linee programmatiche di mandato per gli anni 2016-2021"*, volta ad incentivare le attività imprenditoriali sul territorio comunale;
 - d) comporta il potenziamento qualitativo e quantitativo della città pubblica attraverso il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni a parcheggio pubblico, tramite la realizzazione di un'unica struttura di parcheggio pubblico e privato ad uso pubblico.



Versione 20.01.2021



In particolare, per quanto concerne tale ultimo aspetto, occorre dare atto che l'intervento appare rispondente agli obiettivi del PSC per la città storica, il quale, attraverso il Quadro conoscitivo e la Relazione illustrativa, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano la città storica e le strategie e le principali linee di azione da perseguire, in coerenza con il Masterplan strategico.

Difatti, all'articolo 5.1 comma 6 il Piano individua la necessità di *"migliorare l'accessibilità del centro storico attraverso il trasporto pubblico e i percorsi pedonali e ciclabili; incrementare l'offerta di sosta in parcheggi attrezzati nelle aree a ridosso del centro storico"*; e all'articolo 6.9 comma 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"*;

Al contempo, tale esigenza non potrebbe essere soddisfatta dal Comune in via autonoma attraverso la realizzazione, all'interno dell'area di sua proprietà, di una quantità di parcheggi analoga a quelli che la Società verrà in tal modo ad offrire. Ipotizzando infatti di voler realizzare sull'area pubblica un parcheggio pluripiano con capienza analoga, vista la conformazione dell'area e, dovendosi detrarre la porzione inutilizzabile per garantire il rispetto delle distanze dai confini e le porzioni necessarie per la realizzazione delle rampe d'accesso, per avere un numero sufficiente a garantire economicità ed efficacia la struttura dovrebbe avere una considerevole altezza con impatto negativo sul paesaggio, una scarsa funzionalità e maggiori costi di realizzazione.

In questa prospettiva, per consentire l'attuazione sinergica dell'intervento le Parti, in quanto proprietarie delle aree su cui esso dovrà essere realizzata, hanno condiviso il progetto dell'assetto complessivo di quella che la variante al RUE identificherà come "Area Fox", accordandosi per una soluzione che prevede la realizzazione dei parcheggi da parte del privato su suolo pubblico e la successiva consegna al Comune a fine lavori per il collaudo e la presa in carico per la gestione diretto ovvero per l'affidamento in concessione;

- 19)** il contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 si ritiene non dovuto, in quanto la variante al RUE, pur modificando la modalità attuativa originaria, non varia lo sviluppo insediativo attribuito al privato, mantenendo inalterato il limite massimo edificabile già stabilito dal PSC vigente (Ut max 0,30, salvo incrementi premiali). L'operazione, oltre alla realizzazione di un'importante dotazione a servizio della città, ha una redditività analoga a strutture già realizzate e potrà comportare un utile per l'Amministrazione che potrà gestire un'offerta di almeno 300 nuovi stalli (in cambio degli attuali 58 posti), in una



zona che ne è fortemente carente, senza considerare che l'accordo prevede la cessione all'Amministrazione di dotazioni di parcheggio aggiuntive rispetto ai limiti di legge.

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:

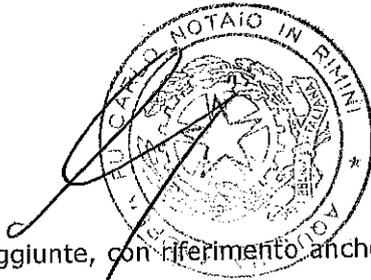
Art. 1 - Valore delle premesse e oggetto dell'accordo.

- 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 In particolare, le Parti danno espressamente atto che l'allegato esplicativo al presente accordo, ha valore indicativo e non prescrittivo, e che pertanto il progetto definitivo, oggetto della successiva richiesta di titolo abilitativo convenzionato, potrà discostarsene, per effetto di modifiche consensualmente apportate dalle Parti, ovvero che si rendano necessarie ai fini dell'ottenimento dei necessari atti di assenso da parte degli Enti e uffici competenti.
- 1.3 Il presente accordo è presupposto all'approvazione della variante al RUE, volta a dettare apposita normativa per l'area oggetto del presente accordo, costituita dalle aree di proprietà del Comune e della Società di cui in premessa, d'ora in poi indicata come "Area Fox" (ovvero come "l'Area"), classificata come Ambito Urbano Consolidato assoggettato a specifica disciplina dettata dal RUE stesso, secondo quanto meglio specificato negli articoli successivi.

