

Rep.n. 2109
del 8/7/2013



COMUNE DI POLLENZA – Provincia di Macerata

INTERVENTO PUBBLICO/PRIVATO

relativo alla realizzazione diretta di infrastrutture ed attrezzature

pubbliche e di interesse pubblico nell'ambito di una

Variante Parziale al Piano Regolatore Generale

ACCORDO QUADRO PRELIMINARE

(accordo integrativo di procedimento ex art.11 legge n.241/1990)

L'anno 2013 (duemilatredici) il giorno 8 (otto)
del mese di luglio, -----

TRA

la parte pubblica – costituita dal **Comune di Pollenza**, rappresentato da MONTI
dott. Luigi sindaco pro-tempore del comune di Pollenza, nato a Pollenza il
16/12/1950, residente in c.da Cantagallo n. 57, 62010, a Pollenza;-----

E

la parte privata – costituita dalla **Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.**, con sede
in via Abruzzo n.12, 62014, a Corridonia, partita Iva Codice Fiscale e numero
registro imprese 02640200430, iscritta al Registro delle Imprese di Macerata, in
persona del sig. Marcolini Ilario, nato a Macerata il 13/03/1953, domiciliato per la
carica presso la sede sociale, che dichiara di intervenire nella sua qualità di
amministratore unico e legale rappresentante della detta società, giusti i poteri
conferitigli all'uopo dallo statuto sociale per la stipula del presente atto;

premesso

- che la ditta "INIMARCHE S.p.A." di Roma, attuatrice della lottizzante P.L.11 in
località Casette Verdini, presentò in data 04/06/2003 acquisita al prot. 5607
del 10/06/2003, la propria nota n. 14/2003 riguardante una manifestazione di



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

disponibilità, anche mediante attuazione di un accordo sostitutivo o integrativo di procedimento, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, alla realizzazione dei programmi di potenziamento infrastrutturale viario, scolastico e di verde pubblico attrezzato per la frazione di Casette Verdini nell'ambito di una eventuale variante urbanistica finalizzata ad un recupero edificatorio delle aree di proprietà; -----

- che l'amministrazione comunale nel valutare preliminarmente la proposta, al fine di circoscriverne la portata, sulla base delle considerazioni già svolte in altre occasioni circa il potenziamento delle infrastrutture a servizio della frazione di Casette Verdini, aveva svolto le proprie valutazioni circa le potenzialità di sviluppo della frazione, che poi costituirono il nocciolo tematico dell'avvio del procedimento relativo alla stipula di un "accordo integrativo di procedimento" per la realizzazione di un intervento pubblico/privato finalizzato alla realizzazione di attrezzature pubbliche in località Casette Verdini, ai sensi dell'art. 11 legge n. 241/1990; -----

- che l'avvio del procedimento, sulla base dell'iter di formazione del procedimento amministrativo di che trattasi già individuato in precedenza dall'amministrazione comunale, venne notificato, oltre alla richiedente società INIMARCHE S.p.A. di Roma, con nota n.5607/R del 10/07/2003, anche al conte Carlo Sabatucci Frisciotti Stendardi di Civitanova Marche, con nota n. 6865 del 10/07/2003, che, quale proprietario di alcune aree immediatamente a monte della linea ferroviaria già inserite nella Variante Generale al PRG in adeguamento al PPAR adottata originariamente dal consiglio comunale e poi stralciate nel corso dell'istruttoria da parte della provincia, informalmente aveva già manifestato la propria disponibilità a partecipare ad eventuali



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

iniziative del comune comportanti, ai fini della realizzazione di interventi di interesse pubblico, il recupero edificatorio di tali aree;-----

- che con lettera del 15/09/2003, acquisita al prot. 8705 del 17/09/2003, la società INIMARCHE S.p.A. di Roma, nel comunicare la propria formale adesione alle richieste dell'amministrazione comunale, trasmise uno studio preliminare di fattibilità urbanistica dell'intervento, sulla base delle indicazioni fornite dall'amministrazione comunale con la notifica di avvio del procedimento, limitato ai soli terreni di proprietà, cui fece seguito analoga nota del 25/09/2003 da parte del conte Carlo Sabatucci Frisciotti Stendardi di Civitanova Marche, acquisita al prot. 8953 del 25/09/2003; -----

- che la proposta urbanistica formulata dalle ditte private coinvolte mediante specifici distinti studi di fattibilità si sostanzia nella realizzazione delle seguenti infrastrutture di interesse pubblico: -----

1. ampliamento del plesso scolastico di Casette Verdini, anche in variante al PRG e mediante parziale riorganizzazione dei giardini pubblici, per consentire la localizzazione di almeno una nuova sezione di scuola media, per un importo forfettario stimato in complessivi 500.000 euro;-----
2. realizzazione di un sottopasso ferroviario carrabile in corrispondenza della strada provinciale n.162 "Pollenza – Casette Verdini", per un importo forfettario stimato in complessivi 700.000 euro;-----
3. realizzazione di un sovrappasso ferroviario pedonale, come previsto dal vigente strumento urbanistico generale del comune da via V. Cento;-----
4. realizzazione di un parco urbano con valenza territoriale, organizzato in più nuclei di verde attrezzato ed elementare e bosco urbano, e di una serie di percorsi pedonali integrati di collegamento tra i diversi nuclei e le



