

**PIANO
URBANISTICO
COMUNALE**
PSC POC RUE PUT



COMUNE DI VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI



POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Sindaco:
Giorgio Pruccoli

Assessore Urbanistica:
Alex Urbinati

Segretario Comunale:
Dott. Alfonso Pisacane

**Responsabile
Area Tecnica:**
Arch. Mauro Barocci

Progettisti:
Arch. Marco Zaoli

Collaboratori:
Arch. Linda Fabbrini
Arch. Vera Fabbrini
Arch. Antaris Migani

Aspetti geologici:
GEOCOOP RIMINI
Dott. Geol. Maurizio Zaghini
Dott. Geol. Demetrio Bastianelli

POC

**ACCORDI CON I PRIVATI AI SENSI
DELL' ART.18 L.R. 20/2000**

data
03/2013

Accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000

Il Piano Operativo del Comune di Verucchio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 "Disciplina generale della tutela e dell'uso del territorio"; l'Amministrazione Comunale di Verucchio, prima della sua adozione, con deliberazione G.C. n. 112 del 5/7/2010 ha deliberato di avviare l'elaborazione del POC attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art.30, comma 10, della L.R.20/2000, per identificare gli ambiti su cui vi fosse la disponibilità degli interessati ad intervenire.

Al termine delle procedure concorsuali il Comune, sulla base delle condizioni generali di presentazione delle proposte e dei criteri generali di valutazione delle stesse, oltreché della loro valutazione per mezzo della ValSAT, ha selezionato le proposte più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC utili per la predisposizione del POC e ha predisposto gli atti per la stipula con i proprietari degli immobili inclusi negli ambiti selezionati, ai sensi dell'art.30, comma 10 della L.R.20/2000, di un Accordo con i privati avente i contenuti previsti dall'art.18 della medesima L.R. 20/2000.

Gli ambiti così selezionati, sui quali si è dimostrata la disponibilità degli interessati ad intervenire, interessati in toto o in parte dagli interventi previsti, sono i seguenti:

- PTRV 6, di cui all' Art. 15 delle Norme del PSC;
- AR1 (parte), AR2, di cui all'Art. 51 delle Norme del PSC;
- APNI 1 (parte), APNI 2, APNI 6 (parte), APNI 7 (parte), di cui all'Art. 53 delle Norme del PSC;
- Polo funzionale impianto golfistico di cui all'Art. 87 delle Norme PSC.

Nel presente elaborato sono contenuti i testi degli accordi con i privati predisposti ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000.

Si precisa che testi seguenti costituiscono schemi che andranno sottoscritti ed approvati precedentemente all'attuazione dei PUA relativi agli specifici ambiti. Tali schemi di "Accordi con i privati" possono essere aggiornati e/o modificati in maniera non sostanziale per documentate esigenze intervenute a seguito dell'approvazione del POC. Le modifiche apportate ai testi degli accordi dovranno essere approvate mediante delibera della Giunta Comunale, e recepite nella delibera consigliare di approvazione del relativo PUA. In caso di modifiche che incidano sull'entità dei diritti conferiti, oppure sugli obblighi assunti dai lottizzanti con particolare riferimento all'entità delle opere pubbliche da realizzarsi, sarà necessario procedere per mezzo di variante al POC oppure mediante la procedura di approvazione del relativo PUA in variante al POC.

Gli schemi di accordi con i privati riguardano quindi i seguenti ambiti:

APNI 1 (comprensivo di AR 2), APNI 2, APNI 7b, AR 1, PTRV 6, Polo funzionale impianto golfistico.

COMUNE DI VERUCCHIO

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/00 TRA I
SIGG.RI CELLI MARIA GRAZIA, CELLI ROSANNA, PROTTI ANDREA,
PROTTI ALESSANDRO, CELLI INNOCENZO ED IL COMUNE
DI VERUCCHIO, PER L'ATTUAZIONE DI UN PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
DELL'AMBITO "APNI – 1" IN VIA TRARIO.

* * * * *

L'anno duemilasedici (2016), addì _____ del mese di _____
(__/__/2016) , avanti a me Notaio _____ in Rimini, si sono costituiti i Sigg.ri :

1) il Comune di Verucchio rappresentato dal Responsabile Urbanistica – Edilizia – Ambiente Geom. Gilberto Bugli, nato a Rimini il 06/12/1965, domiciliato per la carica, presso la Residenza Municipale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale in data _____ n° _____, esecutiva ai sensi di Legge , che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

2) la proprietà dell'area così costituita:

- Celli Maria Grazia, nata a Rimini il 17/12/1955, CF: CLLMGR55T57H294S;

- Celli Rosanna, nata a Rimini il 26/11/1958, CF: CLLRNN58S66H294Y;

- Protti Andrea, nato a San Leo il 10/11/1960, CF: PRTNDR60S10H949X, residente in Verucchio, via Trario 454;

- Protti Alessandro, nato a Rimini il 06/04/1995, CF:PRTOLSN95D06H294S, residente a Verucchio in via Trario 454;

- Celli Innocenzo, nato a Verucchio il 14/11/1934, CF: CLLNCN34S14L797I;

proprietari dell'area individuata al foglio 8 con particelle 49-50-51-52-95-1007-1076-1077

PREMESSO

A) Che l'amministrazione Comunale, con delibera di G.C. n°112 del 05/07/2010 ha approvato un bando pubblico finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali per la formazione del primo POC, ai sensi di quanto previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 20/2000, comprensivo degli elaborati di cui al comma 2 del citato articolo 30;

B) Che, a seguito delle proposte di adesione pervenute, l'Amministrazione Comunale ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di C.C. n° 22 del 29/04/2013, inclusivo dell'Allegato "Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20-2000", prevedendo specificatamente che gli schemi di accordi ivi contenuti dovessero essere sottoscritti precedentemente all'attuazione del relativo PUA senza apportarvi sostanziali modifiche; in caso di modifiche sostanziali sarebbe stato necessario procedere per mezzo di variante al POC oppure mediante la procedura di approvazione di PUA in variante al POC.

- C) In particolare tra gli ambiti selezionati rientra l'APNI 1 quale ambito la cui attuazione risultava di notevole interesse pubblico come meglio dettagliate nella bozza di accordo di pianificazione costituente parte integrante degli elaborati del POC.
- D) Che in ragione della grave crisi economica che ha colpito in particolare il settore edilizia e bloccato di fatto il mercato immobiliare, con gravi ripercussioni sull'intero settore e relativo indotto, con sostanziale blocco degli investimenti e del credito che ha reso di fatto impossibile la piena attuazione da parte dei soggetti individuati nella bozza di accordo approvata con il vigente POC.
- E) Che l'Amministrazione Comunale con delibera n° 45 del 26/09/2016 ha adottato una variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) che riduce sensibilmente le dimensioni dell'APNI 1, in accoglimento di richieste di retrocessione all'uso agricolo trasmesse dai relativi proprietari.
- F) Che di conseguenza si dovrà variare anche il Piano Operativo Comunale al fine di renderlo conforme con l'intervenuta modifica del PSC.
- G) Che la proprietà in data 22/11/2016 ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la realizzazione di un 1° stralcio degli interventi di cui alla Scheda APNI 1 del vigente POC, limitata a:
- urbanizzazione di una porzione di superficie territoriale pari a catastali mq. 15.500,00 contigua al tessuto urbanizzato esistente;
 - individuazione e cessione gratuita di un'area di superficie pari a mq. 3.100,00 da destinare a ERS (edilizia residenziale sociale).
- Tale stralcio risulta conforme alla nuova previsione del PSC e ne vuole anticipare l'attuazione rispetto ai tempi di aggiornamento del Piano Operativo Comunale (POC).
- H) Che tale stralcio contempla la realizzazione di un'ampia area a verde pubblico e parcheggio ai limiti dell'abitato esistente su via S. Allende ciò al fine di rendere possibile una integrazione funzionale con l'esistente creando anche un'area di servizio (soprattutto per il gioco dei bambini) in zona che attualmente ne è molto carente.
- I) Che, di conseguenza, si rende altresì necessario rimodulare i tempi e gli obblighi stabiliti nello schema di accordo contenuto nel POC vigente, fermo restando i contenuti complessivi dello stesso.

- J) Che il PUA presentato risulta coerente con gli obiettivi di qualità e gli schemi funzionali di cui al Documento programmatico per la qualità urbana del POC e non pregiudica l'attuazione complessiva della successiva futura realizzazione dell'intero APNI 1.
- K) Che la Giunta Comunale nell'adunanza del 14/12/2016 ha valutato che le modifiche da apportare allo schema di accordo contenuto nel POC vigente abbiano natura sostanziale, e che pertanto il PUA presentato dalla proprietà in data 22/11/2016 debba essere gestito con le procedure di variante al POC di cui all'art. 34 della LR 20/2000.
- L) Che la Giunta Comunale nella medesima adunanza ha altresì approvato la modifica dello schema di accordo in argomento, rimodulando e dettagliando gli obiettivi di qualità nello sviluppo urbano indicati dal PSC, e tale positiva valutazione è confermata anche dalle risultanze delle matrici ambientali allegata alla VALSAT, dalla quale emerge una sostanziale compatibilità con le scelte di pianificazione concordate.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante dell'accordo di pianificazione.
2. Il presente accordo è parte integrante del PUA "APNI 1 – 1°STRALCIO" presentato in variante al Piano Operativo Comunale POC che l'Amministrazione Comunale approverà, e sarà recepito con la delibera di approvazione del medesimo. La sottoscrizione dell'accordo dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del PUA.
3. La proprietà si impegna ad assumersi gli oneri e gli obblighi più avanti descritti, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenuti.
4. La proprietà è obbligata per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'accordo di pianificazione, gli obblighi assunti dalla proprietà con il presente accordo, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
5. In caso di trasferimenti le garanzie già prestate dalla proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successivi aventi causa non abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
6. La proprietà si obbliga a dare attuazione al PUA presentando la richiesta di permesso di costruire ai sensi della LR 15/2013 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

7. La proprietà è obbligata a realizzare le opere di urbanizzazione direttamente riferibili all'area ERS contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione, ed a completarle per intero entro e non oltre 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.
8. La proprietà è obbligata alla cessione gratuita delle aree destinate ad ERS pari a mq. 3.100,00 entro 1 anno dalla data di sottoscrizione dell'Accordo, come individuate nella TAV. 2 del PUA.
9. Lo stralcio individuato dell'APNI 1 interessa una superficie territoriale di mq 15.500,00 che include tutte le aree inserite dell'APNI 1 come ridefinito dal PSC vigente a monte della via Trario, ed include tutti gli interventi di urbanizzazione e cessione di dotazioni territoriali previste nel Documento programmatico per la qualità urbana del POC. La proprietà, consapevole che secondo i principi di perequazione urbanistica fissati dalla Legge e recepiti nella pianificazione comunale sussiste obbligo di mutualità fra i soggetti attuatori presenti e futuri dell'intero comparto APNI 1, conferma che le opere di urbanizzazione primaria minime relative al 1° stralcio hanno un importo complessivo non inferiore alla quota percentuale di spettanza dell'intero APNI 1.
10. In relazione a quanto sopra e verificatene il rispetto, il Comune esonererà la proprietà e suoi aventi causa, dalla compartecipazione economica alle future opere successive per la realizzazione della restante parte del comparto APNI 1. Analogamente la proprietà non potrà rivalersi nei confronti del Comune, né degli altri attuatori della restante porzione del comparto APNI 1 se successivamente venissero eseguite urbanizzazioni che comportassero percentualmente un costo minore. Le modalità di verifica ed esonero di cui sopra sono demandate alla Convenzione Urbanistica a cui il presente accordo accede.
11. In caso di mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA nel termine di 5 anni dalla data di approvazione del POC, il presente accordo cessa di avere efficacia e l'ambito interessato perde il diritto edificatorio conferito sino al successivo re- inserimento in un nuovo POC.
12. Il mancato rispetto di anche una sola fra le scadenze sopra disciplinate, costituirà condizione sufficiente a dichiarare la decadenza della Convenzione Urbanistica a cui il presente accordo accede, con le conseguenze che saranno nella medesima convenzione dettagliate.

13. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti l'accordo e gli atti successivi accorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.
14. I proprietari autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato, e sottoscritto.

La Proprietà :

p. Il Comune di Verucchio

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di conoscere ed approvare espressamente le clausole del presente accordo.

Letto, approvato, e sottoscritto.

La Proprietà :

p. Il Comune di Verucchio

COMUNE DI VERUCCHIO

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/00 TRA
LA SOC. GRUPPO CMV s.n.c di CMV Servizi s.r.l. ED IL COMUNE
DI VERUCCHIO, PER L'ATTUAZIONE DI UN PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
DELL'AMBITO "APNI - 2" IN VIA TERRACINI.

* * * * *

L'anno duemilasedici (2016), addì _____ del mese di _____
(__/__/2016), avanti a me Notaio _____ in Rimini, si sono costituiti i Sigg.ri :

1) il Comune di Verucchio rappresentato dal Responsabile Urbanistica – Edilizia – Ambiente Geom. Gilberto Bugli, nato a Rimini il 06/12/1965, domiciliato per la carica, presso la Residenza Municipale, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data _____ n° _____, esecutiva ai sensi di Legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

2) la Soc. Gruppo CMV s.n.c di CMV Servizi s.r.l. srl con sede a Verucchio in via Provinciale Nord n°3374, proprietaria dell'area individuata al foglio 6 con particella 117

PREMESSO

- A) Che l'amministrazione Comunale, con delibera di G.C. n° 112 del 05/07/2010 ha approvato un bando pubblico finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali per la formazione del primo POC, ai sensi di quanto previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 20/2000, comprensivo degli elaborati di cui al comma 2 del citato articolo 30;
- B) Che, a seguito delle proposte di adesione pervenute, l'Amministrazione Comunale ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di C.C. n° 22 del 29/04/2013, inclusivo dell'Allegato "Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20-2000", prevedendo specificatamente che gli schemi di accordi ivi contenuti dovessero essere sottoscritti precedentemente all'attuazione del relativo PUA senza apportarvi sostanziali modifiche; in caso di modifiche sostanziali sarebbe stato necessario procedere per mezzo di variante al POC oppure mediante la procedura di approvazione di PUA in variante al POC.
- C) In particolare tra gli ambiti selezionati rientra l'APNI 2 quale ambito la cui attuazione risultava di notevole interesse pubblico per le opere pubbliche ivi previste e come meglio dettagliate nella bozza di accordo di pianificazione costituente parte integrante degli elaborati del POC.
- D) Che in ragione della grave crisi economica che ha colpito in particolare il settore edilizia e bloccato di fatto il mercato immobiliare, con gravi ripercussioni sull'intero settore e relativo indotto, con sostanziale blocco degli investimenti e del credito che ha reso di fatto impossibile la piena attuazione da parte dei soggetti individuati nella bozza di accordo approvata con il vigente POC, e costretto l'Amministrazione Comunale a rimodulare la prospettiva di realizzazione della palestra comunale così come disciplinata nella suddetta bozza di accordo, procedendo alla sua realizzazione mediante risorse proprie.

* Stesura modificata a seguito di approvazione di variante al POC con delibera di C.C. n° 62 del 22-12-2016.

- E) Che la Soc. GRUPPO CMV s.n.c di CMV Servizi s.r.l. in data 16/02/2016 ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la realizzazione di un 1° stralcio degli interventi di cui alla Scheda APNI 2 del vigente POC, limitata a:
- urbanizzazione di una porzione di superficie territoriale pari a catastali mq. 8604 contigua al tessuto urbanizzato esistente;
 - individuazione e cessione gratuita di un'area di superficie pari a mq. 1.803 da destinare a ERS (edilizia residenziale sociale).
- F) Che il vigente POC non prevede specificatamente la possibilità di attuazione per singoli stralci funzionali e che pertanto il PUA di cui al punto precedente deve essere inteso in variante al POC.
- G) Che, di conseguenza, si rende altresì necessario rimodulare i tempi e gli obblighi statuiti nello schema di accordo contenuto nel POC vigente, fermo restando i contenuti complessivi dello stesso.
- H) Che la Giunta Comunale nell'adunanza del 28/10/2013 aveva già espresso una prima valutazione favorevole all'attuazione per stralci dell'APNI 2, in considerazione dell'importanza di rilanciare l'iniziativa privata e gli investimenti nel settore edilizio in ragione della grave crisi in atto, ritenendo che la proposta non fosse pregiudizievole della futura e auspicata piena attuazione del comparto.
- I) Che il PUA presentato risulta coerente con gli obiettivi di qualità e gli schemi funzionali di cui al Documento programmatico per la qualità urbana del POC e non pregiudica l'attuazione complessiva della successiva futura realizzazione dell'intero APNI 2.
- J) Che la Giunta Comunale nell'adunanza del 06/07/2016 ha valutato che le modifiche da apportare allo schema di accordo contenuto nel POC vigente abbiano natura sostanziale, e che pertanto il PUA presentato dalla Soc. GRUPPO CMV s.n.c di CMV Servizi s.r.l. 16/02/2016 debba essere gestito con le procedure di variante al POC di cui all'art. 34 della LR 20/2000.
- K) Che la Giunta Comunale nella medesima adunanza ha altresì approvato la modifica dello schema di accordo in argomento, rimodulando e dettagliando gli obiettivi di qualità nello sviluppo urbano indicati dal PSC, e tale positiva valutazione è confermata anche dalle risultanze delle matrici ambientali allegata alla VALSAT, dalla quale emerge una sostanziale compatibilità con le scelte di pianificazione concordate.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante dell'accordo di pianificazione.

* Stesura modificata a seguito di approvazione di variante al POC con delibera di C.C. n° 62 del 22-12-2016.

2. Il presente accordo è parte integrante del PUA “APNI 2 – 1° STRALCIO” presentato in variante al Piano Operativo Comunale POC che l’Amministrazione Comunale approverà, e sarà recepito con la delibera di approvazione del medesimo. La sottoscrizione dell’accordo dovrà avvenire prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del PUA.
3. La proprietà si impegna ad assumersi gli oneri e gli obblighi più avanti descritti, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenuti.
4. La proprietà è obbligata per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell’accordo di pianificazione, gli obblighi assunti dalla proprietà con il presente accordo, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
5. In caso di trasferimenti le garanzie già prestate dalla proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successivi aventi causa non abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
6. La proprietà si obbliga a dare attuazione al PUA presentando la richiesta di permesso di costruire ai sensi della LR 15/2013 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.
7. La proprietà è obbligata a realizzare le opere di urbanizzazione direttamente riferibili all’area ERS contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione, ed a completarle per intero entro e non oltre 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.
8. La proprietà è obbligata alla cessione gratuita delle aree destinate ad ERS pari a mq. 1.803,00 entro 1 anno dalla data di sottoscrizione dell’Accordo, come individuate nella TAV. 2 del PUA.
9. La proprietà è a conoscenza che il 1° stralcio del PUA presentato interessa una superficie territoriale pari al 9,80% circa dell’intero APNI 2. In relazione a ciò, e consapevole che secondo i principi di perequazione urbanistica fissati dalla Legge e recepiti nella pianificazione comunale sussiste obbligo di mutualità fra i soggetti attuatori presenti e futuri dell’intero comparto APNI 2, la proprietà conferma che le opere di urbanizzazione primaria minime relative al 1° stralcio dovranno avere un importo complessivo non inferiore al 9,80% del costo presunto di urbanizzazione dell’intero APNI 2. Per la determinazione dei costi presunti delle opere di urbanizzazione primaria si dovrà fare riferimento a quelli indicati nei prezziari regionali e/o in quelli della CCIA; in assenza di dati parametrici riferiti all’incidenza per metro quadro di superficie territoriale, potranno essere utilizzati i costi medi accertati di analoghi interventi di urbanizzazione

eseguiti nell'ambito del territorio comunale. La Convenzione Urbanistica dovrà esplicitare l'entità, la congruità, e le restanti modalità di valutazione dell'obbligo assunto.

10. In relazione a quanto sopra e verificatene il rispetto, il Comune esonera la Soc. GRUPPO CMV s.n.c di CMV Servizi s.r.l. e suoi aventi causa, dalla compartecipazione economica alle future opere successive per la realizzazione della restante parte del comparto APNI 2. Analogamente la proprietà non potrà rivalersi nei confronti del Comune, né degli altri attuatori della restante porzione del comparto APNI 2 se successivamente venissero eseguite urbanizzazioni che comportassero percentualmente un costo minore.
11. In caso di mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA nel termine di 5 anni dalla data di approvazione del POC, il presente accordo cessa di avere efficacia e l'ambito interessato perde il diritto edificatorio conferito sino al successivo reinserimento in un nuovo POC.
12. Il mancato rispetto di anche una sola fra le scadenze sopra disciplinate, costituirà condizione sufficiente a dichiarare la decadenza della Convenzione Urbanistica a cui il presente accordo accede, con le conseguenze che saranno nella medesima convenzione dettagliate.
13. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti l'accordo e gli atti successivi accorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.
14. I proprietari autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato, e sottoscritto.

La Proprietà :

p. Il Comune di Verucchio

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di conoscere ed approvare espressamente le clausole del presente accordo.

Letto, approvato, e sottoscritto.

La Proprietà :

p. Il Comune di Verucchio

COMUNE DI VERUCCHIO

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/00 TRA L'ENTE "PARROCCHIA DI SAN PATERNIANO" ED IL COMUNE DI VERUCCHIO, PER LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUITE DALL'ATTUALE CANONICA E DEL TEATRO PARROCCHIALE A FRONTE DI CONCESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI SU AREE IN VIA PROVINCIALE NORD.

* * * * *

L'anno duemiladodici (2012), addì _____ del mese di _____ (___/___/2012), avanti a me Segretario Comunale Dott. Alfonso Pisacane, si sono costituiti i Sigg.ri :

- 1) il Comune di Verucchio rappresentato dal Responsabile Area Tecnica Dott. Arch. Mauro Barocci, nato a Sogliano al Rubicone il 30/06/1956, domiciliato per la carica, presso la Residenza Municipale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale in data _____ n° _____, esecutiva ai sensi di Legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".
- 2) l'Ente Ecclesiastico "Parrocchia di San Paterniano" rappresentata da il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ n° _____, proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Verucchio al Foglio 13 con particelle n° 2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142, ed al Foglio 9 con Particelle 300-301-302.

PREMESSO

- A) Che l'Ente Ecclesiastico "Parrocchia di San Paterniano" in data 12/11/2007 ha presentato una proposta di sottoscrizione di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000 e s.m. rendendosi disponibile a cedere gli edifici consistenti nell'attuale canonica e nel teatro parrocchiale siti in Villa Verucchio in via Casale, a fronte dell'inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) dell'ambito per nuovi insediamenti residenziali denominato APNI 7b, in conformità al vigente Piano Strutturale Comunale (PSC, per l'edificabilità in 5 singoli lotti con superficie utile complessivamente pari a mq. 1.000.
- B) Che tale proposta è stata valutata positivamente dall'Amministrazione Comunale in quanto gli immobili che si acquisirebbero sono collocati in posizione strategica centrale e ben si adatterebbero alle esigenze comunali di dotarsi di uno spazio per attività sociali in cui localizzare il "Centro Giovani", e per delocalizzarvi l'attuale "Centro Anziani", oltre ad essere idonei anche per lo svolgimento di ulteriori attività sociali;
- C) Che l'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n° 20 prevede la possibilità, per il Comune, di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione iniziative di

rilevante interesse per la comunità locale nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi.