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 portatrice.
- 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 urbanistici 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.

2.4 Le Parti concordano che in ragione della gestione unitaria del parcheggio e per evidenti motivi tecnici e viabilistici viene previsto l' utilizzo condiviso delle parti comuni come ingressi e uscite su strada, rampe di accesso, ascensori, scale, sistemi di areazione, sistemi antincendio, etc..., prevedendosi fin da ora la costituzione reciproca delle necessarie servitù di passaggio sulle parti di uso comune, (rampe, scale, ascensori, etc...) così come l'uso comune delle adduzioni impiantistiche.

Art. 3 - Impegni della Società.

3.1 La Società si impegna a realizzare all'interno dell'Area oggetto di accordo:

a) 1.670 mq circa di Sc, con relativi parcheggi così come descritti al punto 14 della premessa; Si dà atto che si tratta di usi già ammessi in precedenza all'interno del subambito in questione.

A tal fine, l'intervento prevede l'utilizzazione di 1.670 mq circa di Sc, ottenuta attraverso, l'applicazione dell'Ut previsto dagli strumenti urbanistici per l'AUC 6 ($Ut=0,3$ mq/mq), e l'eventuale incremento in applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la Bioedilizia", a norma del RUE;

b) un parcheggio con capienza complessiva di almeno 300 posti articolati in: parcheggi pubblici, pertinenziali e privati ad uso pubblico, nelle quantità descritte in premessa, con la finalità di recuperare almeno in parte la carenza di parcheggi a servizio del centro storico, risultando pertanto perfettamente in linea con gli obiettivi delineati dal PSC per la città storica;

3.2 La Società si impegna inoltre a realizzare e cedere al Comune le dotazioni territoriali previste come standard secondo i quantitativi stabiliti dai commi 2 e 3 bis dell'articolo 6.6 di PSC, descritte in via indicativa e non prescrittiva dal presente accordo al punto 14 del considerato, la



cui tipologia e collocazione saranno definite in sede di permesso di costruire convenzionato, nonché a versare il contributo di costruzione nella misura dovuta.

3.3 La Società si impegna alla progettazione e alla realizzazione completa della rotatoria tra Via D. Bramante e Via Melozzo da Forlì, e di ogni altra opera nelle aree adiacenti al comparto, finalizzata a migliorare la circolazione viabilistica; a tal proposito si precisa che tutte le opere non finalizzate a soddisfare le esigenze dirette dell'insediamento saranno soggette agli obblighi previsti dal "Codice dei contratti".

3.4 La Società s'impegna a rispettare, in fase progettuale ed attuativa, le riserve formulate dalla Provincia sulla variante urbanistica adottata, approvate con Decreto del Presidente della Provincia n. 3 del 11/01/2019;

3.5 La Società si impegna, per quanto concerne le opere di riqualificazione e bonifica inerenti l'impianto di distribuzione carburanti oggetto di dismissione, a produrre le relative certificazioni di avvenuta bonifica e a tenere conto di eventuali vincoli/limitazioni d'uso del suolo derivanti dal procedimento di bonifica del sito;

3.6 La Società si impegna, in virtù del vincolo ministeriale posto sull'area oggetto d'intervento, a sviluppare la progettazione definitiva sulla base della proposta progettuale condivisa con la Soprintendenza a seguito degli incontri avvenuti in data 11 e 18 dicembre 2020, i cui contenuti sono sintetizzati nel verbale condiviso tra le parti, inviato con pec prot. n. 1821/2021 del 05/01/2021.

Art. 4 - Impegni del Comune.

4.1 Il Comune si impegna a completare la procedura volta all'approvazione di un'apposita variante al RUE, la quale prevedrà un'apposita normativa/scheda inerente l'AUC denominato "Area Fox", il quale ricomprenderà all'interno di un unico perimetro le suindicate aree attualmente classificate come AUC6 e P.

4.2 Ad avvenuta approvazione di detta variante, il presente accordo acquisirà efficacia e la Società sarà legittimata a presentare la richiesta di permesso di costruire convenzionato per l'intervento in progetto e alla relativa realizzazione.

4.3 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 e alla realizzazione dell'opera descritta.