Il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

- zone a verde pubblico esistente o in corso di realizzazione nella frazione; -
- che, al fine di un più organico ed equilibrato assetto urbanistico territoriale delle aree coinvolte, su incarico dell'amministrazione, l'ufficio tecnico aveva recepito gli studi di fattibilità integrandone le previsioni attraverso una planimetria schematica che avrebbe poi costituito la base per la redazione della variante parziale allo strumento urbanistico generale del comune; -----
 - che inoltre, stante la particolare natura dello strumento amministrativo che si intendeva utilizzare per l'attuazione degli interventi (accordo integrativo di procedimento), vista la mancanza, in normativa, di specifiche indicazioni, al fine di "procedimentalizzare" le fasi connesse alla predisposizione ed eventuale realizzazione del detto programma mediante un accordo integrativo di procedimento, ai sensi dell'art.11 della legge n.241/1990, per cadenzare gli adempimenti connessi alla detta attuazione, nell'ottica della massima efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa il consiglio comunale adottò uno specifico atto di indirizzo e programmazione con propria deliberazione n. 40 del 02/10/2003;-----
 - che con la predetta delibera consiliare n. 40/2003, nell'approvare lo schema di "accordo integrativo di procedimento ex art. 11 Legge 241/1990 per il potenziamento delle infrastrutture scolastiche, viarie e di verde pubblico attrezzato in località Casette Verdini", il Consiglio aveva inoltre delegato alla giunta comunale le modifiche allo stesso necessarie per la soluzione di aspetti di dettaglio anche in relazione ad eventuali partecipazioni al procedimento a seguito di pubblicazione dell'avviso di adozione dell'atto consiliare predetto; -
 - che per garantire, fin dalla fase iniziale, la più ampia possibilità di partecipazione dei privati al procedimento, proprio per la sua stessa natura di



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

- "amministrazione concertata tra pubblico e privato", il responsabile del procedimento aveva provveduto a dare la massima diffusione della notizia dell'adozione della delibera consiliare n. 40/2003 mediante apposito avviso all'Albo Pretorio e sulle pubbliche vie e piazze, rep. 734 del 24/10/2003; -----
- che inoltre, per dare corso alle ulteriori fasi previste dall'accordo, con raccomandata prot. 970 del 28/01/2004, si chiese ai privati interessati di contattare gli uffici comunali, e in particolare il direttore generale e l'ufficio tecnico, per concordare le modalità di stipula dell'accordo integrativo di procedimento ed avviare quindi la fase progettuale degli interventi; -----
 - che in risposta alla raccomandata predetta le due ditte private coinvolte inviarono la nota del 20/03/2004, acquisita al prot. 3333 del 25/03/2004, con la quale avanzarono all'amministrazione la richiesta di apportare allo schema di accordo approvato alcune modifiche non sostanziali ma funzionali ad una più efficace azione amministrativa nella realizzazione degli interventi previsti, consistenti sostanzialmente in una diversa scansione temporale tale da consentire la separazione della fase relativa all'approvazione della variante allo strumento urbanistico generale dal resto dell'intervento; -----
 - che, previa approfondita analisi tecnica, la giunta comunale con propria deliberazione n. 57 del 27/03/2004, in virtù della delega apposita conferita dal consiglio comunale con l'originario atto, approvò le modifiche allo schema di accordo quadro, dando atto che le modifiche apportate alla bozza dell'originario schema di accordo quadro, sarebbero state comunque oggetto di ratifica da parte del consiglio comunale contestualmente all'adozione della variante parziale allo strumento urbanistico generale del comune necessaria ai fini della realizzazione dell'intervento pubblico privato in questione,



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

autorizzando il sindaco a sottoscrivere l'accordo quadro con le ditte al fine di consentire il celere avvio di tutte le procedure previste nel medesimo; -----

- che l'Accordo Quadro, integrativo di procedimento ai sensi dell'art.11 della legge 241/1990, relativo alla realizzazione dell'intervento pubblico – privato di "Potenziamento delle infrastrutture scolastiche, viarie e di verde pubblico attrezzato in località Casette Verdini" venne stipulato in data 28/04/2004 con rep. 1384 tra il comune di Pollenza, con l'intervento del sindaco pro-tempore a ciò appositamente delegato, e le ditte "INIMARCHE S.p.A." di Roma e "conte Carlo Sabatucci Frisciotti Stendardi" di Civitanova Marche;-----

- che conseguentemente, le ditte private interessate al procedimento fecero pervenire, in conformità all'art. 4, primo comma, lettera "b" dell'accordo, con nota del 05/05/2004, acquisita al prot. 5313 del 10/05/2004, il progetto di variante parziale al P.R.G. composto dei necessari elaborati tecnici:

R) Relazione Illustrativa; -----

R/PTC) Verifiche di conformità al PTC e al PPAR; -----

R/NTA) Norme Tecniche di Attuazione; -----

Tav.3) Tavola di variante al PRG - Casette Verdini; -----

*) Indagine botanico-vegetazionale; -----

**) Indagine geologica e geo-morfologica di fattibilità urbanistica; -----

- che in esito alle competenze attribuite alla parte pubblica, e nello specifico dall'art. 9, primo e secondo comma dell'accordo quadro rep. 1384 del 28/04/2004, dopo la tornata elettorale del 13/06/2004 e 27/06/2004 il responsabile del procedimento presentò alla nuova amministrazione comunale l'istruttoria tecnica prot.U.T.C. 351/2004 del 13/09/2004 della variante urbanistica;-----



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

- che in sede di adozione di un'altra Variante Parziale al P.R.G. denominata "gennaio 2004", il consiglio comunale con deliberazione n. 51 del 07/10/2004 nel decidere di sospendere e rinviare lo specifico argomento all'ordine del giorno, ribadiva la propria volontà di ricomprendere ogni ulteriore iniziativa urbanistica, ivi compresa quindi quella di cui al predetto accordo quadro, nell'ambito di un disegno unitario di programmazione di un integrale ed armonico sviluppo del territorio comunale attraverso un apposito "Ufficio di Piano per l'Adeguamento dello strumento urbanistico generale del comune al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale"; -----
- che con nota del 12/06/2006, acquisita al prot.n.6938 del 13/06/2006, l'avv. Massimo Ortenzi di Grottammare (AP), in nome e per conto della INIMARCHE S.p.A., essendo trascorsi oltre due anni dall'atto sopra citato senza che nessun provvedimento specifico fosse stato adottato dall'ente, notificò un atto stragiudiziale di diffida e messa in mora del sindaco e del responsabile del procedimento in relazione alla mancata adozione della prevista variante parziale al PRG per la realizzazione delle opere previste nell'Accordo stipulato;
- che, a seguito della diffida presentata, il sindaco del comune di Pollenza inviò la nota prot. 8048 del 06/07/2006 con la quale respingeva ogni richiesta della ditta INIMARCHE S.p.A. motivando circa la sostanziale modifica dell'accordo originario da parte della giunta con il citato atto 57/2004 senza la necessaria ratifica del consiglio;-----
- che conseguentemente la società INIMARCHE S.p.A. proponeva ricorso al T.A.R. Marche n. 822/2006 impugnando la nota del sindaco del comune di Pollenza prot. 8048/2006 e con richiesta di pronuncia ai sensi dell'art. 2932 del codice civile o in subordine di condanna del comune al risarcimento del



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

danno, mentre l'altro privato interessato non si costituiva in giudizio rinunciando così di fatto ad ogni diritto in merito; -----

- che nel frattempo la società ricorrente, previa scissione della società INIMARCHE S.p.A. e costituzione, con atto rep. 20283, raccolta 6866, del 10/10/2007, registrato a Macerata con n. 7698 in data 18/10/2007 a rogito del notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche, della nuova società INIAGRICOLA S.r.l., con sede in via Picena a Macerata, cui venivano conferite le aree oggetto di contenzioso, cedeva la proprietà delle medesime alla società "Immobiliare POLLENZA S.r.l." di Corridonia, con sede in via Abruzzo 12, mediante atto rep. 19192, raccolta 4768, in data 27/11/2007, a rogito del notaio Alessandra Cerreto in Corridonia, registrato a Macerata con n.9240 in data 03/12/2007; -----

- che, conseguentemente, con atto del 19/01/2009 a firma dell'avv. Francesco Mantela di Macerata, notificato al comune in data 21/01/2009, la società "Immobiliare POLLENZA S.r.l." di Corridonia, part.IVA 01640200430, subentrava nel ricorso pendente al T.A.R. Marche n. 822/06 RG; -----

- che, anche al fine di valutare una possibile soluzione transattiva, la medesima società chiedeva al comune lo stralcio di parte delle aree oggetto di ricorso, proponendo in proposito l'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi della L.R. 22/2009 e successive modifiche ed integrazioni, come poi intervenuta in via definitiva con delibera di giunta comunale n. 103 del 14/05/2013; -----

- che nel frattempo il T.A.R. Marche con sentenza 4/2013, depositata in segreteria il 09/01/2013, ha accolto il ricorso presentato dalla ditta prescrivendo al comune la conclusione del procedimento a suo tempo avviato con il necessario esame da parte del consiglio della proposta di variante al



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

P.R.G. affinché lo stesso possa formulare le proprie valutazioni di competenza in ordine al rispetto della delega concessa a suo tempo al sindaco circa le modifiche apportate all'accordo e, qualora sussistenti le precedenti ragioni di pubblico interesse, possa quindi adottare la variante allo strumento urbanistico generale; -----