- D) Che l'accordo de quo consente all'Amministrazione Comunale di ottenere gratuitamente la cessione di edifici da destinare allo svolgimento di attività sociali e culturali, collocati in area centrale facilmente fruibile sia mediante mobilità pedonale e lenta, sia veicolare, con adeguati spazi scoperti da destinarsi a parcheggi pubblici (area di sedime della ex-chiesa), conseguendo un importante beneficio dal punto di vista economico e sociale.
- E) Che le aree oggetto dell'accordo sono già incluse nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) quali "Ambiti per nuovi insediamenti urbani – APNI 7b" di cui all'art. 53 comma 16, che recepisce e dettaglia lo schema di "Accordo di Programma" ex art. 18 – LR 20/2000, approvato con delibera di G.C. n° 142 del 21/07/2008

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante dell'accordo di pianificazione.
2. Il presente accordo è parte integrante del Piano Operativo Comunale (POC) così come adottato con delibera di C.C. n° 53 del 13/09/2011, e che l'Amministrazione Comunale è determinata ad approvare; tale strumento urbanistico dettaglia gli interventi, definisce indici urbanistici ed edilizi, nonché i rapporti fra i sottoscrittori, ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni.
3. Le proprietà si impegnano ad assumersi gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenuti.
4. La "Parrocchia San Paterniano" è obbligata per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'accordo di pianificazione, gli obblighi assunti dalla medesima con il presente accordo, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
5. La sottoscrizione del presente accordo, che avverrà prima alla delibera di approvazione del Piano Operativo Comunale (POC), costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati.

ART. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Gli immobili da cedere oggetto dell'accordo consistono nell'attuale canonica e teatro parrocchiale e delle rispettive aree di pertinenza, e sono così identificati :

Catasto Terreni : Foglio 13 con particelle n° 300-301-302

Catasto Urbano :

Foglio 13 con particella 300

- sub. 2 (canonica graffato con particella 301 sub. 3 e particella 302 sub. 1)
- sub. 3 (teatro graffato con particella 302 sub. 2)
- sub. 4 (box auto graffato con particella 301 sub. 4)
- sub. 5 (abitazione graffato con particella 301 sub. 5 e particella 302 sub. 3)
- sub. 6 (B.C.N.C. graffato con particella 301 sub. 6)
- sub. 8 (B.C.N.C. graffato con particella 301 sub. 8 e particella 302 sub. 5),

Foglio 13 con particella 301

- sub. 3 (cappelle ed oratori)
- sub. 4 (autorimessa)
- sub. 5 (abitazione)
- sub. 8 (part. A)

Foglio 13 con particella 302

- sub. 1 (cappelle ed oratori)
- sub. 2 (teatri, cinematografi)
- sub. 3 (abitazione)
- sub. 5 (part. A)

come da visure allegate.

2. Le aree oggetto dell'accordo, relativamente all'APNI 7b, sono così identificate :

Catasto Terreni : Foglio 13 con particelle n° 2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142, come meglio esplicitato nell'elaborato allegato al POC adottato denominato "TESTI 02 – Allegato A" del Piano Operativo Comunale (POC) scheda relativa all'APNI 7b, a cui si rimanda per la definizione degli indici urbanistici.

4. Successivamente all'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) conseguente all'accordo, e comunque non oltre anni 1 (uno) da tale data, dovranno essere ceduti gli immobili di cui al precedente punto 1). La mancata cessione anzidetta renderà inefficace la previsione edificatoria descritta al punto 2).
5. I permessi di costruire di cui al SUB. B saranno rilasciati **a titolo oneroso** e avranno validità nei termini previsti dalle leggi vigenti. L'ammontare dei contributi concessori saranno determinati sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio.

ART. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente accordo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano Operativo Comunale (POC), a prescindere dalla data della formale stipula del presente atto.

2. Qualora l'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) non dovesse intervenire, per qualsiasi motivo, il presente accordo dovrà intendersi automaticamente risolto e privo di qualsiasi effetto.

ART. 4 - GARANZIE

1. Gli immobili di cui al SUB. A dovranno essere ceduti liberi da ipoteche, pesi, oneri pregiudiziali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi compresa la regolarizzazione del confine verso l'edificio residenziale posto sul fianco del teatro parrocchiale.

ART. 5 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti l'accordo e gli atti successivi accorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della "Parrocchia San Paterniano".

ART. 6 – TRASCRIZIONE

1. La "Parrocchia San Paterniano" autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato, e sottoscritto.

"Parrocchia San Paterniano"

p. Il Comune di Verucchio

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di conoscere ed approvare espressamente le clausole di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6 del presente accordo.

Letto, approvato, e sottoscritto.

"Parrocchia San Paterniano"

p. Il Comune di Verucchio

COMUNE DI VERUCCHIO

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/00 TRA I SIGG. SAPORI, CENNI, ZANNI, ed altri ED IL COMUNE DI VERUCCHIO, PER L'ATTUAZIONE DI STRALCI DELL'AMBITO "AR - 1" IN VIA CASALE e VIA DI MEZZO.

* * * * *

L'anno duemilatredici (2013), addì _____ del mese di _____
(__/__/2013), avanti a me Notaio _____ in Rimini, si sono costituiti i Sigg.ri :

- 1) il Comune di Verucchio rappresentato dal Responsabile Urbanistica – Edilizia - Ambiente Geom. Gilberto Bugli, nato a Rimini il 06/12/1965, domiciliato per la carica, presso la Residenza Municipale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale in data _____ n° _____, esecutiva ai sensi di Legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".
- 2) il Sig. Saporì Domenico, nato a _____ il _____ e residente a Verucchio in via _____ n° _____, proprietario dell'area individuata al foglio _____ con particelle _____
- 3) il Sig. Cenni Angelo, nato a _____ il _____ e residente a Rimini in via _____ n° _____, proprietario dell'area individuata al foglio _____ con particelle _____
- 4) la Soc. ZANNI IMMOBILIARE srl con sede a Verucchio in via Casale n° _____, proprietario dell'area individuata al foglio _____ con particelle _____

PREMESSO

- A) Che l'amministrazione Comunale, con delibera di G.C. n° 112 del 05/07/2010 ha approvato un bando pubblico finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali per la formazione del primo POC, ai sensi di quanto previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 20/2000, comprensivo degli elaborati di cui al comma 2 del citato articolo 30.
- B) Che le sopraindicate ditte di cui ai punti 2) - 3) - 4), rispettivamente in data _____, in data _____, ed in data _____ hanno presentato richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale POC per l'attuazione di tre distinti stralci dell'ambito di riqualificazione denominato "AR-1" in via Casale, via Di Mezzo, previsto dal Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n° 79 del 15/12/2010.
- C) Che l'ambito di riqualificazione "AR-1" assume quale obiettivo principale è l'interramento del tratto centrale della SP 258 al fine di semi-pedonalizzare il tratto urbano della frazione di Villa Verucchio, nonché di riqualificare del tessuto urbano mediante il completamento del progetto iniziato con piazza Europa, la creazione di un sistema pedonale di collegamento tra le piazze del paese, il miglioramento dell'arredo urbano al fine di promuovere la nascita di un "centro commerciale naturale" unitamente ad interventi pubblici quali la riqualificazione di Piazzale

Risorgimento, e la messa in sicurezza della via Casale attraverso la realizzazione degli attraversamenti pedonali

- D) Che le proposte inoltrate dalle ditte di cui ai punti 2) - 3) – 4) propongono l’attuazione di stralci coerenti con gli obiettivi di qualità attesi, mediante la sostituzione del patrimonio edilizio di più vecchia data, il ridisegno dei lotti, l’integrazione ed il collegamento delle piazze pubbliche, l’integrazione architettonica dei nuovi edifici a quelli già realizzati in attuazione del previgente PRG, la realizzazione di un ‘sistema’ di piazzette e percorsi pubblici capace di connettere tra loro le attività commerciali esistenti a quelle in previsione, e la realizzazione delle opere pubbliche di arredo urbano inerenti.
- E) Che la proposta dei Sigg.ri Saporì e dei Sigg.ri Cenni prevede incrementi dell’indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) rispetto a quanto previsto dal RUE per le rispettive sottozone omogenee, ma comunque contenuti entro l’indice di Uf max stabilito all’art. 52 comma 1 delle norme del PSC. Tali incrementi di indice risultano necessari in ragione dell’elevato pregio economico ed appetibilità delle aree nel mercato immobiliare, come evidenziato nei ‘piani economici’ allegati alle proposte dei privati.
- F) Che entrambe le succitate proposte di cui alla precedente lett. E) includono anche il trasferimento di parte della capacità edificatoria in altri ambiti idonei previsti dal vigente PSC, da definire nei prossimi POC, al fine di contenere il carico urbanistico complessivo dell’area in trasformazione, e precisamente lo stralcio riconducibile alla proprietà dei Sigg.ri Saporì propone il trasferimento di una quota pari a 100 mq. di superficie utile, mentre lo stralcio riconducibile alla proprietà dei Sigg.ri Cenni propone il trasferimento di una quota pari a 350 mq. di superficie utile.
- G) Che la proposta inoltrata dai Sigg.ri Saporì prevede la realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione del preesistente che si integri con gli edifici esistenti di Piazza 1° Maggio, allineandosi ai medesimi, e ciò determina la necessità per i Sigg.ri Saporì di acquisire una piccola porzione dell’attuale Piazza 1° Maggio pari a mq. 31 circa, nonché la disponibilità del terreno per la realizzazione di un tratto di portico pubblico adiacente al nuovo edificio ad integrazione del sistema di portici esistenti, per ulteriori mq. 76 di piazza.
- H) Che le proprietà private sopra individuate si sono rese disponibili a sottoscrivere un accordo con il Comune di Verucchio, ai sensi dell’art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n° 20, al fine di definire l’entità dei diritti edificatori di cui alla precedente lett. F) e le loro modalità di trasferimento, i valori economici delle aree pubbliche da cedere in proprietà di cui alla precedente lett. G), nonché i tempi di attuazione degli interventi previsti da entrambi gli ambiti urbani interessati.

- I) Che l'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n° 20 prevede la possibilità, per il Comune, di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione iniziative di rilevante interesse per la comunità locale nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- J) Che l'accordo de quo consente all'Amministrazione Comunale di ottenere un importante obiettivo estendendo l'intervento iniziato con la realizzazione del "Centro di Villa" e ampliando anche gli spazi di fruibilità pubblica e di connessione con il Vecchio Ghetto, la Piazza 1° Maggio e il Ristorante Zanni, in modo da ampliare il nucleo centrale del paese integrandolo in un unico disegno di sostituzione edilizia e riqualificazione urbana, in coerenza alle previsioni del PSC e secondo i contenuti del "Documento Programmatico per la Qualità Urbana" allegato al bando di cui alla lett. B) e predisposto per essere parte integrante del POC in fase di adozione.
- K) Che la valutazione delle tre proposte pervenute risulta positiva e condivisibile in relazione agli obiettivi di qualità nello sviluppo urbano indicati dal PSC, e tale positiva valutazione è confermata anche dalle risultanze delle matrici ambientali allegate alla VALSAT relativamente ai due ambiti interessati, dalla quale emerge una sostanziale compatibilità con le scelte di pianificazione concordate.

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 – OGGETTO

1. Tutte le premesse fanno parte integrante dell'accordo di pianificazione.
2. Il presente accordo, composto dal presente atto e dagli elaborati costituenti le previsioni di sviluppo dell'ambito in questione, sarà parte integrante del Piano Operativo Comunale POC che l'Amministrazione Comunale adotterà, dettagliandone gli interventi e definendo i rapporti fra i sottoscrittori, e sarà recepito con la delibera di approvazione del medesimo, nonchè condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di definitiva approvazione del relativo P.U.A.
3. La formale sottoscrizione dell'accordo dovrà avvenire antecedentemente alla convenzione del relativo P.U.A..

ART. 2 – REGOLAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI AI SIGG.RI SAPORI, AI SIGG.RI CENNI, E ALLA SOC. ZANNI IMMOBILIARE SRL

1. Allo stralcio di proprietà dei Sigg.ri Saporì viene attribuito un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 1,65 mq/mq con possibilità quindi di realizzare max mq. 675 di superficie utile, dei quali una parte sino ad un massimo di mq. 100 dovrà essere edificata su altra area che l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare in uno degli ambiti per nuovi insediamenti urbani previsti dal PSC vigente, mediante i successivi POC.

2. Allo stralcio di proprietà dei Sigg.ri Cenni viene attribuito un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 1,47 mq/mq con possibilità quindi di realizzare max mq. 1.310 di superficie utile, dei quali una parte sino ad un massimo di mq. 350 dovrà essere edificata su altra area che l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare in uno degli ambiti per nuovi insediamenti urbani previsti dal PSC vigente, mediante i successivi POC.
3. Allo stralcio di proprietà della società ZANNI IMMOBILIARE srl viene attribuito un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,72 mq/mq con possibilità quindi di realizzare max mq. 1985 di superficie utile.