Versione 20.01.2021



4.4 Sulla base della variante adottata con deliberazione di C.C. n. 34 del 21/06/2018 per l'intero comparto varranno le seguenti disposizioni:

- tipi d'uso ammessi: b1.1, b1.2 purché la Sv complessiva sia comunque inferiore a 1.500 mq;
 - Ut max: 0,3 mq/mq da calcolarsi sulla sola porzione di AUC.6 ma realizzabile sull'intero comparto, incrementabile degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
 - H max: m. 5,50;
 - dotazioni territoriali: parcheggi (P1) calcolati sull'incremento della Sc esistente, utilizzando il rapporto di 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio;
- modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato.

Prescrizioni:

- nel rispetto dell'altezza indicata, è prescritta la realizzazione di una struttura pluriplano destinata a parcheggio con almeno 300 stalli, comprensivi anche delle dotazioni pubbliche (P1) e private (P3) relative alla struttura commerciale;

4.5 In merito alla richiesta del permesso di costruire convenzionato, il Comune si impegna ad autorizzare la presentazione della domanda del titolo edilizio sulle proprie aree, a seguito di specifica richiesta da parte del soggetto attuatore.

Per quanto concerne l'esecuzione dei lavori pubblici sulle aree di proprietà comunale o eventuali aree di uso pubblico comunale per la manutenzione e riqualificazione dell'attuale sede stradale, il Comune consegnerà tali aree al soggetto attuatore esclusivamente per la realizzazione delle opere previste, nel termine di 30 (trenta) giorni dal rilascio del titolo edilizio.

4.6 Il permesso di costruire convenzionato disciplinerà i seguenti aspetti:

- a) le modalità e i tempi di realizzazione del parcheggio (in particolare: il termine ultimo; il quale dovrà comunque essere fissato nel rispetto dei termini di legge per l'inizio e l'ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire);
- b) le garanzie a vantaggio dell'Amministrazione in caso di mancata realizzazione del parcheggio entro il termine ultimo previsto nella convenzione allegata al permesso di costruire, le quali potranno coprire il minor costo tra quanto necessario per l'eventuale riduzione in pristino delle opere eseguite sull'area di proprietà comunale e per l'ultimazione e il collaudo del parcheggio stesso;
- c) per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali realizzati in interrato ed eccedenti lo standard di Legge, ma la cui realizzazione a carico della Società attuatrice è comunque prevista dalla scheda del RUE, se ne stabilisce la presa in carico ai fini della gestione da parte del Comune per



una durata minima non inferiore a 25 anni con la previsione della corresponsione di un canone determinato sulla base delle tariffe OMI.

d) la gestione da parte del Comune della totalità dei parcheggi realizzati (pubblici, pertinenziali e privati ad uso pubblico previsti dalla variante al RUE) secondo una gestione efficace ed efficiente improntata all'unitarietà, ma con la previsione della gratuità del parcheggio a favore dei clienti della struttura commerciale per i primi 90' minuti di sosta su tutti gli stalli.

Art. 5 - Spese derivanti dal presente accordo.

5.1 Saranno a carico della Società tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno altresì a carico della stessa tutte le spese, di qualsiasi natura, relative al frazionamento e trasferimento della proprietà delle aree oggetto del presente accordo e dalla sua attuazione.

Art. 6 - Norme finali.

6.1 Per tutto quanto non previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'articolo 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. Il presente Accordo vincola il soggetto privato stipulante e i suoi successivi aventi causa a qualunque titolo. In particolare il soggetto privato stipulante si impegna a trasferire espressamente gli obblighi derivanti dal presente accordo in ipotesi di trasferimento della proprietà dell'area a qualunque titolo.

I soggetti che acquistano e che subentrano nell'accordo devono possedere tutti i requisiti societari e personali richiesti al loro dante causa (informativa antimafia, iscrizione alla camera di commercio,...).