- che, in virtù della sentenza pronunciata e in relazione ai contatti nel frattempo intercorsi con la società ricorrente ed ai provvedimenti in materia urbanistica contestualmente approvati dall'ente, il sindaco, su delega espressa della giunta con deliberazione n. 42 del 07/02/2013, con nota n. 2201 del 14/02/2013, ha chiesto alla "Società Immobiliare POLLENZA S.r.l." le proprie intenzioni in ordine alla eventuale prosecuzione dell'intervento, anche alla luce delle mutate condizioni socioeconomiche complessive; -----

- che, in risposta alla precedente, con nota del 07/05/2013, acquisita la prot. 5183 del 08/05/2013, la "Società Immobiliare POLLENZA S.r.l." ha formalmente avanzato al comune di Pollenza una proposta transattiva in ordine al contenzioso instauratosi e che ha visto il comune soccombente come da citata sentenza del T.A.R. Marche n. 4/2013, consistente sostanzialmente nella rimodulazione dell'originaria variante urbanistica anche alla luce delle attuali diverse condizioni del mercato immobiliare con una riduzione della volumetria edificabile a circa 15.000 metri cubi complessivi; ---

- che, con riferimento alla proposta avanzata, l'amministrazione comunale, valutati preliminarmente i possibili effetti di un suo totale respingimento anche in relazione al pregresso giudizio amministrativo sin qui subito e i vantaggi immediati conseguenti invece ad un suo accoglimento in ordine anche alla possibilità di vedere realizzati interventi pubblici e di interesse



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

pubblico per i quali l'attuale contrazione della capacità di spesa dell'ente pubblico rende impossibile il reperimento delle risorse necessarie, ha chiesto all'ufficio tecnico l'istruttoria tecnica preliminare della medesima proposta;---

- che la richiesta istruttoria tecnica ha condotto alla formulazione delle seguenti valutazioni specifiche:-----

➤ l'amministrazione, per ovvie ragioni di opportunità, non intende procedere con l'intera proposta oggetto dell'accordo a suo tempo sottoscritto, vista la sua complessiva inadeguatezza all'attuale contesto socio-economico, per la pesante contrazione del mercato immobiliare, che vedrebbe pertanto il medesimo intervento sproporzionato rispetto alle capacità di accoglimento dell'offerta, oltre che non in linea con gli indirizzi politico amministrativi in materia di sviluppo urbanistico territoriale, in relazione ai quali l'attenzione è più spostata verso la salvaguardia degli equilibri paesaggistici consolidati e la riqualificazione in tal senso delle zone più sensibili; -----

➤ contestualmente, mentre è venuta meno l'esigenza di ampliamento del plesso scolastico di Casette Verdini e di sottopassi o sovrappassi ferroviari, peraltro strettamente connessa con l'edificazione ipotizzata originariamente e già oggetto di analoga valutazione in sede di istruttoria dell'atto stragiudiziale di messa in mora propedeutico al successivo ricorso al T.A.R., appare sempre più pressante il bisogno di intervenire sulle infrastrutture e le attrezzature esistenti su tutto il territorio comunale, al fine di potenziarle e riqualificarle anche in un'ottica di una progressiva riduzione dei loro costi di gestione; -----

➤ risulta pertanto necessario, come peraltro previsto nell'originario accordo



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

integrativo di procedimento, individuare interventi mirati di riqualificazione del sistema di parchi urbani e territoriali esistenti, soprattutto alla luce della necessità, sempre più sentita, di realizzare razionali collegamenti tra i diversi poli esistenti nell'ambito della frazione, anche al fine di valorizzare il patrimonio disponibile in tal senso e, di contro, proprio al fine di riequilibrare anche in termini di dotazioni di attrezzature le diverse parti del territorio, garantire il completamento del programma di riqualificazione dei complessi sportivi polivalenti - del capoluogo e di Casette Verdini - attraverso l'accorpamento degli impianti in ambiti logisticamente unitari a tutto vantaggio di una più razionale ed economica gestione degli stessi;-----

- che in relazione alle considerazioni che precedono e sulla base degli indirizzi assunti con delibera di giunta n. 42 del 07/02/2013 e con atto consiliare n. 9 del 04/03/2013, con nota n. 5877 del 23/05/2013 il sindaco, allo scopo delegato con i citati provvedimenti amministrativi, ha riscontrato la proposta avanzata nei termini che seguono: -----

➤ la ditta privata si impegna a: -----

1. chiudere definitivamente e con effetto immediato il contenzioso in essere, senza che ciò comporti ulteriori oneri da parte del comune; ----

2. consegnare al comune, entro e non oltre 20 giorni per consentire la necessaria istruttoria tecnico amministrativa: -----

a) studio di fattibilità relativo alla rimodulazione dell'intervento urbanistico originario secondo le indicazioni fornite con la nota;-----

b) studio di fattibilità/progetto preliminare del potenziamento delle opere di urbanizzazione della frazione di Casette Verdini, con: -----