ART. 3 – OBBLIGHI DELL'ACCORDO ASSUNTI DAI SIGG.RI SAPORI, DAI SIGG.RI CENNI, E DALLA SOC. ZANNI IMMOBILIARE SRL

1. A fronte del conferimento dell'indice di utilizzazione Fondiaria (Uf), di cui al punto 1. dell'art. 2 i Sigg.ri Saporì si impegnano a realizzare le opere di rinnovo della Piazza 1° Maggio secondo gli elaborati allegati al POC in adozione che saranno meglio dettagliati in sede di PUA. Detto PUA che dovrà essere presentato entro e non oltre 12 mesi dalla data di approvazione del POC. I lavori conseguenti dovranno essere iniziati nei successivi 12 mesi. Gli stessi si impegnano a corrispondere al Comune di Verucchio la somma di € 66.000,00 a titolo di corrispettivo per la cessione dell'area pubblica di cui alla lett. G) delle premesse all'atto del trasferimento della stessa, assumendosi gli oneri conseguenti per frazionamento e spese notarili.
2. A fronte del conferimento dell'indice di utilizzazione Fondiaria (Uf), di cui al punto 2. dell'art. 2 i Sigg.ri Cenni si impegnano a realizzare l'attraversamento protetto della via Casale, nonché ad arretrare gli edifici prospicienti via Di Mezzo allargando quindi gli spazi pubblici, secondo gli elaborati allegati al POC in adozione che saranno meglio dettagliati in sede di PUA. Detto PUA dovrà essere presentato entro e non oltre 12 mesi dalla data di approvazione del POC. I lavori conseguenti dovranno essere iniziati nei successivi 12 mesi.
3. A fronte del conferimento dell'indice di utilizzazione Fondiaria (Uf), di cui al punto 3. dell'art. 2 la società ZANNI IMMOBILIARE srl si impegna a realizzare la nuova pavimentazione su via Di Mezzo, nonché ad assoggettare a pubblico passaggio i percorsi pedonali porticati e non che interagiscono con la stessa via Di Mezzo, secondo gli elaborati allegati al POC in adozione che saranno meglio dettagliati in sede di PUA. Detto PUA dovrà essere presentato entro e non oltre 12 mesi dalla data di approvazione del POC e potrà prevedere due distinti stralci funzionali. I lavori relativi allo stralcio funzionale che includerà la costruzione dell'albergo dovranno essere iniziati nei successivi 12 mesi; il resto entro 5 anni dalla data di approvazione del PUA.

ART. 4 – OBBLIGHI ED IMPEGNI COMUNI

1. Le proprietà si impegnano ad assumersi gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenuti.
2. Le proprietà sono obbligate per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'accordo di pianificazione, gli obblighi assunti dalle proprietà con il presente accordo, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimenti le garanzie già prestate dalle proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successivi aventi causa non abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione formale del presente accordo, dovrà avvenire anteriormente alla delibera di approvazione del POC, e costituirà piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati; in caso di mancata stipula del presente accordo nel termine stabilito, il Comune di Verucchio procederà ad approvare il POC stralciando le previsioni attuative relative all'ambito in oggetto.
5. In caso di mancata presentazione dei PUA e mancata sottoscrizione delle relative convenzioni urbanistiche nei termini fissati all'art. 3, il presente accordo cessa di avere efficacia e gli interessati perdono i diritti edificatori conferiti dal POC in incremento rispetto agli indici fissati dal RUE.
6. In caso di inottemperanza degli obblighi connessi alla realizzazione delle dotazioni territoriali, i soggetti attuatori del relativo PUA sono tenuti al pagamento di una penale di importo pari a quello necessario per il completamento delle stesse da determinarsi mediante perizia di stima da effettuare a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale; a garanzia del pagamento della suddetta penale, i lottizzanti depositeranno all'atto della sottoscrizione delle rispettive convenzioni urbanistiche, una specifica fideiussione di importo pari al costo stimato per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di primario istituto di gradimento del Comune, a prima richiesta assoluta e con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione.

ART. 5 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti l'accordo e gli atti successivi accorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.

ART. 6 – TRASCRIZIONE

1. I proprietari autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato, e sottoscritto.

I Proprietari :

p. Il Comune di Verucchio

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di conoscere ed approvare espressamente le clausole di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6 del presente accordo.

Letto, approvato, e sottoscritto.

I Proprietari :

p. Il Comune di Verucchio

COMUNE DI VERUCCHIO

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/00 TRA LA SOC. EMIR spa ED IL COMUNE DI VERUCCHIO, PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA SCHEDA P.T.V.R. 6 DEL PSC, DENOMINATA "AMBITO SOCIETA' ADRIATICA IMPIANTI E CAVE" IN VIA S.P. n° 258.

* * * * *

L'anno duemilasedici (2016), addì _____ del mese di _____
(__/__/2016), avanti a me Notaio _____ in Rimini, si sono costituiti i Sigg.ri :

- 1) il Comune di Verucchio rappresentato dal Responsabile Urbanistica – Edilizia – Ambiente Geom. Gilberto Bugli, nato a Rimini il 06/12/1965, domiciliato per la carica, presso la Residenza Municipale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale in data _____ n° _____, esecutiva ai sensi di Legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".
- 2) il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ n° _____, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. EMIR spa con sede a _____ in via _____, P.I. _____, proprietaria dell'area individuata al foglio _____ con particelle _____

PREMESSO

- A) Che l'amministrazione Comunale, con delibera di G.C. n° 112 del 05/07/2010 ha approvato un bando pubblico finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali per la formazione del primo POC, ai sensi di quanto previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 20/2000, comprensivo degli elaborati di cui al comma 2 del citato articolo 30.
- B) Che la sopraindicata Soc. EMIR spa in data 19/03/2011 ha presentato richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale POC per l'attuazione di previsioni previste dal Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n° 79 del 15/12/2010, riferite alla SCHEDA PTRV 6 denominata "Ambito Società Adriatica Impianti e Cave" in via S.P. n° 258- Marecchiese, di proprietà della società medesima.
- C) Che la SCHEDA PTRV 6 individua un ambito collocato all'interno dell'area SIC del fiume Marecchia per il quale il PSC individua quale obiettivo prevalente il mantenimento dell'attività di frantumazione inerti esistente, e le azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale in considerazione del valore ecologico della zona in cui l'attività ricade.
- D) Che la proposta inoltrata sinteticamente prevede interventi di ammodernamento dell'impianto mediante rinnovo degli apparati tecnologici di frantumazione, l'eliminazione della pista di motocross esistente, la realizzazione nell'area di proprietà di appositi canali di decantazione, il ridisegno dei piazzali di lavorazione e stoccaggio inerti frantumati, il potenziamento dell'impianto di compattazione dei fanghi, auspicando la messa in sicurezza idraulica dell'intera area su cui insiste l'impianto, in coerenza con gli obiettivi e le azioni previste nella Scheda PTRV 6.
- E) Che, a fronte delle possibilità d'intervento di cui sopra, la proposta inoltrata dalla Soc. EMIR spa, prevede anche la cessione gratuita al demanio comunale di un'area di sua proprietà posta in prossimità dei laghetti esistenti già di proprietà del Comune di Verucchio come da planimetria allegata, nonché la partecipazione ai lavori di messa in sicurezza della viabilità comunale

nella misura di complessivi € 130.000,00 comprensivi degli interventi di messa in sicurezza dell'accesso carrabile sulla SP 258

- F) Che le azioni indicate alla precedenti lett. D) ed E) risultano coerenti con gli obiettivi di miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale dell'intero ambito, e costituiscono nel loro insieme un primario obiettivo pubblico, tenuto conto del miglioramento ambientale e paesaggistico che ne deriverà, anche in considerazione che l'area ricade interamente all'interno del SIC "Torriana, Montebello e fiume Marecchia".
- G) Che la Soc. EMIR spa ha manifestato anche la necessità di eseguire urgentemente lavori di messa in sicurezza dell'attuale impianto di frantumazione finalizzati a garantire il rispetto delle normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e di rispondenza degli apparati tecnologici alle disposizioni comunitarie vigenti.
- H) Che la Soc. EMIR spa si è resa disponibile, quando la pianificazione sovraordinata lo prevederà, ad eseguire a proprie cure e spese gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica dell'intera area occupata dall'impianto produttivo, secondo le direttive che saranno impartite dagli Enti competenti.
- I) Che la Soc. EMIR spa si è resa disponibile a sottoscrivere un accordo con il Comune di Verucchio, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n° 20, quale strumento indispensabile al fine di regolamentare i tempi di attuazione degli interventi e degli impegni sopra indicati alle lettere D) ed E), e quale condizione primaria per rendere attuabili gli interventi di messa in sicurezza di cui alle lettere G) e H).
- J) Che l'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n° 20 prevede la possibilità, per il Comune, di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione iniziative di rilevante interesse per la comunità locale nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi.
- K) Che l'accordo de quo consente all'Amministrazione Comunale di ottenere un importante beneficio dal punto di vista ambientale e patrimoniale come sopra illustrato, nonché di dare attuazione alle previsioni del PSC secondo i contenuti dell'Allegato B "Progetti per la tutela, recupero e valorizzazione" del bando di cui alla lett. B), ed è stato predisposto per essere parte integrante del PUA che definirà nel dettaglio gli interventi in progetto.
- L) Che la valutazione dell'iniziale proposta pervenuta appare positiva e condivisibile in relazione agli obiettivi tutela e di valorizzazione indicati dall'art. 15 del PSC, come confermati dalla positiva valutazione dello Studio d'Incidenza (parte integrante della Vin.CA) e della VALSAT del POC che individua le prescrizioni necessarie a garantire la compatibilità degli interventi con le peculiari e primarie esigenze di tutela e conservazione degli equilibri naturali presenti nell'ambito.
- M) Che il Comune di Verucchio ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di C.C. n° 22 del 29/04/2013, inclusivo dell'Allegato "Accordi con i privati stipulati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20-2000", prevedendo specificatamente che gli schemi di accordi ivi contenuti dovessero essere sottoscritti precedentemente all'attuazione del relativo PUA senza apportarvi sostanziali modifiche; in caso di modifiche sostanziali sarebbe stato necessario procedere per mezzo di variante al POC oppure mediante la procedura di approvazione di PUA in variante al POC.