6.3 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. 7 - Efficacia degli impegni - effetti accordo



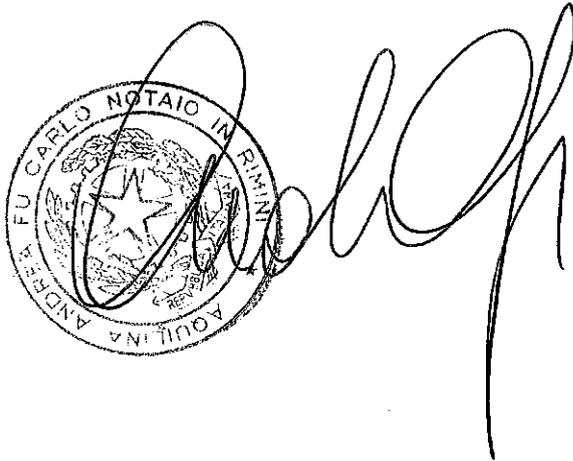
Attesa l'urgenza, il presente contratto è stipulato nelle more del rilascio da parte dell'Ufficio Territoriale del Governo competente dell'informativa ex articolo 84 del d.lgs 159/2011 attestante l'inesistenza di cause di decadenza o tentativi di infiltrazione mafiosa. Al riguardo l'informativa è stata richiesta all'U.T.G. in data _____ e sono state acquisite le autocertificazioni ex articolo 89 del citato decreto.

L'efficacia del presente accordo è pertanto subordinata all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva.

Art. 8 – Allegati

Sono sottoscritti ed uniti a far parte integrante del presente i seguenti allegati:

- Allegato A1 – Individuazione del "Comparto Area Fox".



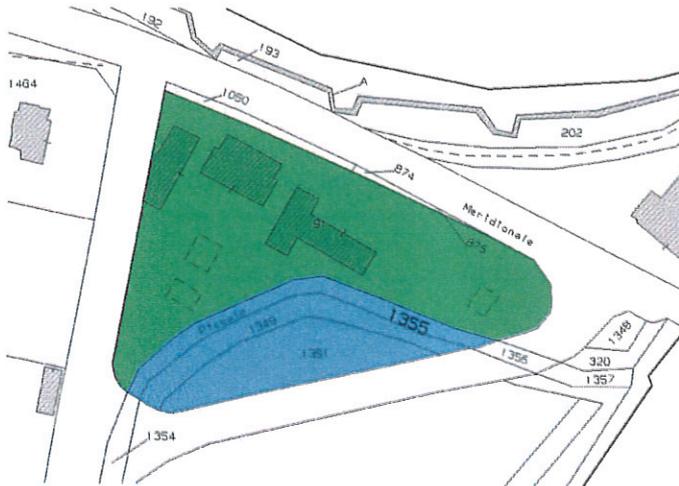
A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "ANDREA FU CARLO NOTAIO IN RIMINI" and a central emblem featuring a star and a scale of justice.



A partial view of a circular notary seal, showing the text "ANDREA FU CARLO" and "NOTAIO IN RIMINI" around the perimeter.

Allegato A1 – Individuazione del “Comparto Area Fox”