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

i. la sistemazione dei percorsi di collegamento pedonali e ciclabili all'interno del nucleo edificato esistente della frazione, secondo le indicazioni di dettaglio fornite dall'amministrazione tramite gli uffici comunali; -----

ii. la riqualificazione dei giardini pubblici della medesima frazione, secondo le indicazioni di dettaglio fornite dall'amministrazione tramite gli uffici comunali; -----

iii. la cessione gratuita al comune delle aree necessarie alla futura realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento (larghezza pari ad almeno 5 metri) lungo la strada provinciale 53 tra l'attraversamento ferroviario esistente su di essa e l'ambito di espansione residenziale da realizzarsi, in particolare a collegare la fonte rurale, oggetto di restauro nell'ambito di altro intervento di iniziativa privata; -----

c) studio di fattibilità/progetto preliminare del completamento del complesso sportivo polivalente del capoluogo attraverso un nuovo edificio in cui prevedere almeno 4 nuove gance per il gioco delle bocce e locali per l'aggregazione sociale, e giovanile in particolare;

➤ il comune si impegna a: -----

1. avviare il procedimento di approvazione dell'intervento urbanistico, in variante al vigente piano regolatore generale, a parziale rimodulazione di quello originariamente assunto in attuazione dell'accordo di rep. 1384 del 25/04/2004, con i seguenti contenuti di massima: -----

a) autorizzare una nuova volumetria residenziale edificabile non superiore a 8.500 metri cubi, in luogo dei richiesti 15.000, da



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

individuarsi nell'ambito delle previsioni urbanistiche del precedente accordo dal medesimo lato dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti in corso di realizzazione, in relazione alla quale comunque tutta l'urbanizzazione necessaria resterà a carico esclusivo della ditta proponente che resterà proprietaria quindi delle opere relative assumendo anche l'onere di allaccio alle reti tecnologiche di distribuzione; -----

b) autorizzare, al fine di compensare l'onere necessario, lo scomputo parziale del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, dovuto per la nuova volumetria riconosciuta, limitatamente alla quota afferente l'urbanizzazione primaria; -----

c) valutare l'eventuale possibilità di realizzare direttamente il percorso ciclopeditonale, sull'area oggetto di cessione gratuita a favore del comune, a parziale scomputo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, dovuto per la nuova volumetria riconosciuta, limitatamente alla quota afferente l'urbanizzazione secondaria, su esclusiva richiesta del comune entro il termine di validità dell'accordo come modificato ed integrato secondo le indicazioni sommariamente descritte in precedenza.-----

- che riscontrando la richiesta formulata la società "Immobiliare POLLENZA S.r.l." di Corridonia, con nota del 17/06/2013, acquisita al prot. 7031, nel confermare l'accettazione delle prescrizioni impartite dall'amministrazione, ha trasmesso la documentazione richiesta ed in particolare:-----

➤ lo studio di fattibilità relativo alla rimodulazione urbanistica dell'originario intervento composto di relazione (tav. R), ipotesi originaria di variante al



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

PRG (tav.3 Casette Verdini), aggiornamento variante a seguito sentenza

TAR (tavv. 1 e 3); -----

➤ lo studio di fattibilità delle opere compensative richieste (tav. R); -----

➤ lo schema dell'accordo quadro debitamente aggiornato; -----

- che, sulla base degli indirizzi specifici e delle deleghe concesse con delibera di giunta n. 42 del 07/02/2013 e con atto consiliare n. 9 del 04/03/2013, in esecuzione della sentenza del T.A.R. Marche 4/2013, la giunta comunale, con proprio atto n. 137 del 18/06/2013 ha pertanto esaminato preliminarmente le modifiche allo schema di accordo originario, sottoscritto per accettazione e conferma dal legale rappresentante della società "Immobiliare POLLENZA S.r.l.", ratificato da parte del consiglio comunale con deliberazione n. 26 del 25/06/2013 congiuntamente alla approvazione gli studi di fattibilità richiesti ai fini della successiva elaborazione della variante al PRG; -----



il Comune

Tutto quanto sopra premesso si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 Natura e caratteristiche dell'accordo -----

1. Il presente atto viene stipulato tra i soggetti, pubblico e privati, in precedenza specificati ai sensi e per gli effetti dell'art.11 della legge n.241 del 07/08/1990, e successive modifiche ed integrazioni, con valenza di "Accordo integrativo di procedimento" ai fini della realizzazione di un intervento pubblico/privato. -----

2. La parte privata dà atto di essere pienamente consapevole che l'intervento pubblico/privato di cui si tratta attiene alla realizzazione di una serie di infrastrutture pubbliche comunali ed a conseguire tutti gli obiettivi di interesse pubblico sottesi consistenti: -----

a) nella realizzazione di un complessivo intervento urbanistico unitario di recupero territoriale nell'ambito del quale le attrezzature pubbliche vengono