- N) Che la Soc. EMIR spa in data 17/09/2014 ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la realizzazione di un 1° stralcio degli interventi di cui alla Scheda PTRV 6 del vigente POC, limitato a:
- a) realizzazione del canale di decantazione dei fanghi prodotti dall'impianto;
 - b) tombamento del canale esistente con eliminazione del campo da motocross;
 - c) definizione di un "cuscinetto verde" tra il canale progettato e gli adiacenti laghi di proprietà comunale;
 - d) cessione gratuita di tale area al patrimonio comunale.
- O) Che il vigente POC non prevede specificatamente la possibilità di attuazione per singoli stralci funzionali delle azioni previste nella Scheda PTRV 6, e che pertanto il PUA di cui al punto precedente deve essere inteso in variante al POC.
- P) Che, di conseguenza, si rende altresì necessario rimodulare i tempi e gli obblighi statuiti nello schema di accordo contenuto nel POC vigente, fermo restando i contenuti complessivi dello stesso.
- Q) Che la Giunta Comunale nell'adunanza del 05/08/2016 ha valutato che le modifiche da apportare allo schema di accordo contenuto nel POC vigente abbiano natura sostanziale, e che pertanto il PUA presentato dalla Soc. EMIR spa in data 17/09/2014 dovrà essere gestito con le procedure di variante al POC di cui all'art. 34 della LR 20/2000.
- R) Che la Giunta Comunale con la medesima delibera ha altresì approvato la modifica dello schema di accordo in argomento, confermando nel complesso le motivazioni favorevoli già enunciate ai precedenti punti D)-E)-K)-L), come di seguito rimodulati e dettagliati.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante dell'accordo di pianificazione.
2. Il presente accordo è parte integrante del PUA "Scheda PTRV n° 6 – 1° STRALCIO" presentato in variante al Piano Operativo Comunale POC che l'Amministrazione Comunale approverà, e sarà recepito con la delibera di approvazione del medesimo. La sottoscrizione dell'accordo dovrà avvenire anteriormente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del PUA.
3. La proprietà si impegna ad assumersi gli oneri e gli obblighi più avanti descritti, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenuti.
4. La proprietà è obbligata per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'accordo di pianificazione, gli obblighi assunti dalla proprietà con il presente accordo, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

5. In caso di trasferimenti le garanzie già prestate dalla proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successivi aventi causa non abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

6. La realizzazione degli interventi previsti dalle azioni di progetto individuate dalla “Scheda PTRV n° 6”, è attuabile anche a stralci funzionali subordinati all’approvazione di più PUA nei modi e nelle forme previste dall’art. 35 della L.R. 20/2000, ed alla sottoscrizione del presente accordo e della convenzione urbanistica del relativo PUA. In ogni caso il primo PUA, oltre agli interventi sintetizzati alla precedente lettera N), dovrà esplicitare anche gli interventi di messa in sicurezza dell’attuale accesso carrabile dalla S.P. n° 258, tali da impedire gli accessi e le uscite da e verso sx. Tali interventi sulla viabilità dovranno essere dettagliati nel Permesso di Costruire ai sensi della LR 15/2013 che la Soc. EMIR spa sarà tenuta ad ottenere, comprensivo dei necessari n.o. (AUSL-ARPA-Soprintendenza-Provincia di Rimini-ecc),

7. In riferimento al presente stralcio la Società EMIR spa si impegna a contribuire ai lavori di messa in sicurezza della viabilità comunale con la fornitura di materiale lapideo (sabbia, granulati, stabilizzati) per un importo pari ad € 30.000,00 (euro trentamila,00) comprensivo degli interventi di messa in sicurezza dell’accesso sulla SP 258. In occasione della presentazione di un successivo stralcio di PUA che includerà gli ulteriori interventi previsti dal vigente POC, verranno disciplinate le modalità di erogazione di ulteriori contributi in materiale o di natura economica da parte della soc. EMIR spa, come assunzione responsabile di parte degli obblighi di buona gestione, sicurezza, e manutenzione della viabilità pubblica. Il contributo sotto forma di fornitura di materiale per la manutenzione stradale sarà commisurato all’entità degli interventi richiesti. Nel complesso il contributo che la Società EMIR spa si impegna a corrispondere dovrà avere un valore complessivo non inferiore a € 130.000,00 (euro cento trentamila,00) come previsto alla lettera E) delle premesse. Le modalità di dettaglio per la fornitura del materiale lapideo o di ogni altra forma di contributo, è demandata alle Convenzioni Urbanistiche nei vari PUA che disciplineranno l’attuazione dei singoli stralci.

8. Eventuali e non prorogabili interventi di messa in sicurezza dell’attuale impianto di frantumazione finalizzati a garantire il rispetto delle normative in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e di rispondenza degli apparati tecnologici alle disposizioni comunitarie vigenti, relativamente ai manufatti edilizi esistenti, sono consentiti nei limiti di cui alla lett. c) comma 2 dell’art. 19 del PSC vigente. Tali lavori non dovranno dar luogo a nessun aumento delle quantità di materiali lavorati, di rumori, di polveri, di carico veicolare, dei piazzali di stoccaggio. Per l’esecuzione di tali lavori dovrà essere presentata adeguata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o titolo equipollente in conformità alla L.R. 15/2015, oltre ai necessari n.o. (AUSL-ARPA-Soprintendenza-ecc), indipendentemente dagli obblighi di cui al precedente punto 6.

ART. 2 – OGGETTO DELL’ACCORDO

1. Le aree oggetto dell’accordo sono quelle individuate dal PSC nel proprio allegato denominato “PROGETTI PER LA TUTELA, RECUPERO, VALORIZZAZIONE” e precisamente alla Scheda PTRV 6.

2. Tutti i PUA redatti ai sensi dell’art. 114 del RUE dovranno includere adeguata documentazione per l’espletamento della procedura di Vin.CA ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. n° 357/1997 e come previsto dalla deliberazione di G.R. n° 1191 del 30/07/2007. La sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al primo PUA dovrà avvenire preliminarmente rispetto al rilascio del Permesso di Costruire, quale condizione primaria all’esecutività delle azioni, e degli obblighi sopra esplicitati, e dovrà disciplinare i tempi e le modalità di cessione dell’area di cui alla lettera E) delle premesse.

3. Gli interventi di bonifica mediante eliminazione della pista di motocross, di rafforzamento del corridoio ecologico e creazione di percorso faunistico protetto, e di messa in sicurezza dell'accesso carrabile dalla S.P. n° 258, dovranno essere realizzati non oltre 1 anno dalla data di sottoscrizione del presente Accordo.

4. I restanti interventi potranno essere liberamente realizzati entro il termine triennale di validità del Permesso di Costruire. In particolare si conviene che in caso di mancato rispetto anche di uno solo tra i seguenti obblighi:

- a) mancata realizzazione degli interventi di cui al precedente punto 3;
 - b) la mancata esecuzione degli interventi di cui al punto 6 del precedente art. 1);
 - c) mancata cessione delle aree attigua ai laghi comunali, di cui alla lettera E) delle premesse;
- costituirà condizione sufficiente a dichiarare la decadenza della Convenzione Urbanistica a cui il presente accordo accede, con le conseguenze che saranno nella medesima convenzione dettagliate.

ART. 3 – EFFICACIA DELL'ACCORDO

1. In caso di mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica del primo PUA nel termine di 5 anni dalla data di approvazione del POC, il presente accordo cessa di avere efficacia e l'ambito interessato perde il diritto edificatorio conferito sino al successivo reinserimento in un nuovo POC, fermo restando la realizzazione dei soli interventi di cui al punto 7 dell'art. 1 alle condizioni ivi previste.

ART. 4 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti l'accordo e gli atti successivi accorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.

ART. 5 – TRASCRIZIONE

1. La proprietà autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato, e sottoscritto.

I Proprietari :

p. Il Comune di Verucchio

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di conoscere ed approvare espressamente le clausole di cui agli artt. 1-2-3-4-5 del presente accordo.

COMUNE DI VERUCCHIO

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/00
TRA LA COOP. MURATORI VERUCCHIO srl ED IL COMUNE DI
VERUCCHIO, PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "POLO
GOLFISTICO" IN VIA TENUTA – VIA MOLINO BIANCO.

L'anno duemilatredici (2013), addì _____ del mese di _____
(__/__/2013) , avanti a me Notaio _____ in Rimini, si sono costituiti i Sigg.ri :

- 1) il Comune di Verucchio rappresentato dal Responsabile Urbanistica – Edilizia - Ambiente Geom. Gilberto Bugli, nato a Rimini il 06/12/1965, domiciliato per la carica, presso la Residenza Municipale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale in data _____ n° _____ , esecutiva ai sensi di Legge , che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".
- 2) NICOLINI SAURO, nato a Sassofeltrio (PS) il 12 maggio 1957, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata "RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L.", con sede legale in Verucchio, Via Molino Bianco n. 109, capitale sociale Euro 13.979,00 (tredicimilanovecentosettantanove) interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Rimini con Codice Fiscale 10041890152 ed al n. 287232 del Repertorio Economico Amministrativo in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale;
- 3) CELLI GIOVANNI, nato a Verucchio il 24 maggio 1944 domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della "SOCIETA' PARADISO SRL", con sede legale in Verucchio in Piazza Malatesta n. 26, con capitale sociale di Euro 10.400 (diecimilaquattrocento) interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro delle Imprese di Rimini con Codice Fiscale n. 02534930405 e al R.E.A. al n. 271222, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data <>;
- 4) NICOLINI SAURO, nato a Sassofeltrio (PS) il 12 maggio 1957 domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata di nazionalità italiana e costituita in Italia "AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L.", con sede legale in Verucchio (RN), frazione Villa Verucchio, Via Molino Bianco n. 109, capitale sociale Euro 93.421,00 (novantatremilaquattrocentoventuno) interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Rimini con Codice Fiscale e Partita Iva 91011610408, al n. 244615 del Repertorio Economico Amministrativo, società con unico socio, in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale.

Dette parti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO

1) che la società "RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L." è piena proprietaria di un complesso immobiliare della complessiva superficie catastale di mq. 42.235 (quarantaduemiladuecentotrentacinque) sito in Comune di Verucchio, Via Molino Bianco:

1.1) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Verucchio al Foglio 4 (quattro):

- Particella n. 67 (sessantasette), cat. D/6, VIA MOLINO BIANCO, piano T, Rendita Euro 4.950 con annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 4 particella 67 (sessantasette) della superficie catastale di mq. 1791 (millesettecentonovantuno);

- Particella n. 77 (settantasette), subalterno 1 (uno), cat. D/7, VIA MOLINO BIANCO;

- Particella n. 78 (settantotto), subalterno 1 (uno), cat. D/7, VIA MOLINO BIANCO, Rendita Euro 558;

1.2) distinto al Catasto Terreni del Comune di Verucchio,

- al Foglio 4 (quattro):

- Particella n. 8 (otto), ettari 0, are 4, ca 54;

- Particella n. 10 (dieci), ettari 0, are 26, ca 98, cl. 2, R.D. Euro 17,96, R.A. Euro 17,42

- Particella n. 45 (quarantacinque), ettari 0, are 63, ca 78, cl. 3, R.D. Euro 26,13, R.A. Euro 34,59

- Particella n. 64 (sessantaquattro), ettari 0, are 33, ca 5, cl. 2, R.D. Euro 22, R.A. Euro 21,34

- Particella n. 66 (sessantasei), ettari 0, are 8, ca 25, cl. 2, R.D. Euro 5,49, R.A. Euro 5,33

- Particella n. 68 (settantotto), ettari 0, are 64, ca 41, cl. 2, R.D. Euro 32,99, R.A. Euro 26,61

- Particella n. 73 (settantatré), ettari 0, are 4, ca 42;

- Particella n. 75 (settantacinque), ettari 0, are 00, ca 17, cl. 2, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,11;

- al Foglio 5 (cinque),

- Particella n. 1.168 (millecentosessantotto), ettari 1, are 95, ca 80, cl. 1, R.D. Euro 151,21, R.A. Euro 141,57;

- Particella n. 1.167 (millecentosessantasette), ettari 0, are 3, ca 4, cl. 1, R.D. Euro 1,82, R.A. Euro 1,41;

il tutto confinante con.....salvo altri;

2) che la società "SOCIETA' PARADISO SRL" è piena proprietaria di un complesso immobiliare sito in Comune di Verucchio, Via Molino Bianco, della complessiva superficie catastale di metri quadrati 54.594 (cinquantaquattromilacinquecentonovantaquattro):

2.1) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Verucchio, al Foglio 1:

- Particella n. 87 (ottantasette), cat. D/1, VIA MOLINO BIANCO, piano T, Rendita Euro 154,94;
- Particella n. 88 (ottantotto), cat. D/1, VIA MOLINO BIANCO, piano T, Rendita Euro 185,92

con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 1, particella 87 di mq. 72 (settantadue) e 88 di mq. 33 (trentatré);

2.2) distinto al Catasto Terreni del Comune di Verucchio, al Foglio 1 (uno) con le seguenti particelle:

- Particella n. 72 (settantadue), ettari 1, are 28, ca 54, cl. 2, R.D. Euro 83,25, R.A. Euro 82,98;
- Particella n. 73 (settantatré), ettari 1, are 5, ca 36, cl. 2, R.D. Euro 68,24, R.A. Euro 68,02
- Particella n. 74 (settantaquattro), ettari 0, are 54, ca 29, cl. 2, R.D. Euro 35,16, R.A. Euro 35,05
- Particella n. 75 (settantacinque), ettari 0, are 38, ca 87, cl. 2, R.D. Euro 25,18, R.A. Euro 25,09
- Particella n. 83 (ottantatré), ettari 2, are 12, ca 58, cl. 2, R.D. Euro 137,69, R.A. Euro 137,24;
- Particella n. 86 (ottantasei), ettari 0, are 3, ca 93, cl. 2, R.D. Euro 3,72, R.A. Euro 3,65
- Particella n. 89 (ottantanove), ettari 0, are 1, ca 32, cl. 2, R.D. Euro 1,25, R.A. Euro 1,23

il tutto confinante consalvo altri;