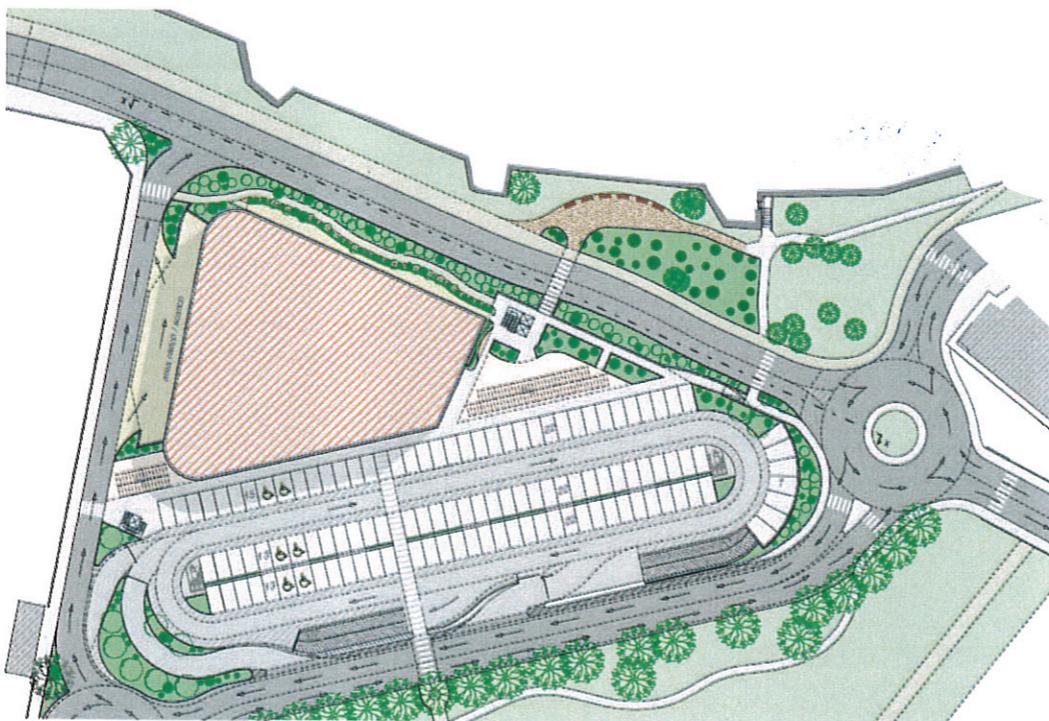
Estratto di mappa catastale



| Proprietà: _____ | | | |
|-------------------------|------------|------------|--------------|
| Foglio | Particella | Superficie | |
| 85 | 1.349 | mq. | 660 |
| 85 | 1351 | mq. | 810 |
| 85 | 1355 | mq. | 504 |
| Totale catastale | | mq. | 1.974 |

| Proprietà: _____ | | | |
|-------------------------|------------|------------|--------------|
| Foglio | Particella | Superficie | |
| 85 | 91 | mq. | 4.674 |
| Totale catastale | | mq. | 4.674 |

Planimetria di progetto indicativa (art. 1 punto 1.2)



CARLO NOTAIO IN RIFIN. AQUI...
[Handwritten signature]

ANDREA FU...
[Partial circular stamp]



Comune di Rimini

Direzione Generale

Settore Internal Audit e Patrimonio

Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini

www.comune.rimini.it

C.F. - P. Iva 00304260409

Email: luigi.botteghi@comune.rimini.itPec: direzione.generale@pec.comune.rimini.itwww.comune.rimini.it

Al Settore Governo del Territorio

All'U.O. Pianificazione generale

p.c. Al Settore Infrastrutture e qualità ambientale

Oggetto: Verifica equilibrio ipotesi di valore di mercato di posti auto coperti su area Fox.

Per quanto riguarda lo stato di fatto e stato di progetto le stime sono state effettuate sulla base delle risultanze del Settore Infrastrutture, mobilità e qualità ambientale.

STATO DI FATTO

Attualmente il Comune di Rimini gestisce 58 posti auto nelle aree interessate dal progetto. La redditività media di questi posti auto ha dato negli ultimi anni, escluso il 2020, un risultato di circa 49 mila euro. Ai fini della presente analisi viene utilizzato come valore di riferimento euro 49.000,00/58 = ca. 845€/per stallo.

Occorre anche considerare che nelle 2 annualità non sono stati utilizzati 40 posti auto su strada nel braccio di Via Bramante che si connette alla Circonvallazione, che in questo periodo è stato utilizzato come area di cantiere per gli interventi del PSBO. Pertanto il piano urbanistico dell'area FOX porta ad una riduzione di complessivi 98 posti auto attualmente in gestione al Comune. Per quanto riguarda la redditività, possiamo ipotizzare che questi abbiano una redditività ridotta rispetto a quelli in struttura (Hp: 400€/pa), anche riguardo al fatto che sono più difficilmente raggiungibili e dislocati ad una maggiore distanza rispetto al centro storico, ed anche meno noti, in quanto di recente realizzazione.

La redditività totale che il Comune di Rimini perde in forza dell'esecuzione delle opere del piano urbanistico è pari a: $58 \cdot 845,00 + 40 \cdot 400,00 = 65.010,00$ €. Stimando che la gestione dei parcheggi è pari a circa il 10% dell'incasso, l'utile che il Comune verrebbe a perdere sarebbe pari a euro $65.010,00 \cdot 0,9 = 58.509,00$ €.

STATO DI PROGETTO

La variante urbanistica prevede la realizzazione di almeno 300 posti auto, ma il progetto definitivo potrà prevedere che il Comune abbia in gestione 310 posti auto, di cui 100 a raso e 210 interrati (unico livello). Il parcheggio dovrà essere infrastrutturato con riconoscimento delle targhe in ingresso (quindi senza parcometri e con evasione praticamente nulla).