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

realizzata a spese e cura del privato, pur con la supervisione comunale;-----

b) nell'abbattimento dei tempi di attuazione nella realizzazione delle stesse infrastrutture pubbliche;-----

c) nell'efficace ed efficiente integrazione progettuale e realizzativa del contesto urbanistico edilizio esistente con le nuove infrastrutture pubbliche da realizzarsi; -----

d) nel completamento dei nuovi comparti urbanistici attuativi con la contemporanea dotazione anche di tutte le infrastrutture pubbliche di cui i medesimi hanno bisogno; -----

e) nella programmazione temporale degli interventi in relazione all'andamento del fabbisogno sia di residenze, nelle diverse tipologie, sia di infrastrutture pubbliche.-----

Art. 2 Oggetto dell'accordo-----

1. In particolare con il presente accordo pubblico – privato, a fronte del recupero urbanistico territoriale anche a scopo edilizio con destinazione residenziale e/o turistico ricettivo per la valorizzazione del turismo rurale nel limite massimo di 8.500 metri cubi edificabili, si intendono realizzare le seguenti infrastrutture di interesse pubblico: -----

a) Intervento di potenziamento delle opere di urbanizzazione della frazione di Casette Verdini, con:-----

i. sistemazione dei percorsi di collegamento pedonali e ciclabili all'interno del nucleo edificato esistente della frazione, e riqualificazione dei giardini pubblici della frazione, secondo le indicazioni di dettaglio fornite dall'amministrazione tramite gli uffici comunali, il tutto per un importo presunto di complessivi netti € 60.000,00;-----



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

ii. cessione gratuita al comune delle aree necessarie alla futura realizzazione di un percorso ciclopeditonale di collegamento (larghezza pari ad almeno 5 metri) lungo la strada provinciale 53 tra l'attraversamento ferroviario esistente su di essa e l'ambito di espansione residenziale da realizzarsi, in particolare a collegare la fonte rurale, oggetto di restauro nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa privata;-----

b) Completamento del complesso sportivo polivalente del capoluogo attraverso un nuovo edificio in cui prevedere almeno 4 nuove gance per il gioco delle bocce e locali per l'aggregazione sociale, e giovanile in particolare per un importo netto presunto di € 600.000,00; -----

2. Le parti danno atto, con la sottoscrizione del presente accordo, che i contenuti del medesimo potranno essere modificati a livello esecutivo su espressa richiesta della parte pubblica, in particolare relativamente a prescrizioni da parte di enti ed amministrazioni sovraordinate coinvolte nell'iter di formazione del procedimento urbanistico, comunque entro i limiti economici, espressi e sottointesi, specificati nel presente atto.-----

Art. 3 Validità dell'accordo-----

1. Le parti danno atto, con la sottoscrizione del presente accordo, che la validità dello stesso è in ogni caso subordinata al rispetto degli adempimenti previsti nei confronti dell'amministrazione comunale, ai fini della predisposizione della necessaria variante allo strumento urbanistico generale del comune.-----

Art. 4 Oneri a carico delle parti private-----

1. Ai fini dell'attuazione dell'intervento pubblico/privato, le parti private si impegnano, quale elemento condizionante il presente accordo, a:-----



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

a) fornire, entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione dello schema del presente accordo, quale elemento condizionante il medesimo: -----

i. la documentazione relativa alla piena proprietà dell'area di proprietà interessata dall'intervento; -----

ii. la documentazione tecnica (planimetria di piano – tav.3 – di variante, stralcio N.T.A., relazione illustrativa con le valutazioni richieste ai fini dell'adeguamento parziale al P.T.C., indagine geologica e botanico-vegetazionale) necessaria per l'adozione della variante al P.R.G. funzionale alla realizzazione dell'intervento; -----

b) consegnare all'amministrazione comunale, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione dello schema del presente accordo i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare ai sensi dell'articolo 2 del presente accordo, per consentire l'acquisizione degli eventuali pareri obbligatori; -----

c) consegnare all'amministrazione comunale, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla approvazione definitiva della variante parziale al PRG tutta la documentazione tecnico progettuale, necessaria ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, relativa al piano planovolumetrico di lottizzazione, comprendente anche le eventuali varianti specifiche da apportare per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico da realizzare in base al presente accordo. -----

2. La parte privata, come sopra individuata, si impegna ad inserire, all'interno dell'articolato normativo di attuazione degli interventi urbanistici progettati, la



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

specifica previsione della realizzazione e successiva cessione a titolo gratuito, ove specificatamente richiesto dal comune, delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico di cui al precedente art.2. -----

3. La parte privata, come sopra individuata, si impegna altresì:-----

a) a garantire che l'intervento abbia sollecitata attuazione, con tempi e modalità puntuali da definire con apposita convenzione esecutiva comunque entro i termini stabiliti nel presente atto, attraverso: -----

1) la consegna di tutta la documentazione progettuale esecutiva degli interventi di interesse pubblico di cui ai punti "a" e "b" del precedente articolo 2, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione definitiva della variante parziale al piano regolatore, apportando se del caso le necessarie varianti rispetto ai progetti definitivi sulla base degli eventuali pareri acquisiti dal comune; -----