3) che relativamente a tutte le aree sopradescritte in data 15 ottobre 1987 con atto per dottor Domenico Guastamacchia, Notaio in Rimini, rep. 19022 registrata a Rimini il 22 ottobre 1987 al n. 3366/I è stata stipulata una convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica n. 1 relativo alla costruzione di un impianto sportivo per il gioco del golf, relativi servizi di club - house - foresteria e residenze turistiche;

4) che detta convenzione urbanistica (che nel seguito sarà indicata come "convenzione 1987") prevedeva la realizzazione delle opere e degli edifici per singoli stralci funzionali e precisamente recita: "Le opere e gli edifici da realizzare potranno essere eseguiti per singoli stralci funzionali. Il primo stralcio dovrà essere rappresentato dal progetto esecutivo del campo da golf, con la relativa sistemazione del terreno e la modifica degli invasi esistenti nonché le opere 'di urbanizzazione primaria. Il secondo stralcio riguarderà la costruzione dell'edificio da adibirsi a "Club - Mouse" e relativi servizi. Nel terzo stralcio dovrà essere prevista la realizzazione della "Foresteria" con annessi locali di servizio. La concessione edilizia per l'edificazione della palazzina contenente gli alloggi per residenza turistica potrà essere concedibile solo dopo l'avvenuta costruzione del campo da golf, delle opere di urbanizzazione primaria, della Club - House e della Foresteria";

5) che conseguentemente sono state rilasciate dal Comune di Verucchio le concessioni edilizie del 24 ottobre 1987 n. 36/87 ed in data 8 aprile 1992 n. 15/92 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del campo da golf;

6) che in data 16 aprile 1992 veniva stipulata una modifica di detta convenzione a rogito dottor <> registrata a Rimini in data <>, trascritta a Rimini il 30 luglio 1992 art. 5562 (convenzione che nel seguito sarà indicata come "modifica 1992") che prevedeva principalmente delle modifica alle opere di urbanizzazione;

7) che in data 20 febbraio 1992 con atto rep. 30045 il Ministero delle Finanze concedeva in uso il terreno demaniale sul quale il Piano urbanistico prevedeva la costruzione del campo da golf a 18 buche;

8) che in data 30 settembre 1994 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 31/94 per la realizzazione di n. 6 buche executive;

9) che le opere di urbanizzazione previste dalla "convenzione 1987" e "modifica 1992" non sono state completamente realizzate ed è stato quindi presentato un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo sempre a tutte le aree descritte ai punti 1) e 2) delle premesse, Piano che è stato regolamentato dalla convenzione urbanistica stipulata che in data 22 maggio 2001 a rogito dott. Umberto Zio notaio in Rimini Rep. 96232/8962, registrato a Rimini in data 31 maggio 2001, al n. 1134/I, trascritto a Rimini in data <>, art. <>, convenzione che nel seguito del presente atto sarà chiamata come "convenzione 2001", la quale prevede due distinte unità di intervento:

9.1) "unità di intervento 1" su terreni di proprietà della società "RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L.";

9.2) "unità di intervento 2" su terreni di proprietà della società "IL MELOGRANO - S.R.L." (con sede legale in Verucchio in Piazza Malatesta n. 26, con capitale sociale di Euro 31.200,00 interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro delle Imprese di Rimini con Codice Fiscale n. 04076900374 e al R.E.A. al n. 272355);

10) che a detta "convenzione 2001" sono intervenute anche la società "GEBO DI ALESSANDRO SAVAZZI & C. SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE" (con sede legale in Verucchio, Via Molino Bianco n. 836, iscritta al Registro Imprese di Rimini con Codice Fiscale 00143660405 ed al n. 131686 del REA) e la signora SAVAZZI ROSANNA, nata a Milano l'11 dicembre 1926 (Codice Fiscale SVZ RNN 26T51 F205D) quali proprietarie di aree su cui realizzare parte delle opere di urbanizzazione previste dal Piano medesimo;

11) che in forza della "convenzione 2001" sono state realizzate soltanto parte delle opere di urbanizzazione previste ed in particolare quelle all'interno della "unità di intervento 2", senza che tuttavia tali opere di urbanizzazione siano mai state cedute gratuitamente al Comune di Verucchio

in quanto tutte le suddette convenzioni urbanistiche di fatto non hanno mai trovato completa attuazione;

12) che in data 21 dicembre 2010 è stato stipulato l'atto di fusione mediante incorporazione della società "IL MELOGRANO SRL" nella società "SOCIETA' PARADISO SRL", a rogito dottor Giannantonio Pennino notaio in Rimini, repertorio n. 40414/9221, registrato a Rimini il 29 dicembre 2010 al n. 16482/I, iscritto presso il Registro delle Imprese di Rimini in data 31 dicembre 2010;

14) che gli immobili interessati dalla presente convenzione sono gravati dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

14.1) beni di proprietà della società "RELAIS VILLA VERUCCHIO SRL":

- Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini il 24 dicembre 2004 all'art. 4651, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini n. 712/2004 in data 3 maggio 2004 a carico di RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L., con sede in Milano ed a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALMARECCHIA S.C.A.R.L., per la somma di Euro 3.150.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 3.137.665.10;

- Locazione ultranovennale stipulata con atto autentificato dal Notaio Monica Zara di Milano in data 12 luglio 1995 rep. N. 19268 trascritta a Rimini il 7 agosto 1995 all'art. 4697 con cui la società RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L., con sede in Milano concede in locazione alla società AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L. il fabbricato ad uso "Club House e i terreni distinti al foglio 4 con le particelle 45,48,7,8,9,10,51 per la durata dal 16-06-1995 al 31-01-2012.

14.2) beni di proprietà della società "PARADISO SRL":

- Decreto a favore del MINISTERO DEI BENI CULTURALE ED AMBIENTALI trascritto il 27-08-1993 art. 4221 (a carico della originaria particella 26 del foglio 1;

- Convenzione trascritta il 30-07-1992 art. 5562 gravante l'originaria particella 28 del foglio 1 ed ora i suoi derivanti;

- Vincolo di destinazione nascente da atto Notaio Guastamacchia 31-05-2000 rep. 149406 trascritto il 22-06-2000 art. 5091 contro la società AMALIA GOLF CLUB (gravante le particelle 72-73-74-75 del foglio 1), trascritto successivamente alla trascrizione della vendita di tali aree alla società "IL MELOGRANO S.R.L." a rogito Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna del 27-02-1992 rep. 73235/7444 e trascritto a Rimini in data 11-03-1992 art. 3156;

- Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta il 20-11-1997 art. 7340 a carico della particella 83 del foglio 1;

- Ipoteca volontaria iscritta il 19-03-1998 art. 466 per lire 12.000.000.000 a favore del

MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROITALIA SPA contro IL MELOGRANO SRL a garanzia di un mutuo di originarie lire 6.000.000.000 concesso per la durata di anni 15 gravante le particelle 72,73,74,75 e 83 del foglio 1;

- Ipoteca volontaria iscritta il 22-01-2001 art. 172 per lire 22.500.000.000 a favore del MEDIOCREDITO FONDIARIO CENTROITALIA SPA contro IL MELOGRANO SRL a garanzia di un mutuo di originarie lire 15.000.000.000 concesso per la durata di anni 15 gravante le particelle 72,73,74,75 e 83 del foglio 1;

- Convenzione edilizia trascritta all'art. 5016 del 20-06-2001 relativa alle particelle 72,73,74 e 75 del foglio 1;

15) che l'articolo 87 delle NTA del PSC approvato dal Comune di Verucchio recita espressamente quanto segue:

"Art. 87 Polo funzionale impianto golfistico: indirizzi, direttive e prescrizioni al POC

1. Il PSC individua e conferma l'impianto golfistico presente nel previgente PRG e lo definisce quale Polo Funzionale di rango comunale in relazione alla sua dimensione e specializzazione funzionale.

(P) 2. Il POC disciplina le trasformazioni consentite all'interno del Polo Funzionale di cui al precedente comma, nell'ambito dei seguenti indirizzi:

a) Destinazioni d'uso ammesse:

- attrezzature per lo sport e il tempo libero che non comportino edificazione di manufatti edilizi;

- pubblici esercizi e ritrovi; alberghi e alberghi residenziali come definiti e disciplinati dalla L.R. 30/11/1981 n°42;

- residenza, impianti, attrezzature e spazi di servizio strettamente indispensabili alla funzionalità del complesso sportivo-ricreativo;

- parco naturale.

b) Potenzialità edificatoria da svilupparsi all'interno del polo golfistico nelle aree appositamente perimetrate nella Tav.08:

- per attrezzature (club-house), per albergo e/o albergo residenziale con un minimo di 4 stelle, per servizi e impianti strettamente indispensabili alla funzionalità dell'impianto sportivo-ricreativo: complessivi 4.400 mq di (Su) localizzati interamente nell'area contraddistinta con la lettera a), dei quali da svilupparsi esternamente alle perimetrazioni di cui all'art. 5.4 del PTCP 2007 mq. 2.400, e da svilupparsi internamente alle perimetrazioni di cui all'art. 5.4 del PTCP 2007 mq. 2.000.

- per residenza - residenza turistica: mq. 2.200 di (Su) di cui da svilupparsi esternamente alle perimetrazioni di cui all'art. 5.4 del PTCP 2007, nell'area contraddistinta con la lettera a), mq.

1.600 e da svilupparsi internamente alle perimetrazioni di cui all'art. 5.4 del PTCP 2007, nell'area contraddistinta con la lettera b), mq. 600.

- per residenza - residenza turistica: incremento sino ad un massimo di ulteriori 2.900 mq. di (Su) da svilupparsi integralmente esternamente alle perimetrazioni di cui all'art. 5.4 del PTCP 2007 nell'area contraddistinta con la lettera a), alle condizioni di seguito dettagliate:

- all'avvenuta realizzazione della Club-house, la realizzazione di 1.200 mq;

- all'avvenuta realizzazione della struttura alberghiera, la realizzazione di 1.700 mq.

Il POC ed i PUA in sua attuazione potranno eventualmente modulare le modalità di realizzazione ma, in ogni caso, l'agibilità e l'abitabilità delle residenze sarà assentibile solo a seguito della dichiarazione di fine lavori della Clubhouse e della struttura alberghiera, per le quantità già sopra specificate.

In applicazione della suindicata potenzialità edificatoria relativa all'albergo e/o albergo residenziale, non saranno da computare nel calcolo della (Su) i locali interrati o seminterrati anche se presentano altezza interna superiore a ml. 2,40 purché la stessa non ecceda i ml. 3,50 mentre il RUE ed il POC potranno prevedere deroga per le superfici dei portici privati.

Il termine "residenza turistica" non definisce una tipologia funzionale, bensì una tipologia edilizia: si deve intendere come un complesso edilizio riconducibile al tipo del "Resort", composto da villette, bungalows e tipi edilizi simili, che costituiscono un unico insediamento destinato a funzioni abitative, anche permanenti, e relative pertinenze e servizi.

3.(D) Altezza max: ml 6,70 per residenza turistica misurata come differenza tra la quota del marciapiede e la quota del cornicione; ml 7,50 per attrezzature, servizi e impianti strettamente indispensabili alla funzionalità dell'impianto sportivo-ricreativo misurata come differenza tra la quota del marciapiede e la quota del cornicione; ml 14,00 limitatamente alla torretta dell'albergo e/o albergo residenziale misurata come differenza tra la quota del marciapiede e la quota del cornicione; ml 9,80 limitatamente alle porzioni di edificio in adiacenza alla torretta e comunque non superiori al 45% delle linee di gronda previste per l'albergo misurata come differenza tra la quota del marciapiede e la quota del cornicione; ml 7,50 per le restanti porzioni dell'albergo misurata come differenza tra la quota del marciapiede e la quota del cornicione.