Per stimare la redditività occorre considerare che i clienti del supermercato avranno la sosta gratuita per i primi 90 minuti, ed anche che la redditività del singolo posto auto non può corrispondere alla medesima dello Stato di Fatto per il notevole incremento dell'offerta di sosta (più di 3 volte). Si può anche ritenere che per il livello di servizio del parcheggio e la prossimità al centro storico si possa ragionare anche su tariffe più elevate (ad esempio 1€/h e 5 €/die); in questa fase si può stimare 520€/pa. Questo significa che la redditività complessiva annua è pari a $520 \cdot 310 = 161.200,00$ €.

Per quanto riguarda i costi di gestione, questi devono comprendere i costi per lo scassetto della biglietteria, le utenze, la manutenzione dell'infrastruttura (impianto antincendio, segnaletica,

illuminazione, ascensori), il servizio di gestione e pronto intervento del sistema di accesso con controllo delle targhe (compreso di servizio call center). Per stimare in modo corretto, verificando situazioni analoghe anche in altre città, i costi si aggirano attorno a 40.000,00 €.

CALCOLO VALORE LOCATIVO STALLI (Valori OMI)

Al fine di risalire al più probabile valore di mercato di un posto auto su Area Fox si prendono come riferimenti per la successiva comparazione i valori reperiti sul mercato immobiliare di posti auto coperti, poiché non sono stati trovati atti di compravendita relativi a posti auto coperti, essendo questi ultimi scarsamente commercializzati.

BOX AUTO: in base alle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Rimini sono stati estrapolati alcuni atti di compravendita inerenti a box auto nella struttura realizzata per il parcheggio auto denominata "Italo Flori", e precisamente:

| data atto | tipologia | sub | mq | Prezzo | Prezzo €/mq |
|-----------|-----------|-----|----|--------|-------------|
| 05/03/19 | Box auto | 108 | 25 | 37.950 | 1.518 |
| 27/06/19 | Box auto | 4 | 22 | 26.400 | 1.200 |
| | | 5 | 22 | 26.400 | 1.200 |
| 09/07/19 | Box auto | 7 | 23 | 27.500 | 1.196 |
| 10/09/19 | Box auto | 2 | 23 | 28.600 | 1.243 |
| | | 18 | 18 | 26.400 | 1.467 |

I beni analizzati sono box auto con un diritto di superficie "residuo" di 81 anni (scadenza anno 2100), il cui valore unitario medio è pari a 1.304€/mq; il prezzo unitario quindi a libero mercato, in piena proprietà, dovrebbe essere sicuramente non inferiore al valore ricavato.

Si riportano di seguito i valori OMI al I° Semestre 2020:

- B5/CORONA URBANA/RESIDENZIALE/Box Auto MIN 1.200 – MAX 1.500

Si rivela quindi che il prezzo medio di un Box Auto rilevato dal mercato (1.304€/mq) e quello derivante dai dati OMI (1350€/mq) siano in buona sostanza corrispondenti.

Poiché vi è corrispondenza tra i valori OMI e quelli rilevati dal mercato immobiliare, è lecito supporre, mancando atti di compravendita di posti auto coperti, che i valori OMI coincidano con quelli di mercato, (tale ultima affermazione dovrebbe risultare scontata in quanto i valori forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare corrispondono a quelli a libero mercato visto che la fonte principale di rilevazione sono proprio gli atti di compravendita). Il più probabile valore di mercato di un posto auto coperto per l'OMI (I° Semestre 2020) risulta essere compreso tra:

- B5/CORONA URBANA/RESIDENZIALE/Posti auto coperti MIN 700 – MAX 900

Il valore unitario medio di un posto auto può verosimilmente attestarsi sugli 800€/mq (media).

Moltiplicando il valore unitario per la superficie media di un posto auto, avremo il suo prezzo di mercato, che risulterà essere di:

$$12,50\text{mq} \times 800\text{€/mq} = 10.000\text{€ posto auto}$$

Ipotizzando una redditività media annua del 5% il canone annuo potrebbe essere pari circa 500€/annuo a posto auto. Questo significherebbe che il canone mensile per 1mq sarebbe

$$500\text{€/mq} / 12\text{mesi} / 12,50\text{mq} = 3,33\text{€/mq} \times \text{mese}$$

Questo dato è stato ricavato al fine di compararlo con i dati forniti dall'OMI, relativi proprio ai canoni di locazione, che risultano essere

- B5/CORONA URBANA/RESIDENZIALE/Posti auto coperti Mese, MIN 3,1 - MAX 3,8 €/mq

Il cui valore medio è di 3,45€/mese, in linea con quanto ipotizzato in 3,33€/mq, per cui si conferma che il **canone annuo potrebbe essere pari circa 500€/annuo a posto auto** sulla base dei dati forniti dal libero mercato e dall'OMI.