2) la consegna della documentazione progettuale esecutiva relativa al piano planovolumetrico di lottizzazione delle aree in questione entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla approvazione definitiva della variante parziale al PRG ed a richiedere i necessari permessi di costruire per le opere di urbanizzazione primaria entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della convenzione esecutiva; -----

b) a garantire che le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base dei particolari di cui alla convenzione esecutiva da stipulare in seguito, siano ultimate e rese funzionanti secondo il seguente scadenziario: -----

1) le opere relative al potenziamento delle opere di urbanizzazione della frazione di Casette Verdini siano ultimate comunque entro e non oltre 90



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

(novanta) giorni dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione definitiva della variante parziale al piano regolatore; -----

- 2) le opere relative alla realizzazione del completamento del complesso sportivo polivalente del capoluogo siano ultimate comunque entro il termine di 420 (quattrocentoventi) giorni a partire dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione definitiva della variante parziale al piano regolatore e l'opera realizzata venga consegnata, chiavi in mano, all'ente gestore competente, completa e funzionante, con formale trasferimento, entro e non oltre ulteriori 90 (novanta) giorni. -----

4. La parte privata, come sopra individuata, analogamente si impegna quindi a fornire, su richiesta dell'amministrazione comunale, tutta l'assistenza tecnica specialistica necessaria ai fini dell'acquisizione degli assensi e pareri sia sugli studi di fattibilità e sui progetti urbanistici indispensabili per l'approvazione della variante in questione, sia sui progetti esecutivi degli interventi di interesse pubblico, con particolare riferimento all'istruttoria necessaria da parte della provincia di Macerata. -----

Art. 5 Realizzazione opere di urbanizzazione-----

1. Le parti private assumono altresì formale impegno a che l'intervento complessivo di recupero urbanistico edilizio dell'ambito territoriale in questione abbia sollecita attuazione attraverso l'esecuzione immediata delle opere di urbanizzazione primaria previste nel medesimo progetto che comunque resterà a carico esclusivo della ditta proponente la quale rimarrà pertanto proprietaria delle opere relative assumendo anche l'onere di allaccio alle reti tecnologiche di distribuzione. -----



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

Art. 6 Salvaguardia dei diritti di terzi -----

1. Nella progettazione urbanistica generale e di dettaglio dovranno comunque essere garantiti tutti i diritti dei terzi eventualmente coinvolti, seppure marginalmente, al fine di ridurre, anche al di là delle facoltà di partecipazione al procedimento stabilite dalla vigente normativa in materia, ogni e qualsiasi possibile fonte di contenzioso di ostacolo all'efficiente ed efficace perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico sottesi dal presente accordo. -----

Art. 7 Garanzie -----

1. Le parti private accettano che nella convenzione urbanistica da sottoscrivere a seguito di approvazione definitiva della variante al P.R.G. e del conseguente strumento urbanistico attuativo, sia previsto un termine rigoroso per l'attuazione dell'intervento di interesse pubblico, il quale - in relazione alla relativa natura che presuppone tempi certi e brevi - dovrà essere concluso entro e non oltre le date stabilite dal precedente art. 4, con garanzia del rispetto di tale tempo ultimativo attraverso fidejussione a prima richiesta da escutersi nel caso di superamento del termine prescritto, salvo motivata proroga, fermo restando che l'ammontare della polizza sarà proporzionalmente ridotto, a richiesta delle ditte realizzatrici, in relazione allo stato di avanzamento degli stessi interventi. -----

2. Le parti private danno espressamente atto, con la sottoscrizione del presente accordo, che l'efficacia del medesimo è subordinata comunque alla definitiva conclusione del procedimento relativo alla variante allo strumento urbanistico generale del comune. -----

Art. 8 Oneri a carico della parte pubblica -----

1. La parte pubblica, con la firma del presente atto, si impegna a:

a) autorizzare, nell'ambito della variante urbanistica oggetto del presente



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

accordo, una nuova volumetria residenziale edificabile non superiore a 8.500 metri cubi, da individuarsi nell'ambito delle previsioni urbanistiche del precedente accordo dal medesimo lato dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti in corso di realizzazione, in relazione alla quale comunque tutta l'urbanizzazione necessaria resterà a carico esclusivo della ditta proponente che resterà proprietaria quindi delle opere relative assumendo anche l'onere di allaccio alle reti tecnologiche di distribuzione entro un raggio di 150 metri dall'ambito edificatorio in questione;-----

b) autorizzare, al fine di compensare l'onere necessario, lo scomputo parziale del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, dovuto per la nuova volumetria riconosciuta, limitatamente alla quota afferente l'urbanizzazione primaria. -----

c) valutare l'eventuale possibilità di realizzare direttamente il percorso ciclopedonale, sull'area oggetto di cessione gratuita a favore del comune, a parziale scomputo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, dovuto per la nuova volumetria riconosciuta, limitatamente alla quota afferente l'urbanizzazione secondaria, su esclusiva richiesta del comune entro il termine di validità dell'accordo. -----