5. (D) Il POC potrà apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri delle aree contrassegnate ed individuate con apposita grafia nella Tav. 08 del PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela, senza che tali rettifiche costituiscano variante allo stesso PSC.

6. (P) Il POC dovrà prevedere prioritariamente il recupero e riutilizzo, per le destinazioni d'uso ammesse, dei fabbricati esistenti all'interno del Polo Funzionale, e dovrà approfondire i tracciati e le potenzialità della direttrice in cui rafforzare collegamenti fruitivi riportata nella Tav.02 del PSC,

come previsto all'Art. 14 delle presenti norme, prevedendo percorsi ciclo-pedonali pubblici per il collegamento tra le aree a monte e a valle dell'ambito dell'impianto golfistico, al fine di garantire continuità alla fruizione pubblica dell'ambito fluviale del Marecchia, e fra il polo golfistico e la frazione di Villa Verucchio al fine di garantire continuità alla rete dei percorsi ciclo pedonali.

7. (P) La convenzione del PUA relativo all'ambito di cui al presente articolo, dovrà prevedere l'impegno dei soggetti attuatori alla gestione dell'impianto golfistico per 20 anni dalla data di approvazione del PUA stesso, garantito da idonee polizze fideiussorie. La medesima convenzione dovrà prevedere che, in caso di inadempienza dell'obbligo di gestione ventennale, le aree su cui sorgeranno i manufatti costituenti le attrezzature (club-house), i servizi e impianti strettamente indispensabili alla funzionalità dell'impianto sportivo-ricreativo, ivi compresi gli stessi manufatti, e l'impianto golfistico, dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale ad un prezzo da concordarsi fra le parti ma comunque non più alto del valore medio delle aree agricole poste in tale ambito territoriale. La convenzione potrà altresì prevedere una clausola per la quale tale impegno ventennale dovrà essere trasferito ad eventuali acquirenti o nuovi concessionari delle aree interessate dal PUA, a eventuali acquirenti dei manufatti realizzati all'interno del suo perimetro e a eventuali nuovi gestori dell'attività golfistica.

La convenzione dovrà prevedere il riconoscimento del diritto di prelazione in favore dei tesserati dell'impianto golfistico, relativamente ai passaggi di proprietà inerenti le residenze - residenze turistiche."

16) che l'amministrazione Comunale, con delibera di G.C. n° 112 del 05/07/2010 ha approvato un bando pubblico finalizzato alla selezione degli ambiti territoriali per la formazione del primo POC, ai sensi di quanto previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 20/2000, comprensivo degli elaborati di cui al comma 2 del citato articolo 30;

17) che le società "RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L." e "SOCIETA' PARADISO SRL" in data 18 aprile 2011, hanno congiuntamente presentato richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale POC per l'attuazione dell'ambito previsto dal Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n° 79 del 15/12/2010, ed in particolare l'ambito denominato "Polo funzionale impianto golfistico" in via Tenuta – via Molino Bianco, di proprietà delle medesime società ed interessato dall'articolo 87 delle NTA del PSC;

18) che la richiesta di inserimento è accompagnata da elaborati grafici e relazionali in cui contenuti di dettaglio sono risultati conformi a quanto previsto dall'art. 109 del vigente RUE e che pertanto l'adozione del POC produce gli effetti di deposito di piano particolareggiato ai sensi di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 30 della LR 20/2000 e che detto nuovo Piano Particolareggiato andrà

a sostituire tutti i precedenti accordi e convenzioni urbanistiche stipulati con l'Amministrazione Comunale;

18.1) che, tenuto conto dei vincoli normativi di cui all'art. 87 delle n.t.a. del PSC, la collocazione l'albergo e la club-house è posta a margine di un contesto territoriale nel quale è marcata l'esigenza di perseguire obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, prestando un'attenzione particolarissima e la massima cura al fine di "mitigare" gli effetti degli interventi urbanistici ed edilizi favorendo l'integrazione del progetto nel contesto territoriale, e coniugando vitalità della trasformazione e fragilità degli equilibri del paesaggio;

18.2) che il complesso della Tenuta Amalia è stato il riferimento principale che ha ispirato il complesso albergo e club-house, che ne riprende i concetti tipologici e volumetrici in maniera largamente apprezzabile per la ricchezza di elementi e soluzioni pregevoli sia sotto il profilo tipologico che morfologico;

18.3) che tale soluzione progettuale inerisce in minima parte con un tratto della strada vicinale Molino Bianco, classificata dal PSC quale "Strada vicinale storica" di cui all'art. 35 delle norme che ne vietano la soppressione, la privatizzazione e l'alienazione, limitandone la chiusura a motivi di sicurezza e pubblica incolumità;

18.4) che la strada vicinale Molino Bianco risulta gravata da servitù di pubblico passaggio, e pertanto si rende necessario rimodulare il vincolo esistente sul breve tratto che inerisce con il complesso alberghiero limitandolo al solo uso pubblico pedonale, fermo restando che:

- risulta indispensabile garantire condizioni di sicurezza e pubblica incolumità ai fruitori del complesso albergo e club-house, anche in virtù delle norme vigenti in materia di presidio e controllo delle strutture aperte al pubblico;
- l'attuale regime giuridico ne attribuisce la proprietà ai frontisti (coincidente con i lottizzanti), e pertanto non vi è necessità di prevedere sdemanializzazione o alienazione;
- restano vigenti ed operative le servitù di passaggio costituite dalle reti tecnologiche esistenti sotto il sedime della strada vicinale "Molino Bianco";
- sarà necessario per i lottizzanti realizzare e collaudare la nuova viabilità di collegamento tra via Molino Bianco e via Tenuta in conformità agli elaborati del PUA;

18.5) che al fine di mantenere comunque riconoscibile l'esistenza della "viabilità storica" e rimarcare la servitù di pubblico passaggio pedonale, in sede esecutiva dovrà essere prevista una adeguata tipologia di pavimentazione ininterrotta per tutto il tratto della strada vicinale "Molino Bianco" interessata dal PUA e distinta rispetto ai restanti percorsi pedonali, integrata da opportuna segnaletica verticale;

19) che la valutazione della proposta pervenuta risulta positiva e condivisibile in relazione agli obiettivi di qualità nello sviluppo urbano indicati dal PSC, e tale positiva valutazione è confermata anche dalle risultanze delle matrici ambientali allegate alla VALSAT, dalla quale emerge una sostanziale compatibilità con le scelte di pianificazione concordate;

20) che per l'attuazione dell'ambito in questione è necessario sottoscrivere un accordo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 che dettagli e disciplini puntualmente le prescrizioni contenute nell'art. 87 delle n.t.a. del PSC, accordo che consenta all'Amministrazione Comunale di ottenere adeguate garanzie rispetto all'effettiva realizzazione delle strutture necessarie per un polo golfistico che sia capace di generare una forte attrattività con conseguente ricaduta positiva sul tessuto commerciale e sociale del Comune, nonché di implementare l'offerta turistica comunale dando attuazione alle previsioni del PSC secondo i contenuti del "Documento Programmatico per la Qualità Urbana" allegato al bando di cui alla lett. B) e predisposto per essere parte integrante del POC in fase di adozione;

21) che la società "AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L." è titolare dell'azienda di gestione del Campo da Golf con relative attività accessorie e che tale azienda è esercitata utilizzando un complesso immobiliare costituito da un campo da golf a 18 (diciotto) buche (G18), un campo pratica (CP), 7 (sette) buche executive (7BE), una Club House con locali accessori e parcheggio ed il tutto nella disponibilità della società "AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L." in forza dei seguenti titoli:

21.1) la "Club House" con annessi spogliatoi, servizi, ufficio e sala meeting (distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 4 (quattro) Part. 67 (sessantasette)) di proprietà della società "RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L." è stata condotta in locazione dalla società "Amalia Golf Club Villa Verucchio (Rimini) S.r.l." in forza di contratto autentico nelle firme dalla dottoressa Monica Zara di Milano in data 12 luglio 1995 Rep. 19268 registrato a Milano il 21 luglio 1995 al n. 644 Serie 2B e trascritto a Rimini il 7 agosto 1995 all'art. 4697, contratto di locazione ad oggi scaduto e che non verrà rinnovato in quanto le società "RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L.", "SOCIETA' PARADISO S.R.L." e "AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L." hanno sottoscritto un progetto di fusione mediante incorporazione;

21.2) l'area dove è realizzato il campo da golf 18 buche (G18) e dove insiste il campo pratica (CP) è utilizzata in forza di concessione demaniale (rep. 669/1989 rettificato con rep. 670/1990 e rep. 674/1991, registrato a Forlì il 23 marzo 1993 al n. 1404/III, trascritta a Rimini art. 287/1993) scaduta in data 1 febbraio 2012 (duemiladodici) e rinnovata;

21.3) l'area ove insiste il campo executive 7 buche (7BE), è condotta in locazione in forza di contratti di locazione registrati a Rimini in data 11 febbraio 1992 ai nn. 1688 e 1689 serie III,

contratti oggetto di cessione alla società AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L. (cessione registrata a Rimini in data 13 settembre 1999 al n. 7800/III) e che saranno oggetto di rinegoziazione in base alle effettive estensioni del campo da golf;

22) che detta azienda è stata concessa in affitto alla società a responsabilità limitata "INTERNATIONAL GOLF HOLDING S.R.L. A SOCIO UNICO" (con sede legale in Roma (RM), Via Dei Prati Fiscali n. 158, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Roma con Codice Fiscale e Partita Iva 03291730178, al n. 1308503 del Repertorio Economico Amministrativo) in forza di scrittura privata autenticata nelle firme da me notaio in data 4 gennaio 2012, rep. 31879/13981, registrato a Rimini in data 20 gennaio 2012 al n. 736/1t, con scadenza al 31 dicembre 2020 (duemilaventi) e con rinnovo automatico per ulteriori anni 3 (tre) con scadenza al 31 dicembre 2023 (duemilaventitré) salva disdetta da comunicarsi da parte della società Conduttrice entro e non oltre il 30 giugno 2020 (duemilaventi);

23) che al fine di garantire "la gestione dell'impianto golfistico per 20 anni dalla data di approvazione del PUA stesso" (come previsto dall'art. 87 del PSC del Comune di Verucchio) si è ritenuto opportuno adottare la seguente soluzione:

23.1) le società "RELAIS VILLA VERUCCHIO S.R.L., "SOCIETA' PARADISO S.R.L." e "AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L." si fonderanno nella società "AMALIA GOLF CLUB VILLA VERUCCHIO (RIMINI) S.R.L." e tale società risultante dalla fusione andrà a costituire una nuova società a responsabilità limitata denominata "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL" con sede in Verucchio, ove conferire la propria azienda sopradescritta con tutte le concessioni demaniali ed i contratti di locazione di cui al precedente punto 21.3) e la piena proprietà dei seguenti immobili

- la "Club House" con annessi spogliatoi, servizi, ufficio e sala meeting, parcheggio interrato privato, aree edificabili, ecc. come da planimetrie allegate;

23.2) su tutti i beni immobili sopra descritti di proprietà della nuova società "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL" sarà costituito un vincolo di destinazione a "campo da golf" a favore del Comune di Verucchio ai sensi dell'art. 2645-quater c.c. della durata di anni 25 e comunque non superiore ad anni 20 dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica di attuazione del PUA e tale vincolo di destinazione imporrà alla società proprietaria di tali beni, la società "RIMINI VERUCCHIO GOLF CLUB SRL", la gestione del campo da golf con l'obbligo di garantirne una efficace gestione secondo le specifiche meglio indicate nell'allegato al presente atto sotto la lettera "A";

23.3) sull'intero capitale sociale della società "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL" verrà quindi costituito un pegno a favore del Comune di Verucchio a garanzia del rispetto delle obbligazioni assunte con il suddetto vincolo di destinazione e quindi del mantenimento della gestione del campo

da golf per il periodo di anni 20 (venti) dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica di attuazione del PUA;

23.4) l'atto costitutivo di detto pegno prevederà espressamente che spetterà al titolare del pegno il voto nelle assemblee della società con la sola eccezione delle assemblee di approvazione del bilancio e di nomina degli organi societari nelle quali solamente il voto spetterà al titolare della partecipazione anche se gravata da pegno;