Considerato che i posti auto che saranno realizzati e che ricadranno nella presente fattispecie si aggirano dai 90 ai 110 le valutazioni proseguiranno considerando il numero di 100 per un valore annuale della locazione pari a 50.000,00 + IVA = euro 61.000,00

RELAZIONE DI CONVENIENZA

Dal riepilogo delle stime fatte in precedenza risulta quanto segue:

| | |
|----------------------|----------------|
| Incassi | + 161.200,00 € |
| Canone | - 61.000,00 € |
| Costi gestione | - 40.000,00 € |
| Attuale utile Comune | - 58.509,00 € |
| Risultato | 1.691,00 € |

Considerato che il canone annuo previsto per la locazione ammonta ad euro 61.000,00 (di cui 50.000,00 di imponibile oltre IVA 22%), e stimato che il contratto avrà decorrenza dal 01/07/2022, la spesa trova copertura al capitolo 6100 denominato: "Censi, canoni, livelli ed altre prestazioni passive", così come di seguito dettagliato:

euro 30.500,00 (di cui euro 25.000,00 di imponibile oltre IVA 22%) al capitolo 6100 del bilancio 2022, per il canone relativo al periodo 01/07/2022 - 31/12/2022, da corrispondere nell'anno 2022;

* euro 61.000,00 (di cui euro 50.000,00 di imponibile oltre IVA 22%) al capitolo 6100 del bilancio 2023, per il canone relativo al periodo 01/01/2023 - 31/12/2023, da corrispondere nell'anno 2023.

Il recepimento da parte del bilancio 2021/2023 di tutti gli aspetti finanziari dell'investimento indicati nella presente relazione saranno oggetto delle prossime richieste di variazione al bilancio.

Il Dirigente
Luigi Botteghi

REPERTORIO N. 7197

Certificazione di conformità di documento analogico a
documento informatico

(art. 57 bis - 68 ter legge 16 febbraio 1913, n. 89 - art.
23, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

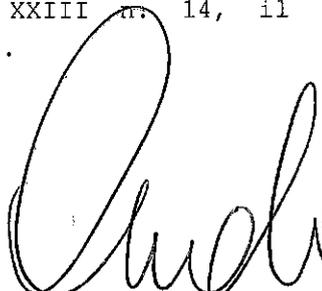
Certifico io sottoscritto, Avvocato Andrea Aquilina, Notaio
in Rimini, iscritto presso il Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, che la presente copia
redatta su supporto cartaceo composto di ventisei pagine, su
tredici fogli, è conforme al documento informatico in
formato PDF/A sottoscritto con firma digitale da:

- Andrea Gnassi, il cui certificato di firma (numero di
serie 08 fb 8a 12 52 6d 6c ef) è stato rilasciato, per
l'esercizio delle sue funzioni, da ArubaPEC S.p.A. in veste
di autorità di certificazione della firma digitale, valido e
non revocato è stato verificato positivamente tramite e-Sign
ove risulta la vigenza (dal 9 luglio 2020 al 9 luglio 2023)
del certificato di detta firma digitale rilasciato da
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1;

- Alessandro Bellini, il cui certificato di firma (numero di
serie 1e 84 c9 d9 5 74 c4 ee) è stato rilasciato, per
l'esercizio delle sue funzioni, da ArubaPEC S.p.A. in veste
di autorità di certificazione della firma digitale, valido e
non revocato è stato verificato positivamente tramite e-Sign
ove risulta la vigenza (dal 3 dicembre 2020 al 3 dicembre
2023) del certificato di detta firma digitale rilasciato da
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1;

- Luca Uguccioni, il cui certificato di firma (numero di
serie 00 a3 42 a0) è stato rilasciato, per l'esercizio delle
sue funzioni, da INFOCERT SPA in veste di autorità di
certificazione della firma digitale, valido e non revocato è
stato verificato positivamente tramite e-Sign ove risulta la
vigenza (dal 6 dicembre 2018 al 6 dicembre 2021) del
certificato di detta firma digitale rilasciato da InfoCert
Firma Qualificata 2.