2. La parte pubblica si impegna pertanto ad avviare, una volta ricevuta la documentazione stabilita nel presente atto, immediatamente e comunque non oltre 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione, i contatti preliminari con l'amministrazione provinciale competente al fine di verificare la congruità dei contenuti della proposta di variante urbanistica con le prescrizioni e gli indirizzi del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. -----

3. La parte pubblica si impegna comunque, tramite i propri organi tecnici, ad



Il Comune
[Handwritten signature]

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

[Handwritten signature]

effettuare l'istruttoria tecnica della "Variante al Piano Regolatore Generale", presentata con le modalità indicate negli articoli precedenti a cura delle parti private, nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione del progetto urbanistico di variante, purché completo di ogni elaborato tecnico necessario previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia. -----

4. Analogamente la parte pubblica si dichiara impegnata a collaborare con la parte privata sia per una appropriata configurazione del piano urbanistico, sia per la tempestiva definizione, in sede di convenzione definitiva delle caratteristiche puntuali delle infrastrutture pubbliche descritte nei precedenti articoli. -----

Art. 9 Clausole di salvaguardia-----

1. Le parti private prendono atto, con la sottoscrizione del presente accordo, rinunciando fin d'ora anche all'esperimento di qualsiasi procedimento civilistico per la richiesta di eventuali indennizzi, che nulla sarà dovuto da parte del comune qualora la variante allo strumento urbanistico generale sia rigettata dalla amministrazione provinciale competente in sede di emissione dello specifico parere previsto ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 34/1992, mentre nel caso in cui si proceda allo stralcio di porzioni di superficie dalla medesima, gli importi stimati delle infrastrutture di interesse pubblico da realizzarsi in virtù del presente accordo dovranno essere ridotti proporzionalmente, comunque garantendo la piena funzionalità delle medesime infrastrutture da realizzare. -----

Art. 10 Norma finale-----

1. Con la sottoscrizione del presente accordo quadro, la parte pubblica dà atto e la parte privata accetta che le disposizioni e gli accordi contenuti nel presente atto mentre sono immediatamente vincolanti per la parte privata, lo diverranno per la parte pubblica solo una volta che sia divenuta esecutiva la deliberazione



il Comune

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

consiliare di approvazione definitiva della variante parziale allo strumento urbanistico generale. -----

Si è quindi data lettura del presente atto, redatto su carta resa legale in pagine intere ventisette e parte della venottesima presente, alle Parti le quali, avendolo accertato conforme alla loro volontà, dichiarano di non procedere alla lettura degli eventuali allegati, di cui comunque prendono visione e confermano l'esattezza.-----

Per la PARTE PUBBLICA-----il sindaco dott. Luigi Monti



Per la PARTE PRIVATA ----- Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.



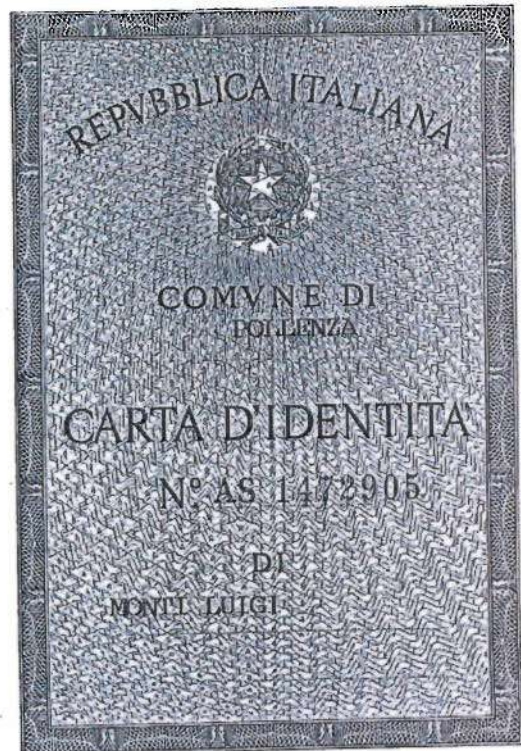
il Comune

Il sottoscritto, accertata l'identità dei soggetti che si sono sopra sottoscritti, attesta l'autenticità delle firme apposte in mia presenza-----

IL SEGRETARIO COMUNALE -----

Società Immobiliare POLLENZA S.r.l.

COD. FISCALE : MNT LGU 50020 F 567X



Cognome **MONTI**
Nome **LUIGI**
nato il **20-03-1950**
(atto n. **27** P. **1** S. **A** 1950)
a **POLLENZA (MC)**
Cittadinanza **Italiana**
Residenza **POLLENZA (MC)**
Via **CONTRADA CANTACALLO 57**
Stato civile **VETERINARIO**
Professione **VETERINARIO**
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura **187**
Capelli **Brizzolati**
Occhi **Castani**
Segni particolari

Firma del titolare *Luigi Monti*
POLLENZA **09-03-2011**
D'ORDINE DEL SINDACO
IL FUNZIONARIO
Edoardo Quadrini

Impronta del dito
indice sinistro