23.5) lo statuto della società "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL" dovrà prevedere che sarà necessaria la preventiva autorizzazione dei soci per il compimento dei seguenti atti da parte dell'organo amministrativo:

- la vendita e gli atti di disposizione in genere di beni mobili ed aziende;
- la costituzione di garanzie reali su beni della società;
- la assunzione di finanziamenti di qualsiasi tipo;

23.6) la concessione in affitto a terzi della gestione dell'azienda dovrà prevedere la clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento da parte dell'affittuario degli obblighi di gestione di cui all'allegato A accettando come terzo arbitratore il dirigente apicale dell'ufficio tecnico del Comune di Verucchio la cui dichiarazione costituisce automatico avveramento di detta clausola risolutiva con obbligo di immediata riconsegna dell'azienda;

23.7) i titolari delle partecipazioni nella società "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL" dovranno quindi conferire al Comune di Verucchio un mandato irrevocabile a vendere le loro partecipazioni a terzi in caso di inadempimento da parte della società "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL" agli obblighi di gestione di cui all'allegato A e tali partecipazioni potranno essere cedute dal Comune secondo la seguente procedura:

- ogni anno l'Ufficio Tecnico Comunale (nella persona del suo dirigente apicale) dovrà verificare il rispetto del vincolo di destinazione di cui al precedente punto 23.2 depositando entro il mese di novembre una propria relazione;
- nel caso in cui da detta relazione emerga il mancato rispetto dell'obbligo di gestione del campo da golf secondo le specifiche di cui all'allegato A tali da configurare una ipotesi di grave inadempimento (come espressamente indicate in tale allegato) e ciò dovrà essere dichiarato in tale relazione anche a titolo di terzo arbitratore;
- una volta accertato il "grave inadempimento" il Comune di Verucchio in persona del dirigente apicale dell'ufficio del patrimonio dovrà pubblicare un bando che ponga in vendita al miglior offerente l'intero capitale sociale della società "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL" imponendo all'aggiudicatario quei vincoli che riterrà opportuno per assicurare la gestione del campo da golf;

- al momento della cessione di quote all'aggiudicatario quest'ultimo effettuerà il pagamento a favore del Comune di Verucchio il quale poi girerà la somma incassata, detratte le spese sostenute, ai soci della società "VERUCCHIO GOLF CLUB SRL".

24) che l'ultimo comma dell'art. 87 delle NTA del PSC recita espressamente che "La convenzione dovrà prevedere il riconoscimento del diritto di prelazione in favore dei tesserati dell'impianto golfistico, relativamente ai passaggi di proprietà inerenti le residenze - residenze turistiche.", tuttavia è evidente che tale disposizione non può essere considerata una vera e propria prelazione in senso civilistico in quanto creerebbe dei notevoli problemi alla circolazione delle residenze con un grave pregiudizio al valore delle stesse e quindi lo stesso Consiglio Comunale ha deliberato espressamente sul punto stabilendo la seguente disciplina:

- prima di addivenire alla vendita a terzi non tesserati dell'impianto golfistico, dovrà essere affisso un "avviso di vendita" sia all'interno dei locali del Golf Club sia all'Albo Pretorio del Comune di Verucchio indicando la unità oggetto di cessione ed il prezzo richiesto;
- tale avviso di vendita dovrà essere pubblicato sull'Albo Pretorio almeno 15 giorni prima della vendita;
- nel caso in cui la vendita dovesse essere perfezionata ad un prezzo inferiore a quello indicato nell'"avviso" quest'ultimo dovrà essere ripetuto;
- in caso di violazione di tale disciplina dovrà essere versata una somma di Euro <> al Comune di Verucchio escludendosi ogni diritto a qualsiasi danno o risarcimento da parte dei tesserati dell'impianto golfistico.

25) Che la proposta di inserimento nel POC relativa all'ambito "POLO GOLFISTICO" include anche l'onere della realizzazione di un tratto di pista ciclabile con la funzione di garantire continuità alla fruizione pubblica dell'ambito fluviale, il polo golfistico, e la frazione di Villa Verucchio, su aree che il Comune di Verucchio dovrà acquisire e mettere a disposizione dei lottizzanti;

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 – OGGETTO

1. Tutte le premesse fanno parte integrante dell'accordo di pianificazione.
2. Il presente accordo, composto dal presente atto e dagli elaborati costituenti le previsioni di sviluppo dell'ambito in questione, sarà parte integrante del Piano Operativo Comunale POC che l'Amministrazione Comunale adotterà, dettagliandone gli interventi e definendo i rapporti fra i sottoscrittori, e sarà recepito con la delibera di approvazione del medesimo, nonchè

condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di definitiva approvazione del relativo P.U.A.

3. La formale sottoscrizione dell'accordo dovrà avvenire antecedentemente alla convenzione del relativo P.U.A..

ART. 2 – REGOLAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E RELATIVI OBBLIGHI

1. Il conferimento dei diritti edificatori previsti all'art. 87 punto 2 – lett. b) – 1° e 2° alinea delle norme del PSC, avverrà con la sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA, da stipularsi nei 12 mesi successivi all'approvazione del POC che assumerà anche valore di approvazione di PUA relativamente all'ambito in questione.
2. Il concretizzarsi del diritto di edificazione di cui conferimento dei diritti edificatori previsti all'art. 87 punto 2 – lett. b) – 3° alinea delle norme del PSC, consistente quali nell'incremento di mq. 2900 di superficie utile per funzioni residenziali, è subordinato all' si concretizzerà ad avvenuto inizio dei lavori della club-house e della struttura alberghiera in misura non inferiore al 50% delle stesse; e le i certificati di conformità e agibilità abitabilità relativi alle residenze non potranno essere rilasciati prima dell'avvenuto integrale completamento della club-house e della struttura alberghiera.
3. Il Comune di Verucchio acconsente alla rimodulazione della servitù di pubblico passaggio sul tratto della strada vicinale Molino Bianco interessata dal PUA, limitando la servitù al pubblico passaggio pedonale con le precisazioni di cui al precedente punto 18.4) delle premesse, ed autorizza la cancellazione catastale della sola porzione di strada vicinale su cui insiste il complesso albergo e club-house, al fine di consentire ai lottizzanti di assolvere all'obbligo di iscrizione al Catasto degli edifici. Preventivamente sarà però necessario per i lottizzanti realizzare e collaudare la nuova viabilità di collegamento tra via Molino Bianco e via Tenuta in conformità agli elaborati del PUA. Resteranno invece vigenti ed operative le servitù di passaggio costituite delle reti tecnologiche esistenti sotto il sedime del tratto di viabilità da declassare e cedere.
4. Le proprietà si impegnano ad assumersi gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenuti.
5. Le proprietà sono obbligate per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'accordo di pianificazione, gli obblighi assunti dalle proprietà con il presente accordo, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

6. In caso di trasferimenti le garanzie già prestate dalle proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successivi aventi causa non abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

7. La sottoscrizione formale del presente accordo, dovrà avvenire anteriormente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del PUA, e costituirà piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati; in caso di mancata stipula del presente accordo nel termine stabilito, il Comune di Verucchio procederà ad approvare il POC stralciando le previsioni attuative relative all'ambito in oggetto.

ART. 3 – ULTERIORI OBBLIGHI IN CAPO ALLA SOCIETA' "RELAIS VILLA VERUCCHIO SRL" E SOCIETA' "PARADISO SRL"

1. Contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo PUA al fine di garantire all'amministrazione comunale che l'impianto golfistico venga gestito per un periodo di almeno 20 anni dalla sottoscrizione della convenzione stessa dovrà essere perfezionato quanto previsto all'articolo 23 delle premesse.

2. La Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo PUA dovrà prevedere il riconoscimento del diritto di prelazione in favore dei tesserati dell'impianto golfistico, relativamente ai passaggi di proprietà inerenti le residenze e le residenze turistiche.

3. Relativamente agli immobili ricadenti all'interno del PUA ma appartenenti a diversa proprietà rispetto alle società RELAIS VILLA VERUCCHIO srl e PARADISO srl, sugli stessi non graverà nessun tipo di vincolo conseguente all'attuazione del PUA, e gli edifici potranno essere oggetto di intervento edilizio diretto attuando le specifiche disposizioni del vigente RUE.

ART. 4 – EFFICACIA DELL'ACCORDO E GARAZIE

1. In caso di mancata sottoscrizione della Convenzioni Urbanistica entro il termine di ulteriori 6 mesi rispetto a quanto indicato al punto 1. dell'art. 2, il presente accordo cessa di avere efficacia e gli ambiti interessati perdono il diritto edificatorio conferito sino al successivo reinserimento in un nuovo POC.

2. In caso di inottemperanza degli obblighi connessi alla realizzazione delle dotazioni territoriali, inclusa la realizzazione della pista ciclabile di cui al punto 25) delle premesse, oltre a costituire impedimento al rilascio del certificato di agibilità e conformità edilizia degli edifici, i soggetti attuatori del PUA sono tenuti al pagamento di una penale di importo pari a quello necessario per il completamento delle stesse da determinarsi mediante perizia di stima da effettuare a cura

dell'Ufficio Tecnico Comunale; a garanzia del pagamento della suddetta penale, i lottizzanti depositeranno all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, una specifica fideiussione di importo pari al costo stimato per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di primario istituto di gradimento del Comune, a prima richiesta assoluta e con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione. Nel caso in cui il Comune di Verucchio non metta a disposizione dei lottizzanti le aree necessarie alla realizzazione della pista ciclabile su via Tenuta, si potrà comunque procedere al rilascio del certificato di agibilità e conformità edilizia degli edifici, fermo restando l'impegno dei lottizzanti alla realizzazione della pista ciclabile garantito da adeguata fidejussione.

ART. 5 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti l'accordo e gli atti successivi accorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.

ART. 6 – TRASCRIZIONE

1. I proprietari autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato, e sottoscritto.

I Proprietari :

p. Il Comune di Verucchio

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di conoscere ed approvare espressamente le clausole di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6 del presente accordo.

Letto, approvato, e sottoscritto.

I Proprietari :

p. Il Comune di Verucchio

ALLEGATO A

Al fine di valutare l'efficacia della gestione dell'impianto golfistico, il Responsabile Settore Territorio del Comune di Verucchio redige annualmente una relazione che espliciti il raggiungimento di una efficiente e vitale gestione dell'impianto stesso, secondo i sottoelencati "indicatori di qualità":

- 1) Dovranno essere mantenute in perfetta efficienza tutte le buche dell'impianto golfistico tale da garantire lo svolgimento del gioco in ogni periodo dell'anno, fatti salvi i giorni di chiusura e manutenzione;
- 2) Dovrà essere garantito un numero di iscritti annuali non inferiore a 300 unità;
- 3) Dovrà essere garantito un numero di eventi annui di interesse internazionale non inferiore a 2;
- 4) Dovrà essere garantito un numero di eventi annui di interesse nazionale non inferiore a 5;
- 5) Dovrà essere garantita una presenza annua minima tra fruitori dell'albergo e fruitori del campo da golf non inferiore ai 20.000 utenti;
- 6) Dovrà essere garantito un numero minimo annuo di giorni di apertura non inferiore a 240;
- 7) Dovranno essere stipulate almeno 2 convenzioni annuali con gli istituti scolastici e/o associazioni sportive su base provinciale aventi finalità di avviamento dei giovani alla pratica golfistica.

La relazione annuale del Responsabile Settore Territorio dovrà verificare puntualmente il rispetto degli "indicatori di qualità" sopra specificati.

All'uopo la proprietà unitamente alla società di gestione dell'impianto golfistico, si impegnano a collaborare con il funzionario comunale mettendogli a disposizione documenti, registri, e quant'altro necessario al riscontro e verifica dell'ottemperanza agli obblighi assunti.

In caso di riscontro negativo di uno o più "indicatori di qualità", il Responsabile Settore Territorio formula una motivata proposta alla Giunta Comunale che dovrà esprimersi se le carenze segnalate siano da considerarsi "grave inadempimento" ai fini dell'irrogazione delle sanzioni previste al punto 23.7) delle premesse dell'accordo ex art. 18 – LR 20/2000.