In Rimini, Corso Giovanni XXIII n. 14, il 21 (ventuno)
gennaio 2021 (duemilaventuno).





Versione 15.01.2021

Allegato A1 – Individuazione del "Comparto Area Fox"

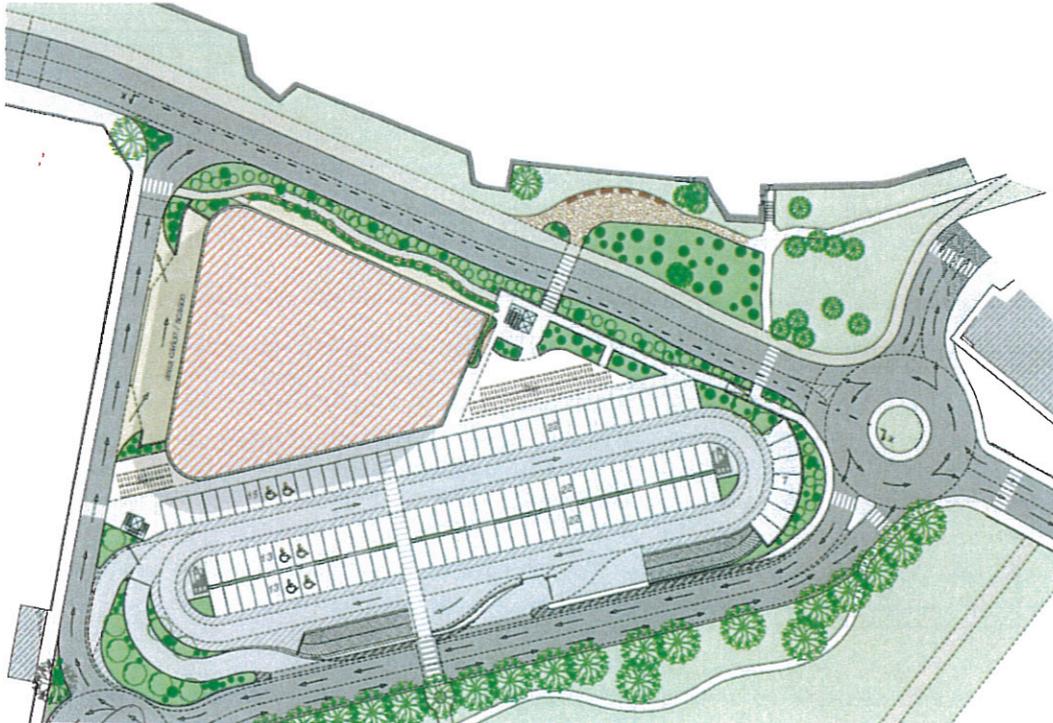
Estratto di mappa catastale



| Proprietà: Comune di Rimini | | |
|-----------------------------|------------|------------------|
| Foglio | Particella | Superficie |
| 85 | 1.349 | mq. 660 |
| 85 | 1351 | mq. 810 |
| 85 | 1355 | mq. 504 |
| Totale catastale | | mq. 1.974 |

| Proprietà: Fox Petroli s.pa. | | |
|------------------------------|------------|------------------|
| Foglio | Particella | Superficie |
| 85 | 91 | mq. 4.674 |
| Totale catastale | | mq. 4.674 |

Planimetria di progetto indicativa (art. 1 punto 1.2)



Luce Freedom
Domenico Baldini

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA INFORMATICA A ORIGINALE ANALOGICO:

(art. 22, comma 1, d.lgs. 7/3/2005, n. 82 - art. 68-ter, Legge 89/1913)

Certifico io sottoscritto, Avv. Andrea Aquilina, Notaio in Rimini, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di validità fino al 6/7/2023, rilasciato da: Consiglio Nazionale del Notariato), che la presente copia, composta di numero 51 pagine e redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, la presente copia di documento cartaceo è formata su supporto informatico.

Copia in esenzione dall'imposta di bollo su richiesta della parte per gli usi consentiti dalla legge.

Rimini, giovedì 11 febbraio 2021, nel mio studio in Rimini, Corso Giovanni XXIII n. 14.

File firmato digitalmente dal Notaio Andrea Aquilina